	FORMATO REGISTRO DE DECISIONES DE JUNTA DIRECTIVA **No.** 085	**CÓDIGO: GLC-GJ-FO-014** **VERSIÓN: 2**

TEMA:	Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional del Fondo Nacional del Ahorro S.A.
TIPO DE DOCUMENTO:	Reglamento
VERSIÓN DEL DOCUMENTO	17
ACCESO/EXCEPCIÓN. **Debe ser diligenciado por el responsable del documento**	Pública ☑ Clasificada ☐ ɔonible para consu ☐ Reservada ☐

NORMA QUE DEFINE LA COMPETENCIA DE LA JUNTA DIRECTIVA

El parágrafo del artículo primero de la ley 546 de 1999 , ley de vivienda, establece que el Fondo Nacional del Ahorro S.A. podrá otorgar créditos de vivienda , con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección:

PARÁGRAFO.- Sin perjuicio de lo establecido en la presente Ley, las entidades del sector solidario...(.), el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

El artículo 10.5.9.1.3. del Decreto 2555 de 2010 , por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, establece:

"El otorgamiento, las condiciones y modalidades para acceder al crédito educativo que conceda el Fondo Nacional de Ahorro se efectuarán de acuerdo con el reglamento de crédito que para tal fin expida la junta directiva del Fondo Nacional de Ahorro"

Los Estatutos del Fondo Nacional del Ahorro S.A. en su artículo 46 establecen dentro de las función a la Junta Directiva:

14.Expedir los reglamentos y condiciones financieras de los productos desarrollados por la Sociedad en virtud de su objeto social;

RESUMEN-DETALLE EXPLICATIVO DEL DOCUMENTO

Ajustar la fecha de entrada en operación del producto Crédito Educativo AVC y Cesantías, numeral 4 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional, prevista para el 30 de julio de 2026 al 31 de diciembre de 2026.

Lo anterior, con fundamento en la solicitud de la Vicepresidencia de Tecnología y Transformación Digital, Gerencia de arquitectura e ingeniería de software, presentada en el *FORMATO PARA PRESENTACIÓN DE IDEAS O SOLICITUD DE MODIFICACIÓN, CREACIÓN, SUSPENSIÓN O ELIMINACIÓN A LOS PRODUCTOS DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. Código: IIID- FO-003-* del 17 de julio de 2026, según la cual se requiere "*completar el ciclo de pruebas funcionales, técnicas, de integración y de extremo a extremo requerido para validar la correcta operación del aplicativo, las integraciones con TransUnion y la diferenciación implementada entre los flujos de Crédito Educativo y FNG, garantizando una salida a producción estable, segura y acorde con los lineamientos funcionales y tecnológicos definidos para el producto".* Adicionalmente, se requiere que el Fondo realice ajustes operativos, comerciales y de personal para atender en debida forma las solicitudes que se presenten con ocasión del crédito educativo.

APROBACIÓN DOCUMENTO

INSTANCIA COMITÉ QUE LO RECOMIENDA (Si aplica)	Comité de Riesgos	Sesión :	253 de 22 de julio de 2026
INSTANCIA RESPONSABLE DE LA PRESENTACIÓN (Presidencia - Vicepresidencia- Dirección)	Gerencia de Arquitectura e Ingeniería de Sowfare		
NOMBRE DEL RESPONSABLE DE LA PRESENTACIÓN:	Cristian Camilo Garcia Parra		
NÚMERO DE ACTA / SESIÓN	1026		
FECHA DE LA SESIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA	DIA: 28	MES: 7	AÑO: 2026
VERSIÓN DEROGADA	Se deroga la Versión 16 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional aprobada en la sesión 1025 del 25 de junio de 2026, Formato Registro de Decisiones de Junta Directiva 082. La versión 17 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional rige a partir de la fecha de su aprobación a excepción del Crédito Educativo que regirá a partir del 31 de diciembre de 2026 o antes si se cuenta con los desarrollos requeridos.		
	Cristian Camilo Garcia Parra Gerente de Arquitectura e Ingeniería de Sowfare		
VISTOS BUENOS	Diana Patricia Arenas Blanco Vicepresidente de Tecnología y Transformación Digital		
	Zulma Patricia Gonzalez Muñoz Gerencia de Asesorías y Conceptos		
	Maria Alejandra Salas Alvarez Vicepresidencia Jurídica		

1. Acta que Aprueba el Reglamento	**2. Número de Formato de Registro de Decisiones de Junta Directiva GLC-GJ-FO-014**
Acta No. 1026 de 2026	Número

3. Nombre del Producto y/o Servicio

REGLAMENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL

4. Área Responsable

Vicepresidencia de Crédito

5. Áreas de Apoyo

Vicepresidencias: de Crédito, de Riesgos, Financiera, Empresarial, Jurídica, de Operaciones y de Tecnología y Transformación Digital.

Gerencias: de Asesorías y Conceptos, Planeación Financiera, de Desarrollo de Negocios, Cuentas Personas, Mercadeo y Comunicaciones, Crédito Individual, Administración de Leasing, de Legalizadora y Constructor.

6. Antecedentes del Producto y/o Servicio

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., entidad creada en virtud del Decreto Ley 3118 de 1968 como establecimiento público, reorganizada por la Ley 432 de 1998 en empresa industrial y comercial del estado y transformado por el Decreto Ley 1962 de 2023 en sociedad de economía mixta de la rama ejecutiva del orden nacional, del tipo de las anónimas, organizada como establecimiento de crédito, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuyos estatutos fueron aprobados y formalizados en Escritura Pública núm. 00411 del 6 de marzo de 2024 de la Notaria 71 del Círculo de Bogotá, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 21 de marzo de 2024. reformados mediante Escritura Publica núm. 2908 del 25 de noviembre de 2024 de la Notaría 26 de Bogotá, registrada en Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 24 de enero de 2025 y Escritura Publica núm. 0069 del 24 de enero de 2025 de la Notaría 76 de Bogotá, registrada en Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 28 de enero de 2025.

Que el artículo segundo de la Ley 432 de 1998 señala como objeto Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A., a través del Ahorro Voluntario contractual, en virtud del cual las personas señaladas en la citada norma se comprometen a realizar depósitos de dinero, en las cuantías acordadas y a intervalos regulares, hasta cumplir la meta del ahorro en el plazo convenido, luego de lo cual pueden presentar la solicitud de crédito de vivienda, leasing habitacional y/o educación.

Que el Decreto 2555 de 2010 establece que el Fondo Nacional del Ahorro S.A. 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, modificado por el artículo 48 de la ley 2079 de 2021, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá otorgar crédito constructor a los promotores de desarrollo de Macroproyectos de Interés Social Nacional, de Proyectos Integrales de desarrollo Urbano y de Proyectos de Vivienda.

Que el Parágrafo 2 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, "*por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se expiden otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda*", modificado por el artículo 48 de la ley 2079 de 2021 facultó al Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 el producto Crédito Constructor tiene de dar cumplimiento al objeto social del Fondo Nacional del Ahorro S.A., para ello, se debe contar con programas de crédito para compra de vivienda que permitan optimizar las condiciones de vida de nuestros afiliados, alineados a los programas del Gobierno Nacional y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las políticas, normas y lineamientos se encuentran contenidas en el presente documento.

Que el producto Crédito Educativo, tiene como fin de apoyar las políticas del Gobierno Nacional en materia de educación, ofreciendo a los afiliados y sus beneficiarios una alternativa de financiación de educación superior en las modalidades de pregrado y postgrado; contribuyendo de esta manera al fomento de la educación el Colombia y el mejoramiento de la calidad de vida del afiliado y su familia.

Que el Seguro Decenal corresponde a una promesa de seguro para lo cual se tendrá en consideración el Decreto 1617 del 4 de octubre del 2023 y demás normas aplicables. "*Por el cual se modifica el parágrafo del artículo 2.2.6.7.1.1. del Decreto número 1077 de 2015 y se adicionan dos parágrafos transitorios, en cuanto al régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva".* Lo anterior busca fortalecer la protección al comprador en la adquisición de vivienda nueva, especialmente en cuanto a la seguridad y la calidad de las edificaciones.

Mediante Decreto 0413 del 03 de abril de 2025, *" Por el cual se modifican algunas disposiciones del Capítulo 1 y Capitulo 7 del Título 1, así como se modifica disposiciones de la subsección 4, sección1, Capitulo 1 del Título 10 de la Parte 1 Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relativo al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda",* el cual modifica el artículo 2.1.1.7.10 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 12 del Decreto 0413 de 2025, por medio del cual se dispone, que el Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá otorgar créditos para el mejoramiento de vivienda sin que se requiera la constitución de garantía hipotecaria, como respaldo de la obligación adquirida con la Sociedad.

Que de acuerdo con el Decreto 583 de 28 de mayo de 2025 *"Por el cual se modifica parcialmente el artículo* 2.1.11.1 *del Título 11, Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el límite para la primera cuota de los créditos de vivienda individual a largo plazo".*

Que mediante Decreto 0585 del 28 de mayo de 2025*, "por medio del cual se adicional el titulo 13, a la parte 1, del litro 2, del Decreto 1077 del 2015, en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural" establece que "*E*n desarrollo de la función otorgada por la Ley 432 de 1998 en su artículo 3, literal d y el artículo 26 de la Ley 1469 de 2011 modificado por el artículo 48 de la Ley 2079 de 2021, el Fondo Nacional del Ahorro S.A podrá adelantar programas de crédito con personas jurídicas y actores del sector de la economía popular para operaciones que acompañen la ejecución de soluciones de vivienda de interés social en el marco de los programas de vivienda establecidos por el Gobierno nacional en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. Para estas operaciones se podrán aceptar garantías idóneas y suficientes tales como hipoteca, avales, garantías personales, mobiliarias, entre otras, siempre y cuando respalden la obligación."*

7. POLITICAS

A continuación, se establecen las siguientes políticas para las operaciones de crédito y leasing habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro S.A:

1. Los créditos y operaciones de Leasing Habitacional que se otorguen tendrán como objeto contribuir a la solución del problema de vivienda y educación, de los afiliados del Fondo Nacional del Ahorro S.A., y su sistema de amortización no contemplará capitalización de intereses, ni se impondrán sanciones por prepago total o parcial.

2. Para cumplir los postulados sociales de su creación el Fondo Nacional del Ahorro S.A., en el proceso de estudio de crédito individual, Crédito Educativo y operaciones de Leasing Habitacional, podrá tener en cuenta para efectos de dicho otorgamiento, otros ingresos del solicitante, y los provenientes de terceros que adquirirán la calidad de deudor solidario.

3. Los créditos y operaciones de Leasing Habitacional que se adjudiquen contribuirán al desarrollo económico y social del país de acuerdo con las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda.

4. En virtud del carácter financiero del Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 hipotecarios, Créditos Educativos y operaciones de Leasing Habitacional, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., deberá tener en cuenta los ingresos del (los) solicitante(s) debidamente soportados.

6. Los créditos y operaciones de Leasing Habitacional del Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A., realizará la evaluación del riesgo crediticio de conformidad con lo establecido en el Manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos — SIAR- GR-RC-MN-SIAR y el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito – SARC y las disposiciones aplicables que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

8. El Fondo Nacional del Ahorro S.A. aplicará políticas y controles sobre prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, de conformidad con lo establecido en la ley, los instructivos de los órganos de control y la reglamentación interna.

9. El Fondo Nacional del Ahorro S.A. se reserva el derecho de abstenerse de otorgar contratos de Leasing Habitacional o desembolsar créditos cuando ello implique exponer a la Entidad a los riesgos asociados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo (SARLAFT).

10. El Fondo Nacional del Ahorro S.A. debe informar de todas las condiciones de sus productos a los consumidores financieros siguiendo las políticas del Manual SAC, con información cierta, clara, oportuna, que facilite al afiliado la toma de decisiones al momento de manifestar su interés en la adquisición del producto.

11. El riesgo de crédito debe estar diversificado en términos geográficos y de producto inmobiliario.

12. Los créditos para vivienda estarán respaldados por garantía hipotecaria de primer grado, sobre el inmueble objeto de financiación, el cual deberá estar ubicado en territorio colombiano.

13. Los créditos para vivienda u operaciones de Leasing Habitacional que se otorguen por la línea de Colombianos Residentes en el Exterior y que residan en alguno de los países contenidos en el listado aprobado por la Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro S.A.; para estos, es obligante contar con el Número Identificación Tributaria o su equivalente, este documento debe estar vigente y otorgado por el país donde residen.

14. El Fondo Nacional del Ahorro S.A., prestará especial atención a las relaciones comerciales y transacciones con colombianos residentes en países donde no se aplican las recomendaciones del GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional). Para ello el Fondo Nacional del Ahorro S.A., diseñará los debidos procedimientos, controles y seguimientos a las operaciones de ahorro y crédito que se realicen con estos afiliados.

15. El Leasing Habitacional se otorgará en las modalidades con destino a la adquisición de vivienda familiar y no familiar, y se aplicará para las dos modalidades los mismos parámetros previstos en el Reglamento que se adopta, salvo en la exigencia del uso habitacional y goce del inmueble por parte del núcleo familiar del locatario que es un elemento esencial del Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

16. A través del Leasing Habitacional se financiará la adquisición de vivienda demandada por los afiliados del Fondo Nacional del Ahorro S.A., dentro del territorio nacional en el rango diferente a la vivienda de interés social (VIS).

17. Se otorgarán contratos de Leasing Habitacional y créditos hipotecarios a los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro S.A. que cumplan las condiciones y requisitos establecidos por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

18. Los sistemas de amortización de las operaciones de Leasing Habitacional y de los créditos hipotecarios serán previamente aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia y serán los fijados por la Junta Directiva en las condiciones financieras del producto.

19. El Fondo Nacional del Ahorro S.A. implementará mecanismos idóneos para la recuperación y/o restitución de los recursos comprometidos en la operación de Leasing Habitacional de acuerdo, con las mejores prácticas del mercado.

20. Fondo Nacional del Ahorro S.A., atendiendo las políticas de riesgos de la Entidad, garantizará el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las operaciones de financiación de compra de vivienda con garantía real a través de la pignoración de las cesantías.

21. La sociedad se abstiene de otorgar crédito de mejora de vivienda con o sin garantía hipotecaria, cuando el inmueble o lote a mejorar o construir se encuentren ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial para ello el ente competente.

22. Los créditos para educación que otorgue el Fondo Nacional del Ahorro S.A., estarán dirigidos al fomento de la educación superior en modalidad de pregrado y posgrado en el territorio colombiano, con el fin de contribuir a la formación académica o profesional de sus afiliados y/o del beneficiario que él determine.

23. El Fondo Nacional del Ahorro S.A. financiará hasta el 100% del costo del Programa de Educación Superior, de acuerdo con el ingreso salarial del afiliado, capacidad de pago y con la tasa de interés que establezca la Junta Directiva.

24. El Fondo Nacional del Ahorro S.A. podrá adelantar la financiación, a través del producto Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación de la construcción de las viviendas objeto de operaciones de Crédito y Leasing Habitacional para sus afiliados, según las reglas expedidas para tal efecto.

25. El Fondo Nacional del Ahorro S.A. priorizará el otorgamiento de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación hacia aquellas personas jurídicas y/o naturales con establecimiento de comercio, interesadas en construir vivienda nueva, cuyos proyectos inmobiliarios tengan como enfoque el mercado de proyectos de vivienda VIP y VIS en zonas urbanas y rurales en el territorio Nacional, todo lo anterior ajustados a los procedimientos definidos en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR.

26. Las decisiones de otorgamiento de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación se fundamentarán en la experiencia verificable en construcción de edificaciones residenciales o afines, cumplimiento de normativa y capacidad financiera por parte del constructor, después de un estudio a partir de su información técnica, financiera y comercial que la soporta.

27. El Fondo Nacional del Ahorro S.A. sólo podrá establecer relaciones de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación, 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. La financiación de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación cuenta con un modelo de mitigación de riesgos que permita la adecuada terminación del proyecto, el cual estará dentro del Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR.

29. El Fondo Nacional del Ahorro S.A., contribuirá al otorgamiento de vivienda y mejoramiento de vivienda para los diferentes programas de Gobierno a través de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación para promotores privados y/o constructores ó Crédito Asociativo Mejoramiento de Vivienda sin Garantía Hipotecaria.

30. La aprobación de las solicitudes de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación estará a cargo de la Junta Directiva Fondo Nacional del Ahorro S.A.

31. Para Crédito Tradicional Vivienda Nueva y Terminación, el punto de equilibrio corresponderá a un porcentaje de ventas en unidades del proyecto mínimo del 70%, se analizarán aspectos urbanísticos, arquitectónicos, técnicos y ambientales en los proyectos a financiar, incluidos sellos de construcción sostenible; el perito Avaluador deberá contar con el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A) vigente y afiliado a un gremio o lonja autorizada por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

32. Hacen parte integral de Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva Terminación, el Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional, los Procedimientos Manuales e Instructivos que contengan información respecto al product mencionado.

8. CAMBIOS APROBADOS

Para la versión 17 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional no se presentan cambios adicionales a la fecha de entrada en vigencia del Crédito Educativo para AVC y Cesantías.

VIGENCIA

La versión 17 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional regirá a partir de su aprobación. Sin embargo, el numeral 4 “Crédito Educativo para AVC y Cesantías” entrará en vigor el 31 de diciembre de 2026, o antes si se cuenta con los desarrollos requeridos.

CONTENIDO

1. GENERALIDADES.
2. CREDITO HIPOTECARIO, MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA Y LEASING HABITACIONAL PARA AFILIADOS RESIDENTES EN COLOMBIA Y EN EL EXTERIOR.
3. CONDICIONES ESPECIALES DE LEASING HABITACIONAL.
4. CREDITO EDUCATIVO AVC Y CESANTIAS.
5. CRÉDITO CONSTRUCTOR.
6. CREDITO ASOCIATIVO PARA MEJORA DE VIVIENDA.

1 GENERALIDADES

1.1 OBJETIVO GENERAL

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

1.2 MERCADO OBJETIVO

1.2.1 Trabajadores con vínculo laboral que genere pago de Cesantías.

1.2.1.1 Afiliados obligatorios:

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

1.2.1.2 Afiliados voluntarios:

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

1.2.1 Afiliados mediante Ahorro Voluntario Contractual

1.2.1.1 Trabajadores subordinados o dependientes:

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

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

1.2.1.2 Trabajadores independientes:

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., considera trabajadores independientes, todos aquellos afiliados que no se encuentren descritos en el numeral 1.2.2.1.

1.2.2 Colombianos Residentes en el exterior.

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

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

1.3. REQUISITOS PARA PRESENTAR SOLICITUD DE CRÉDITO HIPOTECARIO, MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, EDUCATIVO Y LEASING HABITACIONAL EN EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A

1.3.1 Ser afiliado(a) al Fondo Nacional del Ahorro S.A., a través de cesantías o AVC.

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

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta lo anterior, en caso de que el afiliado, tenga un crédito hipotecario vigente con el Fondo Nacional del Ahorro S.A., y la garantía no sea suficiente para respaldar un nuevo crédito bajo la modalidad de Mejora de Vivienda, deberá solicitar el crédito bajo la modalidad de Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria, solicitando el respaldo con el Fondo Nacional de Garantías (FNG), siempre y cuando las obligaciones financieras adquiridas por el afiliado no sobrepasen su capacidad de pago. La comisión que debe pagarse al Fondo Nacional de Garantías (FNG), será cobrada al afiliado en un único pago anticipado. A esta comisión se le deberá adicionar el IVA y/o cualquier otro cargo tributario aplicable. El valor total de la comisión dependerá del plazo aprobado

Parágrafo: La comisión que cobra el Fondo Nacional de Garantías, para cualquiera de sus productos, estará fijada en las condiciones financieras de la Sociedad, por lo tanto, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., no tiene incidencia en dichos costos.

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

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

Parágrafo: El afiliado(a) deberá comunicar al Fondo Nacional del Ahorro S.A., cualquier variación de la información suministrada en la solicitud de crédito o leasing habitacional antes del perfeccionamiento y desembolso del mismo.

1.4 REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO, MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, EDUCATIVO Y LEASING HABITACIONAL CON EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

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

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

1.4.3 Tener capacidad de pago suficiente para cubrir el valor de las cuotas mensuales, incluido seguros, del crédito ofertado, y los créditos vigentes o canon mensual de arrendamiento. Y el valor de la comisión del Fondo Nacional de Garantías se tendrá en cuenta dentro de la capacidad de endeudamiento global.

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Quinto. La documentación que se requiere para la evaluación de crédito hipotecario, crédito para mejora de vivienda sin constitución de garantía

hipotecaria y leasing habitacional se describe en el formato “Documentación Básica Requerida para Presentar Solicitud de Crédito”. Esta documentación formará parte del expediente del solicitante y quedará en el Fondo Nacional del Ahorro S.A., de manera definitiva si la operación de crédito o leasing habitacional llega a su perfeccionamiento.

La Sociedad se reserva la facultad de verificar la información suministrada por el afiliado.

1.5 INTERESES

1.5.1 Intereses remuneratorios

Los préstamos que conceda el Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A., serán las previstas en las Condiciones Financieras y estarán disponibles para consulta.

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

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

1.5.2 Intereses Moratorios

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

1.6 PLAZOS

Los plazos para cualquiera de los productos con el Fondo Nacional del Ahorro S.A., serán los previstos en las Condiciones Financieras y estarán disponibles para la consulta de los funcionarios y afiliados.

1.7 REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN

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

leasing habitacional a la Sociedad deberá autorizar en el formulario de solicitud o en documento anexo, para que se consulte y reporte a las centrales de información.

1.8 SEGUROS

Con el fin de amparar las obligaciones contraídas con el Fondo Nacional del Ahorro S.A., éste contratará con una compañía de seguros legalmente autorizada, los amparos que cubran a partir del desembolso de créditos hipotecarios o de las operaciones de leasing habitacional los riesgos de:

- La póliza de vida grupo deudores contempla en su objeto amparar a todas a los afiliados con ***créditos hipotecarios*** otorgados por la Sociedad a través de cesantías, Ahorro Voluntario Contractual, o locatarios beneficiarios de Leasing Habitacional.

- La póliza de incendio deudores brinda cobertura a los ***inmuebles adquiridos*** por los afiliados beneficiarios de crédito aprobado por la Sociedad a partir de la fecha de desembolso, actuando la Sociedad en todos los casos en calidad de tomador y primer beneficiario, así como los inmuebles dados en Leasing Habitacional.

- En el seguro de desempleo, el cual tiene un *carácter voluntario*, se garantiza al Fondo Nacional del Ahorro S.A., el pago de la cuota mensual del crédito adeudado por el afiliado ***deudor hipotecario*** y/o locatario de leasing habitacional que se encuentre en situación de desempleo.

1.8.1 Seguro de vida grupo deudores

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

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

1.8.2 Seguro de incendio grupo deudores

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

1.8.3 Seguro de Desempleo para Afiliados por Cesantías

La Sociedad 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A.,

establezca, tanto para la Entidad como para el afiliado(a) y teniendo en cuenta las condiciones del mercado asegurador.

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

1.8.4 Otros seguros

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

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

1.9 PAZ Y SALVOS Y CERTIFICACIONES

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

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

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

1.10 CUENTAS AFC

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

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

de abonar la cuota mensual a la obligación contraída con el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

1.10.1 Beneficio Tributario:

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

Parágrafo: El beneficio tributario, no aplica para crédito de Mejora de Vivienda.

1.11 AVALÚO Y ESTUDIO DE TÍTULOS

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá asumir los gastos operacionales de los créditos y/o de leasing habitacional adjudicados a los afiliados a la Sociedad, de acuerdo con la reglamentación que expida el o la presidente(a) de la entidad.

1.12 Suscripción del Pagaré y Carta de Instrucciones

Para los créditos hipotecarios, educativo y mejora de vivienda sin constitución de garantía hipotecaria, tanto el(os) afiliado(s), deudor solidario no afiliado y/o codeudor, deberán suscribir pagaré, carta de instrucciones y demás documentos requeridos por la Sociedad, durante el proceso de legalización del producto.

1.13 VISITAS PARA LOS PRODUCTOS QUE APLIQUEN

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá realizar visitas de campo directamente o a través de terceros, para corroborar las fuentes de ingreso y la actividad económica del solicitante. Las políticas para realización de visitas quedarán plasmadas en el instructivo “Análisis De Crédito Cesantías y AVC” y los demás que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

1.14 CAUSALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA

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

1.14.1 Cuando tenga conocimiento que la documentación presentada por el afiliado o su codeudor fue obtenida por medios irregulares, o contenga información no veraz, que haya inducido al Fondo Nacional del Ahorro S.A., error, sin perjuicio de las demás causales consagradas en la Ley o en el contrato.

1.14.2 Las demás que se establezcan contractualmente.

1.14.3 Causales de exigibilidad anticipada para crédito hipotecario:

1.14.3.1 En los casos en que se utilice el crédito para compra de inmuebles sobre los que recaiga un gravamen hipotecario, el incumplimiento de la cancelación de dicho gravamen por parte del afiliado (a) podrá dar lugar a que el Fondo Nacional

del Ahorro S.A., extinga el plazo del crédito y exija el pago anticipado de la obligación.

1.14.3.2 Cuando el inmueble hipotecado en favor del Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 inherentes a su constitución.

1.14.4 Causales de exigibilidad anticipada para las finalidades de Crédito Construcción de vivienda en Sitio Propio, Mejora de Vivienda con Garantía hipotecaria y Mejora de Vivienda sin Constituir Garantía Hipotecaria.

1.14.4.1 Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá exigir el pago de la totalidad de la obligación cuando identifique que la obra no ha sido terminada en su totalidad y no cumple con la cobertura mínima exigida para el producto en los siguientes eventos:

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

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

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

Parágrafo: Respecto al numeral 1.14.4.2., no aplicará para Mejoramiento de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria, toda vez que se realizará un único desembolso.

1.14.5 Causales de exigibilidad anticipada para leasing habitacional.

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

1.14.6 Causales de exigibilidad anticipada especiales para crédito educativo.

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

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

2. CREDITO HIPOTECARIO, MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA Y LEASING HABITACIONAL PARA AFILIADOS RESIDENTES EN COLOMBIA Y EN EL EXTERIOR.

2.1. FINALIDAD

Financiamiento a través de crédito hipotecario, Crédito Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria y operaciones de Leasing Habitacional que

serán otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., dentro del territorio nacional para satisfacer la demanda de sus afiliados por Cesantías y AVC, incluyendo los colombianos residentes en el exterior.

2.1.1. Compra de Vivienda Nueva

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

2.1.2. Compra de Vivienda Usada

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

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

2.1.3. Construcción de Vivienda en Sitio Propio

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

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

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

2.1.4. Mejora

El Fondo nacional del Ahorro S.A., ofrece el crédito de mejora de vivienda bajo las siguientes modalidades:

1. Mejora de Vivienda: Con Garantía Hipotecaria.

2. Mejora de Vivienda sin constitución de Garantía Hipotecaria: Las características particulares de esta modalidad se encuentran establecidas a partir del numeral 2.22 del presente reglamento y no aplica para Colombianos Residentes en el Exterior.

2.1.4.1 Mejora de Vivienda Con Garantía Hipotecaria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5. Compra de cartera

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

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

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

Parágrafo Tercero: No aplica para Leasing habitacional.

2.2. CONDICIONES GENERALES

2.2.1. Crédito individual hipotecario y financiación individual vivienda leasing habitacional

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

En el proceso de estudio de crédito o leasing habitacional individual, se podrá tener en cuenta para efectos de asignar el monto del crédito, el ingreso proveniente del deudor solidario no afiliado, el cual deberá cumplir con los parámetros señalados en el presente Reglamento. El monto del crédito se determinará con base en la capacidad de pago del afiliado (a) y del deudor solidario no afiliado, acorde al presente reglamento en los casos que aplique.
No obstante, en los trámites en los que el afiliado incluya como parte de pago de la adquisición de su inmueble, un subsidio de vivienda, los miembros del hogar mayores de edad beneficiarios del Subsidio podrán suscribir la escritura pública en calidad de propietarios e hipotecantes sin necesidad de ser incluidos en la oferta de crédito.

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

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

Para el crédito hipotecario, conjunto deben ser o hacerse propietarios del ciento por ciento (100%) del inmueble adquirido con crédito del Fondo Nacional del Ahorro S.A. Para leasing habitacional la Sociedad, debe ser o hacerse propietario del ciento por ciento (100%) del inmueble adquirido y el afiliado (s) figurará (n) como Locatario(s).

Tratándose de crédito hipotecario por la finalidad de compra de cartera, construcción de vivienda en sitio propio o mejora de vivienda, los afiliados serán propietarios del ciento por ciento (100%) de la vivienda. No aplica para Leasing Habitacional.

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., aceptará solicitudes conjuntas de afiliados vinculados a través de AVC y Cesantías. En todos los casos, las condiciones

financieras del crédito conjunto corresponderán a aquellas determinadas en el estudio de la solicitud para el afiliado por AVC. En este evento, la tasa de interés será la ponderación de las tasas calculadas a cada uno de los afiliados(as).

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

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

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

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

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

El valor de los avances de obra se determinará mediante peritaje autorizado por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., con base en el presupuesto de obra presentado con la solicitud.

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

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

2.3.2 Condiciones para desembolsos Mejora de Vivienda

2.3.2.1 Remodelación o Reparaciones locativas:

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

En las operaciones con garantía ya constituida, con crédito o sin crédito vigente, se deberá realizar el avalúo comercial para el desembolso y la hipoteca deberá ser abierta, sin límite de cuantía. La sumatoria del crédito vigente más los nuevos créditos no deberán superar el 70% del avalúo comercial del inmueble.

Después del único desembolso el Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá solicitar el informe pericial de terminación de la obra, para verificar la inversión de la totalidad de los recursos desembolsados.

2.3.2.2 Condiciones para desembolsos: Crédito Mejora de vivienda para ampliación, modificación o reforzamiento estructural.

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

El valor de los avances de obra se determinará mediante peritaje autorizado por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., con base en el presupuesto y cronograma de obra presentado con la solicitud.

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

Después del segundo desembolso el Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá solicitar el informe pericial de terminación de la obra, para verificar la inversión de la totalidad de los recursos desembolsados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para la solicitud individual con deudor solidario, el deudor solidario no afiliado al Fondo Nacional del Ahorro S.A., deberá ser de nacionalidad colombiana y residente en Colombia, el apoderado puede ser el mismo deudor solidario.

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

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

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

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

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

2.5.2. Fondo Nacional del Ahorro S.A., no continuará con el trámite de la solicitud de crédito hipotecario, Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria o leasing habitacional en aquellos eventos en los que la información reportada por las centrales de información registre datos bloqueados. No obstante, una vez subsanada esta situación se dará viabilidad al estudio de la solicitud, siempre y cuando ésta y sus anexos mantengan vigencia.

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

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

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

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

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

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

El afiliado(a), deberá demostrar capacidad de pago de tal manera que pueda cubrir la cuota de amortización mensual o canon de arrendamiento, por concepto del crédito hipotecario, Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria, o Leasing habitacional que el Fondo Nacional del Ahorro S.A., le oferte y los seguros que ello genere.

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

2.6.1. Ingresos

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

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

2.6.1.2. Cuando un afiliado al Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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: Fondo Nacional del Ahorro S.A., solicitará los documentos que estime pertinentes con el fin de corroborar los ingresos de acuerdo con la ocupación declarada por el afiliado, deudor solidario no afiliado o codeudor al momento de presentar la solicitud de crédito hipotecario o leasing habitacional. Igualmente, la Sociedad, podrá consultar bases de datos disponibles o utilizar criterios auxiliares que conduzcan a verificar el rango de ingresos en que está catalogada la actividad

declarada por el afiliado, deudor solidario no afiliado o codeudor. Para efectos de determinar el ingreso, se podrá tomar el menor de los valores evaluados.

2.6.2. Egresos

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

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

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

2.7. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS

2.7.1. Condiciones financieras

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

2.7.1.1. Monto del Crédito y Operación de Leasing

Para establecer el monto del crédito hipotecario, Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria, y leasing habitacional se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

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

Para determinar el monto y tasa a aprobar del crédito o leasing habitacional, se tendrá en cuenta la sumatoria de los ingresos del afiliado y del deudor solidario no afiliado o locatario.
El monto por aprobar se calculará con base en la asignación básica mensual y otros ingresos permanentes admitidos por la Sociedad, teniendo en cuenta la capacidad de pago del solicitante.

Cuando la solicitud de crédito hipotecario, Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria, o Leasing habitacional fuere conjunta, se tendrá en cuenta la asignación básica, la suma de las capacidades de pago de cada uno de los solicitantes y la tasa promedio ponderada que trata el numeral 1.5.1. “Intereses remuneratorios”; con ello se establecerá el monto conjunto a que tendrían derecho conforme al sistema de amortización elegido, sin que exceda el monto máximo permitido.

Fondo Nacional del Ahorro S.A., otorgará créditos hipotecarios, Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria y leasing habitacional denominados en unidades de valor real UVR o en pesos bajo los sistemas de amortización que defina la entidad y estén aprobados por la Superintendencia Financiera de

Colombia contenidos en la Circular Externa 085 de 2000 o en las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen.

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

2.8. AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS, MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA Y LEASING HABITACIONAL

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

El valor de la primera cuota o canon proyectado a 30 días será el definido en el Manual SISTEMA INTEGRAL DE ADMINSTRACION DE RIESGOS SIAR, considerados para el otorgamiento del crédito, y esta se ajustará a las fechas de vencimiento para pago definidas por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

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

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

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

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

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

2.8.1 Pagos o cánones extraordinarios para Crédito Hipotecario, Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria y Leasing Habitacional:

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

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

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

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

2.8.2 Imputación para el pago para Crédito Hipotecario, Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria y Leasing Habitacional:

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

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

2.9. CONDICIONES ESPECIALES PARA SEGUROS DEL PRODUCTO DE CREDITO HIPOTECARIO Y MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA.

Tratándose de créditos hipotecarios para Vivienda de interés Social VIP y VIS con los cuales se haya adquirido vivienda nueva o usada o se utilicen en mejoras de vivienda con garantía hipotecaria o mejoras de vivienda sin garantía hipotecaria para vivienda VIS o NO VIS, o construcción de vivienda en sitio propio.

Se podrá contar con la cobertura del Fondo Nacional de Garantías siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas en el Manual de Gestión de

Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR de la entidad.

2.10. OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL.

Realizado el estudio de las solicitudes de crédito hipotecario, Mejora de Vivienda sin constituir Garantía Hipotecaria y leasing habitacional de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR y los instructivos de análisis del Fondo Nacional del Ahorro S.A., se elaborará el informe de adjudicación para someter a consideración de las instancias de decisión, en el cual se indicará el proceso surtido y la relación de los afiliados que pueden ser beneficiarios.

Una vez decidido el crédito hipotecario, Mejora de Vivienda sin constituir Garantía Hipotecaria o leasing habitacional, para los casos aprobados el Fondo Nacional del Ahorro S.A., realizará la oferta al afiliado y los pasos a seguir. En caso de rechazo de la solicitud, la Vicepresidencia de Redes le comunicará al afiliado dicha situación.

2.11. OFERTA DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL.

Para los Créditos Hipotecarios y/o operaciones de Leasing Habitacional, la carta de oferta tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de la aprobación de la misma. Durante ese plazo el afiliado deberá radicar en el Fondo Nacional del Ahorro S.A., todos los documentos señalados en la oferta de crédito y obtener el estudio de títulos favorable con autorización de escrituración. Pasados los doce (12) meses sin cumplir lo anterior, la oferta perderá validez y no se podrá dar continuidad al proceso de legalización.

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

Parágrafo Segundo: Para crédito para Mejora de Vivienda sin constitución de Garantía Hipotecaria, la carta de oferta tendrá una vigencia de seis (6) meses contados a partir de su aceptación.

2.12. ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR EL AFILIADO

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

Para Crédito Mejora de Vivienda sin Constitución Garantía Hipotecaria, la oferta de crédito se entenderá aceptada al momento de la suscripción de las garantías, es decir, cuando firme el pagaré y el anexo 2 del Fondo Nacional de Garantías (FNG). Expirado el término de vigencia de la oferta, el afiliado deberá presentar una nueva solicitud de crédito.

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

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

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

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

2.13. AVALÚOS.

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

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

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

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

2.14. DOCUMENTOS Y GARANTÍAS PARA CREDITOS HIPOTECARIOS.

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

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

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

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

2.15. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS.

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

Las demás políticas que contienen los parámetros a seguir para la constitución de garantías estarán contenidas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

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

2.16. PARÁMETROS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CESANTÍAS.

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

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

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

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

2.16.3. Abono de cesantías a cuotas anticipadas.

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

2.16.4. Cesantías causadas con posterioridad al desembolso

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

2.16.5 Pignoración de Cesantías

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

2.17. DESEMBOLSOS PARCIALES.

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

2.18. INFORMACIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIO, MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCIÓN GARANTIA HIPOTECARIA Y LOCATARIOS.

Fondo Nacional del Ahorro S.A., deberá suministrar anualmente, durante el primer mes de cada año calendario, información al deudor hipotecario o locatario incluyendo como mínimo:

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

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

Parágrafo. Previo a la adquisición de la obligación el Fondo Nacional del Ahorro S.A., suministrará al solicitante la información clara y suficiente sobre la naturaleza

y características del producto a adquirir, en especial sobre los deberes y derechos de las partes y en general todos los aspectos que le permitan conocer al locatario los costos del producto.

2.19. ALTERNATIVAS PARA LOS USUARIOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y LEASING HABITACIONAL.

2.19.1. Sustitución del bien dado en garantía

Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá aceptar la sustitución del bien inmueble dado en garantía hipotecaria de créditos otorgados a sus afiliados(as), conforme a las siguientes reglas:

Cuando el inmueble objeto de la garantía hipotecaria fuere perseguido judicialmente, sufra desmejora o deprecio, tales que así no preste suficiente garantía a juicio de un perito, o cuando la garantía se vea afectada por hechos sobrevinientes a su constitución, casos en los cuales deberá otorgar una garantía hipotecaria en primer grado que sea satisfactoria para el Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A., el cambio de la garantía hipotecaria en eventos diferentes a los anteriores y a juicio de la Entidad, resulte conveniente para los intereses de la Entidad.

Se debe reunir las siguientes condiciones:

2.19.1.1. El deudor hipotecario debe hallarse al día en el pago de sus obligaciones a favor del Fondo Nacional del Ahorro S.A., y además deberá asumir los gastos que genere el perfeccionamiento del trámite de sustitución.

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

2.19.1.3. El bien inmueble con el que se pretende sustituir la garantía hipotecaria, deberá ser de propiedad del afiliado(a), el afiliado(a) y su deudor solidario no afiliado(a), o el afiliado y uno cualquiera de los miembros del hogar, o una constructora o persona jurídica autorizada para tramites de compraventa de bienes inmuebles. En ningún caso, la relación saldo de la deuda / valor de la garantía (LTV) podrá ser superior al 70%, se deberá contar con estudio de títulos favorable y avalúo de inmueble sin salvedades por parte de uno de los valuadores autorizados por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

Parágrafo: Cuando la sustitución de la garantía recaiga sobre un bien inmueble en el que intervenga una constructora, podrán celebrarse los actos jurídicos de permuta entre el inmueble inicial y el nuevo, de manera simultánea con la sustitución, dentro del mismo instrumento público. En todo caso, la liberación del gravamen hipotecario a favor del Fondo Nacional del Ahorro S.A., sobre el inmueble originalmente hipotecado solo procederá una vez se haya efectuado la inscripción de la nueva garantía.

De igual forma, para cubrir el riesgo de deterioro de garantía el Fondo Nacional del Ahorro S.A., tendrá la autonomía para definir la favorabilidad de la sustitución validando las siguientes condiciones:

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

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

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

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

2.19.2.1. Crédito Hipotecario– Sustitución, Inclusión y Exclusión de deudor

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

Parágrafo: El numeral 2.19.2.1 no aplica para la línea crédito Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria.

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

2.19.2.2.1. Autorizaciones

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

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

2.19.2.2.2. Definiciones

Inclusión: Se presenta cuando se realiza el ingreso de un nuevo locatario o deudor solidario en el Contrato Leasing Habitacional. Estas solicitudes por lo general se presentan cuando el locatario pretende modificar el sistema de amortización de UVR a pesos o disminuir el plazo inicialmente pactado, para lo cual requiere la inclusión de un nuevo locatario, en los eventos en que su capacidad de pago no es suficiente.

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

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

2.19.2.3. Requisitos generales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Sexto: Para Leasing Habitacional, en los casos en que el deudor solidario quiera tomar la calidad de locatario, deberá cumplir con la condición de afiliado al Fondo Nacional del Ahorro S.A., de acuerdo con el presente Reglamento y demás lineamentos establecidos en la Sociedad.

Parágrafo Séptimo: Revisar LTV de estas operaciones.

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

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

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

2.21. PERSECUCIÓN JUDICIAL DE LA GARANTÍA

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

2.22 PARTICULARIDADES: MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA

2.22.1 Generalidades: Mejora par Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria.

Es el crédito destinado a la financiación de mejoras en una unidad habitacional VIS y NO VIS, rural o urbana en todo el territorio nacional. Para esta línea podrán aplicar los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro S.A., en calidad de propietario o poseedor del bien inmueble a mejorar.

En este caso, las mejoras financiadas podrán destinarse a la remodelación o reparaciones locativas (Locativo, Servicio Públicos) o ampliación, modificación o reforzamiento estructural (reducción de la vulnerabilidad, estructural o modular) de la vivienda, siempre y cuando tales mejoras 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.

Si la obra a financiar supera el monto de 36 SMMLV, la entidad rechazará la solicitud y deberá presentar una nueva bajo la modalidad de crédito de Mejora de Vivienda con Garantía Hipotecaria bajo las condiciones establecidas por la entidad para este producto.

De conformidad con lo que dispone el artículo 2.1.1.7.9 del Decreto 0413 del 2025, todas las obras que se desarrollen bajo la financiación de crédito para Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental. Para el efecto, la mejora de vivienda se clasificará de la siguiente manera:

2.22.1.1 **Remodelación o reparaciones locativas**: Son aquellas que tengan como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.

2.22.1.2 Locativo: Vivienda que solo requieren mejoras locativas y que no requieren licenciamiento. Se incluye cualquier intervención que tenga como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad, corrigiendo deficiencias constructivas y de materiales en pisos, paredes, acabados, cerramiento, mobiliario (sanitario y cocina), y en redes eléctrica, gas y/o hidrosanitarias sin afectar la estructura portante, ni las características funcionales, formales y/o volumétricas de la vivienda. Además, se incluyen las adecuaciones que permitan el uso pleno de los espacios a personas con necesidades especiales de accesibilidad.

2.22.1.3 Servicios Públicos Domiciliarios: Vivienda que requiere intervención que provisione y/o mejore el acceso a agua y saneamiento básico que permita mejorar la redes y conexiones intradomiciliarias, almacenamiento y/o recolección de aguas lluvias, áreas de aseo, disposición, sustitución y/o actualización de aparatos sanitarios y otros asociados a la provisión de servicios públicos, así como las mejoras que permitan un uso eficiente de recursos o la instalación de esquemas no convencionales. Estas intervenciones no requerirán licenciamiento.

2.22.2 Ampliación, modificación o reforzamiento estructural: Se entenderá como la ejecución de obras para reducir la vulnerabilidad, estructural o modular, de una vivienda de conformidad con lo previsto en Decreto 0413 de 2025 y Decreto

1203 de 2017 o la norma que los adicione, modifique o sustituya. Estas modalidades requieren de licencias de construcción.

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

2.22.2.1 Reducción de la vulnerabilidad: Viviendas que requieren mejoras de la calidad estructural mediante intervenciones que incorporen el uso de elementos locativos de refuerzo que integren los elementos estructurales existentes de la vivienda incluida la cubierta, así como las obras que permitan adaptar las viviendas a la variabilidad climática.

Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.

2.22.2.2 Estructural: Viviendas que requieren intervenciones orientadas a disminuir progresivamente la vulnerabilidad física de la vivienda frente a eventos de emergencia, construyendo y/o reforzando los elementos estructurales y no estructurales de la vivienda.

Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.

2.22.2.3 Modular: Viviendas que debido a las características especiales requieren ampliación o conformación de una unidad habitacional o de servicios, a través de módulos y/o construcción progresiva de los espacios que permitan mejorar la habitabilidad de la vivienda.

Parágrafo: Los requisitos mínimos para que el afiliado acredite la calidad de poseedor del bien inmueble objeto de mejora, serán los establecidos en la Lista de Verificación de Solicitud de Crédito.

2.22.3 Requisitos para Propietarios y Poseedores:

A continuación, se relacionan los requisitos que deben suministrar los afiliados y que estarán incluidos en la “Lista de Verificación Solicitud de Crédito”.

1.Presupuesto y cronograma de obra para la mejora locativa y de servicios públicos, y licencia de construcción para mejora modular y estructural cuando aplique.

2.Certificación Secretaría Planeación Municipal / Departamental, Secretaría de Gobierno, la Secretaría General, o una oficina de desarrollo económico o social donde especifique que el predio no se encuentra en zona de riesgo o reserva natural.

3.Certificado de Tradición y Libertad o en el VUR donde se evidencie la no existencia de demandas y/o limitaciones sobre el inmueble.

Adicionalmente, para los solicitantes que ostentan la calidad de poseedores materiales de bienes inmuebles, se establece los siguientes requisitos documentales con el fin de verificar la legitimidad, continuidad y legalidad de la posesión ejercida sobre el inmueble objeto de la solicitud.

1.Para los Estratos 1 y 2 se requerirá la Inscripción en el Folio de Matrícula del inmueble de la posesión en los términos de la Ley 1183 de 2008.

2.Otros Estratos o quien no cumpla con el documento anterior, debe adjuntar:

2.1. Recibos de pago de Impuestos, contribuciones y valorizaciones de carácter distrital, municipal o departamental de los últimos cinco (5) años.

2.2. Recibos de pago de un servicio público a nombre del poseedor del bien del último año.

2.3 Declaración juramentada sobre la posesión tranquila, pública e ininterrumpida por mínimo 5 años.

2.4 Verificar mediante el certificado de tradición y libertad o la consulta en el VUR la no existencia de demanda reivindicatoria sobre el inmueble que versa la posesión.

Parágrafo: Para poseedores con justo título aplicará el término de cinco (5) años y para los que no puedan acreditar el justo título el termino será de diez (10) años según la legislación colombiana vigente.

2.23 CRÉDITO INDIVIDUAL Y CONJUNTO PARA MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

La solicitud de crédito de Mejora de Vivienda sin Constitución de Garantía Hipotecaria se podrá realizar de manera individual o conjunta ante la Sociedad en calidad de propietario o poseedor del bien inmueble objeto de mejora.

2.24 CONDICIONES PARA DESEMBOLSOS

Para esta modalidad, el monto del crédito aprobado y utilizado se girará en un (1) desembolso, en todos los casos el afiliado(s) deberá anexar cronograma y presupuesto de obra y se exigirá licencia de construcción cuando aplique. El afiliado tendrá seis (6) meses para materializar la mejora de financiación.

Parágrafo: Respecto al inciso 1, de ser mayor el tiempo requerido para materializar la inversión nunca podrá sobrepasar el establecido en la licencia de construcción cuando aplique.

2.24.1 Condiciones para desembolsos Crédito Mejora de vivienda Sin Constitución de Garantía Hipotecaria:

Remodelación o Reparaciones Locativas y Ampliación, modificación o reforzamiento estructural (Reducción de la Vulnerabilidad, Estructural o Modular**):**

No se realizará avaluó comercial inicial para el desembolso. Después del único desembolso el Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá solicitar el informe pericial de terminación de la obra, para verificar la inversión de la totalidad de los recursos desembolsados.

2.25 DOCUMENTOS Y GARANTÍAS PARA MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA

Esta operación se respaldará con la garantía del crédito emitida por el Fondo Nacional de Garantías S.A., el cual cubrirá hasta el 90% de la obligación. La comisión pagadera al Fondo Nacional de Garantías (FNG), se cobrará al afiliado de forma única anticipada, al valor de aquella comisión se le deberá sumar el IVA y/o valores tributarios que estos generen. El valor de esta comisión dependerá del plazo aprobado.

Para esta línea de crédito la documentación podrá variar según la calidad que ostente el afiliado (poseedor o propietario).

El afiliado deberá suscribir un pagaré en blanco con su correspondiente carta de instrucciones otorgado por el afiliado(a) y el deudor solidario no afiliado(a).

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

2.26 SEGUROS

Con el fin de respaldar las obligaciones adquiridas por los afiliados en el marco del crédito para mejora de vivienda sin constitución de garantía hipotecaria, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. podrá contratar, con compañías de seguros legalmente autorizadas, los seguros que considere necesarios para cubrir los riesgos asociados a la operación del producto, a partir del momento del desembolso

Parágrafo Primero: El pago de las primas que ocasionen los seguros estará a cargo del (la) afiliado(a) deudor(a), 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.

Parágrafo Segundo: El beneficiario único para las pólizas deberá ser el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

3. CONDICIONES ESPECIALES DE LEASING HABITACIONAL

3.1 OBJETIVO

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

El producto de Leasing Habitacional que ofrece el Fondo Nacional del Ahorro S.A., se encuentra determinado en el Acuerdo de Condiciones Financieras acorde a los ingresos establecidos.

3.2 CONDICIONES GENERALES

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

3.2.2 Podrán acceder al mecanismo de financiación de vivienda los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro S.A., vinculados por cesantías y AVC para leasing habitacional que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en el presente reglamento.

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

3.2.4 Para el Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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.

Para el Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda No familiar, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. otorgará al locatario la tenencia del inmueble para destinarlo exclusivamente para uso habitacional durante el plazo convenido en el contrato.

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

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

3.2.5 Fondo Nacional del Ahorro S.A., entregará al locatario el inmueble libre de gravámenes, a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración o cualquier otra obligación, a partir de la entrega estos costos serán asumidos por el locatario.

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

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

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

3.2.9 El derecho de dominio se transferirá al locatario o a un tercero que este decida para la modalidad de Vivienda familiar o no familiar, cuando este ejerza la

opción de adquisición, pague su valor y se efectué la escrituración y registro respectivo del inmueble.

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

3.2.11 La Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro S.A., aprobará, previa recomendación del Comité de Riesgos, el porcentaje máximo de unidades a financiar por proyecto mediante Leasing Habitacional.

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

3.3 CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. Y LÍMITES DE RESPONSABILIDAD

La elección del inmueble por parte del afiliado(a) y su adquisición por parte del Fondo Nacional del Ahorro S.A., previa suscripción del contrato de leasing habitacional tendrá las siguientes características y límites de responsabilidad:

3.3.1 El(los) Afiliado(s) escogerá(n) en forma autónoma y sin intervención del Fondo Nacional del Ahorro S.A., el inmueble objeto de la operación de Leasing habitacional.

3.3.2 El(los) Afiliado(s) debe(n) conocer al vendedor del inmueble y establecer con el mismo una relación contractual sin la intervención inicial del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

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

3.3.4 Fondo Nacional del Ahorro S.A., está exonerado de cualquier responsabilidad o reclamación relacionada con la calidad del inmueble o el estado del mismo.

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

3.4. VALOR DEL INMUEBLE

Será el valor de adquisición del inmueble (valor de compraventa) objeto del contrato de leasing habitacional por parte del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

3.5. VALOR DEL CONTRATO Y MONTO DEL LEASING HABITACIONAL

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

3.6. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

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

3.6.1 Objeto:

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

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

3.6.2 Entrega:

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

3.6.3 Condiciones Financieras Específicas:

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

3.7. OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A

El contrato de leasing habitacional suscrito entre el locatario y el Fondo Nacional del Ahorro S.A., genera las obligaciones, prohibiciones y derechos descritos a continuación.

3.7.1. Obligaciones del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

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

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

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

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

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

3.7.1.6. Realizar anualmente, como mínimo, la actualización de los datos y la documentación requerida a los locatarios, con el propósito de dar cumplimiento a lo mencionado en la Circular Básica Jurídica Parte I Titulo IV Capitulo IV numeral 4.2.2.2.1.8.

Parágrafo: Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A.

3.7.2. Prohibiciones del Fondo Nacional del Ahorro S.A

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

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

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

3.7.2.4. Realizar modificaciones unilaterales a las condiciones del contrato.

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

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

3.7.2.7. Permitir la capitalización de intereses.

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

3.7.3. Derechos del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

3.7.3.1. Fondo Nacional del Ahorro S.A., como propietaria del inmueble objeto del contrato, tiene sobre éste, todos los derechos y prerrogativas inherentes a esa calidad, salvo los que, de manera temporal, cede al locatario.

3.7.3.2. Durante toda la vigencia del contrato de leasing habitacional, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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. Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá contratar un proveedor externo o quien defina para realizar esta actividad. De contratarse un proveedor externo, se debe validar dentro del alcance del mismo, la revisión de pagos de impuestos y la administración horizontal.

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

3.8. OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DEL LOCATARIO

3.8.1. Obligaciones del locatario

3.8.1.1. Pagar las sumas acordadas en el contrato.

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

3.8.1.3. Ser responsable por la conservación y mantenimiento de la vivienda y asumir cualquier reparación que requiera la misma, sin que exista derecho alguno de repetición de dichas sumas contra el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

3.8.1.4. No modificar las características de la vivienda entregada en leasing habitacional, salvo autorización expresa del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

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

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

3.8.1.6. Presentar ante el Fondo Nacional del Ahorro S.A., o en la oportunidad que este lo requiera, los recibos debidamente cancelados por los conceptos señalados en el literal anterior.

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

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

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

3.8.1.10. Comunicar por escrito al Fondo Nacional del Ahorro S.A., de manera inmediata cualquier siniestro total o parcial sobre dicho inmueble.

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

3.1.1.1. En el evento en que el Fondo Nacional del Ahorro S.A., sea condenado judicialmente o decida extrajudicialmente pagar suma alguna de dinero a terceros que reclamen perjuicios por daños ocurridos por o con ocasión del uso del inmueble objeto del leasing habitacional, cualquiera que este sea, el Locatario se obliga a reembolsarle tales sumas, al igual que los gastos y los honorarios profesionales que el Fondo Nacional del Ahorro S.A., Hubiere gastado en su defensa. El reembolso se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A.

3.8.1.12. Constituir oportunamente las garantías reales o personales exigidas por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.,

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

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

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

3.8.1.15. Solicitar autorización escrita del Fondo Nacional del Ahorro S.A., para entregar el inmueble a terceros cuando se trate de leasing habitacional no familiar.

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

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

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

3.8.2. Prohibiciones del locatario

3.8.2.1. Ceder el contrato de leasing habitacional, entregar a terceros bajo cualquier modalidad contractual el inmueble, sin previa autorización escrita del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

3.8.2.2. Modificar, cambiar o ampliar las características del inmueble, sin autorización expresa del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

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

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

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

3.8.3. Derechos del locatario

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

3.8.3.2. El locatario podrá solicitar el cambio de modalidad de contrato familiar a no familiar o viceversa, sujeta a evaluación por parte de la Legalizadora del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

3.9. SEGUROS, COBERTURAS Y CONDICIONES

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Tercero: El beneficiario único de las pólizas deberá ser de la Entidad.

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

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

3.9.5. Imputación de indemnizaciones: En caso de pérdida total del bien, la Entidad imputará la indemnización recibida al saldo que en virtud del contrato estuviesen pendientes de pago. Si efectuada esta operación EL (LOS) LOCATARIO(S) quedare debiendo alguna suma de dinero a la Entidad, deberá

pagársela de inmediato y si llegare a quedar algún excedente de dinero le será entregada a EL (LOS) LOCATARIO(S).

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

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

3.10. GASTOS DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL: Corresponde a EL (LOS) LOCATARIO(S) asumir los siguientes costos:

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

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

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

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

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

3.11. CAUSALES GENERALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL

3.11.1. Por el vencimiento del plazo del contrato.

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

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

3.11.4. Por ejercicio anticipado de la opción de adquisición.

3.11.5. Por mutuo acuerdo (de acuerdo a políticas de la Sociedad).

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

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

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

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

3.12. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.13 CESIÓN DEL CONTRATO

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

3.13.1 Por parte del Locatario

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

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

El (los) nuevo(s) locatario(s) deberán suscribir contrato de cesión, pagare y demás documentos que establezca el Fondo Nacional del Ahorro S.A., para su respectiva legalización.

3.13.2 De la Opción de Adquisición

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

3.13.3 Por parte del Fondo

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

3.13.4 Por petición del locatario

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

3.14 RESTITUCIÓN DE BIEN DADO EN LEASING HABITACIONAL

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

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

3.14.1 Restitución Voluntaria de Activos Leasing Habitacional

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

Condiciones generales:

3.14.1.1. En caso de terminación del contrato por las causales contempladas en el mismo, excepto en el evento que el locatario ejerza el derecho de opción de adquisición, éste deberá restituir el inmueble, en iguales condiciones en las cuales lo recibió salvo el desgaste natural por el uso y goce legítimos, dentro de los plazos definidos en el contrato de leasing habitacional. Si así no lo hiciere, El (LOS)

LOCATARIO(S) incurrirá(n) en mora de entregar el bien respectivo y el Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá iniciar las acciones legales a que haya lugar.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Pérdida de capacidad de pago demostrable.

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

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

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

3.14.2 Restitución Judicial de Activos Leasing Habitacional.

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

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

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

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

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

3.15 SUBARRIENDO DE BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL MODALIDAD NO FAMILIAR

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

3.16 SUSTITUCIÓN DE LOS BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL

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

3.17 TITULARIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

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

3.18 CARTAS DE COMPROMISO

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

3.19 CLÁUSULA ACELERATORIA

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A., debe presentar la correspondiente demanda judicial.

Incurso el (la) deudor (a) con mora superior a noventa y un (91) días, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., tendrá derecho a aplicar la cláusula aceleratoria y a iniciar la correspondiente acción judicial. El Fondo Nacional del Ahorro S.A., se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado.

3.20 REGIMEN DE SANCIONES

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

Por incumplimientos:

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

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

3.20.1 Por retardo en la restitución del inmueble:

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

3.20.2 Por retardo en la transferencia del inmueble:

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

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

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

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

3.21.2. Los inmuebles restituidos provenientes de operaciones leasing habitacional, serán administrados por la Vicepresidencia de Riesgos a través de los responsables que esta designe; no obstante, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., también podrá contratar a un tercero para la administración de estos bienes.

3.21.3. Mejoras del Inmueble:

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

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

4 CREDITO EDUCATIVO AVC Y CESANTIAS

4.1. OBJETIVO

En desarrollo de la función otorgada por la ley, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. será una alternativa de solución en materia de educación superior sen la modalidad de pregrado y posgrado de sus afiliados y/o del beneficiario que él determine, podrá mejorar su calidad de vida, de él y de su familia y contribuirá con el desarrollo económico del país, para lo cual podrá otorgar créditos para educación superior a todos nuestros afiliados.

4.2. FINALIDAD

Otorgar créditos de educación para afiliados y/o el beneficiario que este determine, bajo el marco normativo externo e interno vigente, propendiendo por el cumplimento de los objetivos misionales y relación de riesgo rentabilidad establecidos por la entidad.

El producto de Crédito Educativo está dirigido al fomento de la educación se otorga en los niveles de formación académica de Pregrado y Postgrado. Aplica para colombianos residentes en Colombia y beneficiarios de los colombianos residentes en el exterior cuyos estudios se adelanten en el territorio colombiano.

Parágrafo: las operaciones del crédito educativo solo podrán realizarse en pesos colombianos (COP).

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).

Parágrafo: para los cursos de oficiales y suboficiales de las Fuerzas Militares de la Republica y policía Nacional se incluirán dentro la financiación los costos asociados a dotación.

4.2.2. Posgrado (Especialización, Maestría, Doctorado y Posdoctorado), en Colombia.

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

Parágrafo segundo: Se otorgarán créditos para diplomados y seminarios de grado, 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.

4.3. MODALIDADES DE CRÉDITO:

Las líneas de crédito educativo en sus diversas modalidades se desarrollarán con base en requisitos normativos regulatorios e internos y deberán ser formalizados mediante documentos, procesos o elementos que aseguren su función y sostenibilidad, adicionalmente mediante el Acuerdo de Condiciones Financieras se establecerán las condiciones financieras del producto, las cuales deben estar enmarcadas en el perfil de riesgo definido y objetivos de riesgo rentabilidad correspondientes, dicho acuerdo deberá ser debidamente expedido y formalizado por parte dela entidad, siendo este último de conocimiento para los afiliados y empleados del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

4.4. SISTEMA DE AMORTIZACIÓN

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

4.5. PARÁMETROS PARA EL ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS.

Para determinar si un afiliado(a) al Fondo Nacional del Ahorro S.A., es sujeto de crédito para educación, además del cumplimento de los requisitos definidos en Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR y Manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), deberá cumplir los siguientes parámetros respecto a las condiciones crediticias y capacidad de pago.

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

Para las diferentes modalidades un afiliado será sujeto de crédito cuando cumpla con las políticas de otorgamiento de crédito del Fondo Nacional del Ahorro S.A., establecidas en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR y Manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR).

Parágrafo Primero: Las condiciones crediticias se verificarán bajo los parámetros normativos regulatorios e internos vigentes, así mismo sobre el comportamiento de pago de los créditos que el afiliado(a) tenga o haya tenido con el Fondo Nacional del Ahorro S.A., aspecto que se evaluará internamente como condición conjunta al comportamiento del sujeto de crédito en 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A., para el afiliado(a). Los requisitos y condiciones acreditados al momento de presentar y ser aprobada la solicitud de crédito para educación deben permanecer para que se autoricen los posteriores desembolsos.

4.6. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA SOLICITUD DE CRÉDITO.

La documentación e información que se requiere de acuerdo con el tipo de modalidad o proceso se señala en el formato de “Documentación Básica Requerida para Presentar Solicitud de Crédito” y los demás que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Esta documentación formará parte del expediente del afiliado y quedará bajo custodia del Fondo Nacional del Ahorro S.A., de manera definitiva.

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

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., se abstendrá de continuar con el trámite de la solicitud de crédito para educación:

4.7.1. Cuando se detecten inconsistencias, inexactitud o incompletitud 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 y los procedimientos de transparencia.

4.7.3. Cuando no se cumpla con las políticas y condiciones establecidas en los documentos del SIAR SARC y bajo los parámetros normativos regulatorios vigentes.

4.7.4. Manifestación expresa del afiliado o cuando no responda dentro del tiempo establecido la aceptación de la oferta de crédito.

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 según Manual SIAR. Con excepción de los casos especiales, para los cuales se podrá constituir pignoración de cesantías o constitución de hipoteca.

4.8.2. Legalización

En términos de legalización, una vez aceptadas expresamente por el afiliado la aprobación del crédito, en un término de 3 días hábiles siguientes serán girados los recursos a la entidad educativa correspondiente.

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 o documento oficial de la institución educativa, que incluya: nombre de la institución educativa, NIT, nombre del usuario, código o número de identificación del alumno, programa y duración del programa ó periodo académico a cursar y valor de la matrícula. Adicionalmente solicitar certificación bancaria de la institución

4.9.2. Constituir las garantías exigidas por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., para respaldar la obligación.

Parágrafo primero: Una vez sea aceptada la oferta del crédito por parte del afiliado y previo al cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente reglamento se hará al primer desembolso.

Parágrafo segundo: Para autorizar los desembolsos posteriores al primer desembolso el (la) afiliado (a) debe mantener al día la(s) obligación(es) contraída(s) con el Fondo Nacional del Ahorro S.A., y reportes vigentes con centrales de riesgo.

Durante la vigencia del crédito y dado el caso de que el Fondo Nacional del Ahorro S.A., lo considere necesario, se dará la opción de sustitución del codeudor con el fin de validar que se mantengan las condiciones financieras de la aprobación inicial. La sustitución se podrá autorizar siempre y cuando quien sustituya, cumpla con los requisitos previstos en el presente reglamento y se constituye como un nuevo estudio de crédito sobre el nuevo codeudor.

Parágrafo tercero: 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 Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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.

Parágrafo cuarto: los gastos financieros, impuestos y/o gravámenes generados al girar los recursos producto del desembolso deberán ser asumidos por el afiliado, así mismo los cobros extemporáneos o extraordinarios que no correspondan al valor de la matricula.

4.9.3. Suspensión temporal de los desembolsos.

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

4.9.3.1. 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. Se entenderá que pasado 2 semestres (1 año) no se solicita el desembolso posterior el cupo se cancelará.

4.9.3.2. 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

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

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

4.9.3.5 Frente al incumplimiento de las condiciones normativas regulatorias o internas que imposibiliten el mantenimiento del apetito de riesgos definido por la entidad.

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. La Sociedad, 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 y hasta 300 SMMLV

4.10.2. Monto a desembolsar:

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

4.11. CONDICIONES DE SEGUROS PARA EL PRODUCTO DE CREDITO EDUCATIVO

Para los afiliados por Cesantías y AVC, titulares y usuario beneficiario (estudiante) de crédito educativo, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., contará con el seguro de

vida deudores donde el valor asegurado para cada crédito será el saldo insoluto de la obligación.

Para afiliados(as) por Cesantías, titulares de crédito educativo, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., ofrece un seguro de desempleo, el cual podrá suscribirse de manera voluntaria a decisión del consumidor financiero.

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 junto 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 suscribir un pagaré (formato único y/o pagare y carta de instrucciones) desmaterializado y garantizar el pago con una de las siguientes garantías:

4.12.1. Pagaré

El cual estará avalado por un tercero o proveedor autorizado por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

Parágrafo: la Gerencia de Administración de Garantías será quien administre, custodie, controle, maneje el titulo valor y en el caso de los créditos no aprobados y/o no desembolsados será el responsable de la destrucción del pagaré, así como de remitir la constancia de dicho documento destruido al afiliado.

4.12.2. Con garantía real.

Esta garantía se aceptará cuando el solicitante haya constituido previamente hipoteca abierta, y sin imite de cuantía, en primer grado, sobre un inmueble de propiedad del afiliado o del afiliado y su deudor solidario no afiliado a favor del Fondo Nacional del Ahorro S.A., y se encuentre vigente. Para que sea admisible este tipo de garantía, el saldo proyectado de la obligación, para el periodo en el cual se realice el desembolso correspondiente al último periodo académico financiado, no excederá el 80% del valor proyectado de la garantía, para el mismo periodo. Cuando el (la) afiliado (a) solicite de manera simultánea crédito para vivienda y educación, o si al aprobarse el crédito para educación tiene vigente un crédito para vivienda, ambos créditos podrán ser garantizados con la misma hipoteca, siempre que el saldo de las dos obligaciones mantenga la relación antes indicada respecto al valor de la garantía.

4.12.3 Esta garantía se aceptará cuando se constituya sobre inmuebles libres de gravamen, de propiedad del (la) afiliado (a) o el afiliado (a) y su deudor solidario no afiliado, manteniendo en todo caso la mencionada relación de cobertura, según se establezca con base en el avalúo comercial.

Parágrafo: El Fondo Nacional del Ahorro S.A., realizará el respectivo avalúo comercial del predio.

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. Esta Garantía

aplicará solo a los beneficiarios que puedan demostrar hasta el primer grado de consanguineidad con el afiliado.

Parágrafo Primero: El pagaré (formato único y/o pagaré y carta de instrucciones) deberán ser suscritos por el afiliado y el codeudor del crédito.

Parágrafo Segundo: Los numerales 4.12.2 y 4.12.4 solo serán procedentes cuando el beneficiario del crédito educativo ostente la calidad de cónyuge o compañero (a) permanente, o hijo (s).

4.12.5 Con codeudor:

Esta garantía se aceptará cuando cumpla con los siguientes requisitos:

4.12.4.1 Ser mayor de edad.

4.12.4.2 Presentar fotocopia del documento de identidad.

4.12.4.3 Autorizar al Fondo Nacional del Ahorro S.A., para consultar y reportar ante las centrales de información el comportamiento crediticio.

4.12.4.4 No ser deudor solidario de más de una obligación ante el Fondo Nacional del Ahorro S.A., de acuerdo con el Manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR).

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 la Sociedad, 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. Este proceso de recuperación por vía judicial se empezará a hacer efectiva contado los 90 días en mora del crédito.

5. CRÉDITO CONSTRUCTOR

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

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

5.1 SUJETO DE CRÉDITO

Serán sujeto de crédito, las personas jurídicas, naturales con establecimiento de comercio, que tengan dentro de su objeto la actividad de promoción, venta y

construcción de proyectos de vivienda nueva y los Patrimonios Autónomos que dentro de su finalidad ostenten el rol de promotor del proyecto.

5.2 FINALIDAD

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

5.2.1 Prioridad.

El Fondo Nacional del Ahorro S.A. podrá priorizar el otorgamiento de Crédito Constructor, a través de una focalización poblacional eficiente en proyectos inmobiliarios VIP y VIS en zonas urbanas y rurales a nivel Nacional.

5.2.2 Cobertura.

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

5.2.3 Destino.

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

5.2.4 Focalización.

5.2.4.1 Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva:

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

5.2.4.2 Crédito Constructor Terminación:

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

Parágrafo: Respecto a las tasas aplicables, se debe remitir al Documento de Condiciones Financieras vigente.

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

5.3 CONDICIONES DE SOLICITUD DE CRÉDITO

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

El cliente objetivo es el constructor con experiencia comprobada en la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales que tenga solidez financiera y preferiblemente con experiencia en el sector financiero en créditos similares y que estén interesados en promover proyectos de vivienda VIP y VIS en zonas urbanas y rurales, dirigidos preferencialmente para afiliados del FNA.

El solicitante del crédito constructor debe tener el rol de desarrollador y/o gerente, dentro del esquema fiduciario del proyecto.

Cuando el Patrimonio Autónomo sea sujeto de crédito, los requisitos exigidos por el Fondo Nacional de Ahorro S.A. deberán cumplirse por parte del fideicomitente constructor, quien a su vez deberá fungir como de deudor solidario del crédito.

Para efectos de aprobar la operación, el fideicomiso deberá estar formalizado a través de un contrato de Fiducia Mercantil celebrado con una entidad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

En el caso, que el sujeto de crédito sea el Patrimonio Autónomo será exigible previo a la aprobación de la operación la transferencia del lote al fideicomiso.

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

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

Se podrá otorgar Crédito Constructor a las Uniones Temporales o Consorcios, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos técnicos, financieros y se conformen las garantías exigidas por el Fondo Nacional del Ahorro S.A. Para la determinación de la aprobación se analizarán a los integrantes de la Unión Temporal o Consocio de forma ponderada y se integrarán a la misma mediante un análisis conjunto, para así poder tomar una decisión sobre su solicitud.

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

La Terminación de proyectos de construcción aplica para desarrolladores de proyectos inmobiliarios o constructores que requieren fondos para concluir la construcción de proyectos residenciales que se encuentran en obra gris. Esta forma de crédito se otorga cuando un proyecto de vivienda está en una etapa

avanzada de construcción, pero necesita recursos financieros para concluirlo, cuyas condiciones serán definidas por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

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

En estos casos, se deben incluir los siguientes puntos dentro del contrato fiduciario:

a) El desarrollador del proyecto no podrá ceder ni pignorar los derechos fiduciarios que se tengan en el fideicomiso sin previa autorización del Fondo Nacional del Ahorro S.A.
b) La fiduciaria también debe tener la administración y control de los recursos provenientes de cualquier tipo de subsidio e incluir las reglas para esta administración.
c) Dentro de la prelación de pagos contenida en los contratos fiduciarios que reglamenta la administración de los recursos del patrimonio autónomo, las obligaciones a favor del financiador deben estar ubicadas después de las comisiones de la fiduciaria y los gastos de administración del proyecto.
d) La vigencia del Patrimonio Autónomo en ningún caso podrá ser menor a la vigencia del crédito y en todo caso, deberá estar vigente hasta tanto tenga lugar la extinción total de la obligación.

Adicionalmente, cuando el Patrimonio Autónomo es solicitante de crédito el Contrato Fiduciario debe cumplir con:

a) La finalidad del fideicomiso debe incluir que éste obra en calidad de promotor del proyecto.

b) Los costos asociados a la realización de los informes de avance de obra, deberán ser asumidos por el Patrimonio Autónomo.

c) La facultad de que el fideicomiso, a través de su vocero, pueda solicitar, contemplar y/o aceptar en el marco de lo que el Fondo Nacional del Ahorro S.A., tenga definido, como posibles alternativas o mecanismos de normalización cuando la obligación asumida con aquel pueda requerirlo.
d) Los demás lineamentos descritos en el numeral “5.6 Instrumentación Crédito Constructor” del presente reglamento.
e) La facultad de que el fideicomiso, a través de su vocero pueda gestionar todas las actividades propias en su calidad de deudor.

Parágrafo: Para la financiación de operaciones de crédito de constructoras extranjeras o con participación accionaria extranjera, que presenten solicitudes en calidad de titular, deberán acreditar los requisitos establecidos por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., para ser titular, entre los que se resaltan:

- Representación legal en Colombia
- Estados Financieros en los que se evidencie patrimonio e ingresos en Colombia
- Experiencia en construcción
- Declaración de renta

En el evento en que una sociedad extranjera o con participación accionaria extranjera se vincule en calidad de codeudor, deberá acreditar los requisitos establecidos por el Fondo Nacional del Ahorro S.A. en el Manual del Sistema Integral de Administración de Riesgo SIAR.

En la fase de análisis se validará la suficiencia, capacidad y respaldo del crédito de la sociedad y socios establecidos. Este tipo de sociedades podrá presentar en reemplazo del socio extranjero, a un aliado u otro deudor con capacidad suficiente.

En este evento, los pagarés serán suscritos por los participantes indicados por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

Para el análisis de crédito de titulares, se procederá conforme a los lineamientos establecidos por la entidad.

5.3.2 Solicitud Crédito Constructor

El sujeto de crédito ya sea en calidad de deudor principal o deudor solidario, deberá diligenciar los formularios de solicitud y anexar la documentación pertinente, para realizar los análisis financieros, técnicos, societarios, de estructuración del proyecto inmobiliario y cualquier otra información que sea necesaria.

Parágrafo Primero: En cuanto a la Estructura del Proyecto Inmobiliario, es necesario que el sujeto de crédito solicitante entregue al Fondo Nacional del Ahorro S.A., el esquema societario, asociativo o fiduciario con el cual desarrollará y administrará el proyecto inmobiliario.

Parágrafo segundo: En los casos en que el solicitante aún no cuente con la licencia expedida y ejecutoriada, deberá presentar:

a) Copia del documento que contiene la aprobación de la solicitud de la licencia de construcción, emitida y aceptada por la autoridad competente.

b) El borrador que acompaña la solicitud debe contener la totalidad de la información que contendrá la licencia definitiva, junto con los anexos técnicos y urbanísticos pertinentes, como planos presentados.

Se precisa que, en la etapa de legalización deberá aportarse la licencia de construcción aprobada y ejecutoriada. En el evento en que se presenten diferencias sustanciales entre el borrador entregado y la licencia definitiva, será necesario realizar una nueva evaluación; como resultado de la cual, podría ser necesario obtener nuevamente la oferta de crédito o modificación de la expedida, dado que la revisión pre jurídica y técnica se fundamenta en la información contenida en la licencia de construcción.

5.3.3 Vigencia Oferta Crédito Constructor

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

Una vez transcurra el término de aprobación del crédito y el constructor no haya utilizado los recursos aprobados, el cliente deberá radicar una nueva solicitud de

crédito, lo cual quiere decir que pasará nuevamente por el proceso de análisis establecido por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

Parágrafo: Se podrá suspender el término de la oferta hasta por 20 días hábiles para la solicitud, trámite y realización efectiva del primer desembolso, contados a partir de la fecha de la boleta de ingreso a registro. En el evento en el que los 20 días no sean suficientes, el sujeto de crédito deberá radicar una solicitud de prórroga.

5.3.4 Ampliación Término Oferta Crédito Constructor

El sujeto de crédito podrá solicitar la ampliación de la vigencia de la oferta, por una única vez, por el mismo término inicial de seis (6) meses, para lo cual elevará solicitud escrita dirigida al Fondo Nacional del Ahorro S.A., quien realizará los estudios necesarios para la aprobación o negación de ésta.

El plazo para solicitar la ampliación de la vigencia de la oferta será de 15 días hábiles antes de su vencimiento.

Si la solicitud de ampliación se presenta dentro del plazo establecido y tras su análisis, se determina que no es posible continuar debido a la necesidad de regularizar ciertos aspectos atribuibles al constructor, se suspenderá el término de vencimiento para evitar que el constructor tenga que presentar una nueva solicitud. Sin embargo, una vez que se regularicen los aspectos pendientes y se reanude el proceso de aprobación de la ampliación, se descontará del plazo de 6 meses el tiempo que el constructor haya invertido en la regularización.

5.4 FUENTE DE PAGO DEL CRÉDITO CONSTRUCTOR

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

Las formas de pago serán las siguientes:

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

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

El valor correspondiente a las prorratas será recalculado mensualmente por la entidad financiera tomando como base el número de unidades construidas dentro del predio objeto de la garantía que aún no hayan sido liberadas.

El cálculo de la prorrata se aplicará sobre la totalidad de las unidades construidas, independientemente de su uso o destinación.

La presente disposición aplica para las nuevas operaciones de crédito constructor; no obstante, lo anterior, el nuevo cálculo de la prorrata podrá utilizarse para los créditos constructor aprobados a partir de diciembre de 2023, en el marco de la versión 2.0, siempre y cuando el constructor acepte.

El valor correspondiente a las prorratas será recalculado mensualmente por parte de la entidad, sobre las unidades construidas no liberadas. El cálculo de la prorrata se aplicará sobre todas las unidades construidas dentro del predio objeto de la garantía, independientemente de su uso.

El pago de la prorrata se puede realizar por medio de:

- Subrogación – un crédito individual otorgado al comprador por parte del Fondo Nacional del Ahorro S.A., más un valor de contado. El sujeto de crédito puede subrogar, total o parcialmente, el saldo de deuda del proyecto financiado, con la venta de las unidades que hacen parte del proyecto a través de créditos individuales para la adquisición de vivienda con el Fondo Nacional del Ahorro S.A.
- Un crédito otorgado al comprador por otra entidad financiera, más un valor de contado. En caso de financiación del Crédito Individual por parte de otra entidad financiera se debe contar con una Carta de Compromiso previo a la liberación de la unidad.
- Pago de contado a favor del Fondo Nacional del Ahorro S.A., de la respectiva unidad habitacional.

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

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

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

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

Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá recalcular el valor de las prorratas en atención a las modificaciones que pudieren existir en la fuente de pago del proyecto.

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

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

5.5 ALCANCE DE LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO

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

•Conoce de hechos que de haberlos identificado con anterioridad o sobrevinientes, hubieren impedido la aprobación del crédito.
•Expiración de la vigencia de aprobación del Crédito.
•Mora en las obligaciones con el Fondo Nacional del Ahorro S.A.
•Deterioro de la capacidad de pago y/o calificación de Riesgo del sujeto de crédito y/o deudor solidario.
•Resultados del ejercicio financiero del proyecto y/o del sujeto de crédito.
•Cuando alguno de los responsables del Crédito, Deudor, Avalistas, Codeudores o Socios, sin importar el porcentaje de participación en el capital social de la empresa constructora o de sus agentes o subordinadas llegase a ser condenado por Lavado de activos o financiación del terrorismo o sancionado administrativamente por violaciones por normas anticorrupción.
•Se evidencie alguna circunstancia que impida la viabilidad financiera y técnica del proyecto, por solicitud de los entes de control o jurisdiccionales correspondientes, en los casos en que se identifiquen inconsistencias dentro de la información suministrada.
Se deja claro que se exime de responsabilidad al Fondo Nacional del Ahorro S.A., para el pago de perjuicios ocasionados, aunque se haya incurrido en costos para el otorgamiento de garantías o cualquier otro costo inherente a la financiación del proyecto.
• Por decisión de autoridad judicial o administrativa que limite el desarrollo del proyecto.

Parágrafo: Ni el presente reglamento, ni la aprobación del crédito, ni el cumplimiento de los requisitos para desembolsar el crédito, obligan al Fondo Nacional del Ahorro S.A., a la celebración de otros contratos.

5.5.1 Atribuciones para Aprobación Crédito Constructor

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

5.5.2 Condiciones Financieras del Crédito Constructor

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

Parágrafo: Durante el tiempo para aceptar la oferta, y previo a la suscripción de la escritura, el titular del crédito constructor podrá solicitar, por escrito, cambio de sistema de amortización para lo cual se considerarán las diferentes instancias de aprobación y capacidad de pago del titular de crédito.

• **5.5.2.1 Costos Financiables:** Se financia hasta el 80% de los costos de construcción que corresponden a los directos más (+) indirectos del proyecto

inmobiliario, de conformidad con los parámetros que establezca el Acuerdo de Condiciones Financieras de crédito constructor.

- **5.5.2.2 Costos No Financiables:** Compra del lote o predio, costos financieros, pago de la licencia de construcción y urbanismo, pólizas, comisiones fiduciarias.

5.5.3 Requisito de Preventas del Proyecto Inmobiliario

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

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

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

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

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

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

5.5.5 Categorización Municipios y Experiencia Requerida para constructoras.

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

Categorización por Municipios							
Rango Municipio	**Categoría Especial**	**Primera categoría**	**Segunda categoría**	**Tercera categoría**	**Cuarta Categoría**	**Quinta categoría**	**Sexta categoría**
Población Municipio	Igual o Superior a 500.001 habitantes	Entre 100.001 y 500.000 habitantes	Entre 50.001 y 100.000 habitantes	Entre 30.001 y 50.000 habitantes	Entre 20.001 y 30.000 habitantes	Entre 10.001 y 20.000 habitantes	Igual o inferior a 10.000 habitantes
Ingresos corrientes	Más de 400.000 SMLV	100.000-400.000 SMLV	50.000 - 100.000 SMLV	30.000-50.000 SMLV	25.000-30.000 SMLV	15.000 - 25.000 SMLV	No superior a 15.000 SMLV

Experiencia Requerida							
Rango Municipio	**Categoría Especial**	**Primera categoría**	**Segunda categoría**	**Tercera categoría**	**Cuarta Categoría**	**Quinta categoría**	**Sexta categoría**
Metros cuadrados construidos	Mayor o igual a 4.000m2.	Mayor o igual a 2.400m2	Mayor o igual a 1.700 m2	Mayor o igual a 1.000 m2	Mayor o igual a 1.000 m2	Mayor o igual a 1.000 m2	Mayor o igual a 1.000 m2
Ventas de vivienda (en proyectos de vivienda promedio de los últimos 5 años)	Mayor o igual a $12.000 millones	Mayor o igual a $6.000 millones	Mayor o igual a $3.000 millones	Mayor o igual a $1.500 millones	Mayor o igual a $1.500 millones	Mayor o igual a $1.500 millones	Mayor o igual a $1.500 millones
Patrimonio líquido (reportado en la declaración de renta del último periodo fiscal)	Mayor o igual a $3.000 millones	Mayor o igual a $1.500 millones	Mayor o igual a $1.000 millones	Mayor o igual a 500 millones	Mayor o igual a 500 millones	Mayor o igual a 500 millones	Mayor o igual a 500 millones

5.6 INSTRUMENTACIÓN CRÉDITO CONSTRUCTOR

5.6.1 Constitución del Patrimonio Autónomo.

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

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

Parágrafo: El lote no podrá encontrase sometido a régimen de propiedad horizontal al momento de la legalización del crédito.

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

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

5.6.5 Desembolsos del Crédito Constructor

5.6.6 Recursos propios del Constructor.

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

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

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

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

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

5.6.10 Condiciones y Restricciones para los Patrimonios Autónomos

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

5.7 ESTUDIOS JURÍDICOS – DE TÍTULOS Y SOCIETARIOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

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

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

5.7.1 Trámites Notariales y de Registro

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

5.8 GASTOS ASOCIADOS A LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO

5.8.1 Pago de Gastos

Los pagos derivados de las visitas de avance de obra los debe asumir el sujeto de crédito, incluso si son requeridas o solicitadas por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., durante el desarrollo de la obra y según la vigencia contractual, independientemente del resultado obtenido. Las tarifas serán las vigentes en el

momento de llevarse a cabo la visita correspondiente y según lo establezca el perito evaluador asignado al proyecto.

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

5.8.2 Pago del Lote donde se desarrollará el proyecto

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., no financiará la adquisición de lotes para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, por lo que constituye responsabilidad del cliente pagar la totalidad del lote y encontrarse en paz y salvo con terceros por concepto de compra de este, donde se efectuará el proyecto de vivienda.

De acuerdo con esto, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., estará indemne respecto de cualquier daño o responsabilidad ante cualquier reclamación de terceros por el incumplimiento o situación derivada del negocio entre el cliente, el vendedor o cedente de la tierra y cualquier situación que pueda generar un acto judicial o administrativo.

5.8.3 Pago Ubicación de la Valla Publicitaria del Proyecto

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

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

La valla publicitaria, la podrá instalar el sujeto de crédito una vez cuente con concepto favorable del estudio de títulos realizado por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., para la elaboración y ubicación de la misma, el cliente deberá tener en cuenta que el logo será suministrado por el financiador.

5.9 CONSTITUCIÓN DE POLIZAS

5.9.1 GENERALIDADES

Crédito Constructor Tradicional Vivienda Nueva

Seguro Todo Riesgo Construcción. El Seguro está especialmente diseñado para amparar los riesgos que conlleva la construcción de cualquier tipo de obra, convirtiéndose en un instrumento de transferencia para minimizar las posibles pérdidas económicas, bien sea por los daños materiales que sufra la obra, o los perjuicios causados a terceros.

Seguro Todo Riesgo Daño Material. Para los bienes que ya han terminado el proceso de construcción y no han sido entregados, manteniendo aun la propiedad en cabeza de la constructora. Protege las unidades de vivienda que ya se encuentra finalizada su etapa de construcción y que aún no han sido vendidos o subrogados, frente a posibles daños materiales y hasta el límite del valor asegurado, siempre que sucedan en forma accidental, súbita e imprevista.

Seguro Decenal. Está enfocada en proteger al comprador de vivienda nueva; puesto que ampara los perjuicios patrimoniales que esta sufra, en el evento en el que la edificación sufra daños materiales que hagan que esta colapse, perezca o amenace ruina. Dichos Daños deberán tener su origen en vicios o defectos imputables al Constructor, por errores de diseño, deficiencias en la construcción o en los materiales o por vicios del suelo, que afecten la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Contratación de pólizas: El Cliente titular del crédito constructor deberá asegurar el Proyecto de construcción, mediante garantías, entre ellas la adquisición de pólizas de seguro con el fin de lograr la transferencia del riesgo y contratar las coberturas necesarias, con las cuales se respalda la posible ocurrencia de eventos, que afecten la ejecución del proyecto.

5.9.2 Seguro Todo Riesgo Construcción

Cubre las pérdidas y/o daños materiales que se puedan producir de manera súbita, accidental e imprevista durante el proceso de construcción o ejecución de una obra.

Vigencia: La vigencia del seguro, siempre será igual a la vigencia del Proyecto Asegurado más el periodo de mantenimiento. La cobertura inicia el día que comiencen los trabajos de excavación para cimentación (según el sistema a utilizar) y termina con el periodo de mantenimiento convenido.

En caso de prórroga por modificación del cronograma de obra debe remitirse la póliza actualizando la nueva vigencia, y adjuntando el recibo de pago de prima correspondiente.

Valor Asegurado: Corresponde al valor total de reconstrucción del proyecto al término de la obra, incluyendo los costos de materiales, mano de obra, fletes, derechos de aduana, impuestos o rubros suministrados por el propietario de la obra.

Amparos:

- Todo riesgo construcción.
- Riesgos de la naturaleza como erupción volcánica, terremoto, maremoto, temblor de tierra y cualquier otra convulsión de la naturaleza como fuego subterráneo, tifón, huracán, tornado, ciclón, granizo, corrimiento y hundimiento del terreno
- Terrorismo actos mal intencionados de terceros, asonada, motín, conmoción civil o popular y huelga. Se incluye tomas a poblaciones, ciudades y municipios, realizados por movimientos armado al margen de la ley y los actos de autoridad para repelerlos.
- LEG 2: Se cubre la reparación de los daños causados, pero no el costo de los elementos que fallaron.

- LEG 3: Se cubre la reparación de los daños causados, más el costo de los elementos que fallaron, pero no se cubre el costo de los elementos adecuados para corregir el fallo.

Deducibles.

Es el monto y/o porcentaje pactado en la póliza que invariablemente se descuenta de la indemnización y que, por lo tanto, queda a cargo del asegurado. Aplicará aquel que resulte mayor, entre el monto establecido y el porcentaje calculado.

Los siguientes deducibles corresponden al parámetro máximo determinado por la entidad

- Amparo principal de Todo Riesgo Construcción, cobertura del 100% del valor asegurado y deducible máximo de 10% del siniestro.
- Actos mal intencionados de terceros y Motín, Asonada, Conmoción Civil o Popular y Huelga con una cobertura de 100% del valor asegurado y deducible máximo del 10% del valor del siniestro.
- Anegación o Inundación con una cobertura del 100% del valor asegurado y deducible máximo de 10% del siniestro.

5.9.3 Seguro Todo Riesgo Daño Material

El Cliente titular del crédito constructor deberá asegurar, la contratación de este seguro para los bienes inmuebles del proyecto asegurado que ya han terminado el proceso de construcción y no han sido entregados al propietario final.

Amparos

Protege las unidades de vivienda que ya se encuentran finalizadas en su construcción, frente a posibles daños materiales, hasta el límite del valor asegurado, sobre los inmuebles terminados, no vendidos o no subrogados, una vez finalizada la vigencia del seguro de Todo Riesgo Construcción.

Vigencia: Desde la finalización de obra, una vez las unidades de vivienda ya estén culminadas y hasta la entrega de las unidades a su propietario final.

En caso de prórroga por modificación del cronograma de obra debe remitirse la póliza actualizando la nueva vigencia, y adjuntando el recibo de pago de prima correspondiente.

Valor Asegurado: Corresponde al valor de reconstrucción. Se entiende como valor de reconstrucción la cantidad de dinero que exigiría la reconstrucción de un nuevo inmueble, con la misma área privada construida e iguales características de terminados, acabados, diseños, estructura y ubicación, utilizando la técnica y los materiales existentes en la fecha de ocurrencia del siniestro.

Amparo básico

Dado que la Cobertura Básica es denominada a Todo Riesgo, la misma se encuentra sujeta, a exclusiones diversas, entre otras:

a) Dolo o culpa grave del Asegurado, sus representantes legales y directores del proyecto.
b) Guerra y sus Riesgos Conexos

c) Lucro Cesante o Pérdida de Beneficios

Coberturas Adicionales

- Huelga y/o conmoción civil.
- Actos malintencionados de terceros, incluidos actos terroristas.
- Terremoto, temblor o erupción volcánica.

Deducibles.

Es el monto y/o porcentaje pactado en la póliza que invariablemente se descuenta de la indemnización y que, por lo tanto, queda a cargo del asegurado. Aplicará aquel que resulte mayor, entre el monto establecido y el porcentaje calculado.

Los siguientes deducibles corresponden al parámetro máximo determinado por la entidad

- Básico todo riesgo daño material con una cobertura del 100% del valor asegurado y deducible máximo de permitido 20% del siniestro.
- Actos mal intencionados de terceros y Motín, Asonada, Conmoción Civil o Popular y Huelga con una cobertura de 100% del valor asegurado y deducible máximo de permitido 20% del valor de la pérdida.

- Anegación o daños por agua con una cobertura del 100% del valor asegurado y deducible máximo de 10% del siniestro.
- Terremoto, temblor o erupción volcánica, con deducible máximo del permitido 10% del valor asegurable del proyecto al momento de presentarse el siniestro.

5.9.4 Promesa de Seguro Decenal

La Promesa de Seguro Decenal solo será exigible para los proyectos que hayan radicado, en legal y debida forma la solicitud de licencia, después de las fechas mencionadas en el Decreto vigente para los diferentes sitios geográficos del territorio colombiano.

En concordancia con lo anterior, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., validara el cumplimiento de la misma, mediante la revisión de la promesa y/o póliza decenal, “no siendo determinante para el desembolso del crédito”.

El Seguro está enfocado en proteger al comprador de vivienda nueva; puesto que ampara los perjuicios patrimoniales que esta sufra, en el evento en el que la edificación sufra daños materiales que hagan que esta colapse, perezca, o amenace ruina.

Dichos daños deberán tener su origen en vicios o defectos imputables al Constructor, por errores de diseño, deficiencias en la construcción o en los materiales o por vicios del suelo, que afecten la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

El cliente deberá obtener una póliza o promesa de seguro decenal, emitida a partir de la emisión del Certificado Técnico de Ocupación. Esto debe ser revisado y aprobada por el área de Seguros del Fondo Nacional del Ahorro S.A., y es

obligatoria para los proyectos situados en los municipios y distritos que forman las áreas urbanas, según los requisitos establecidos.

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

Vigencia de la póliza: La vigencia de la póliza de seguro decenal es de diez (10) años a partir del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Pago del 20% del total de la prima por parte del tomador, esto en concordancia con la normativa vigente.
- Certificado técnico de ocupación.

Valor Asegurado: Corresponde al valor de reconstrucción o reemplazo definitivo de la edificación en el momento de la emisión del Certificado Técnico De Ocupación, incluyendo el costo de ejecución, honorarios de proyecto e interventoría, licencias e impuestos y cualquier otro costo necesario para la reconstrucción.

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

Comprobante de pago de prima: Se requiere presentar confirmación del pago de la prima de seguro.

Coberturas:

Amparo básico:

Los Daños Materiales a la Edificación, en el evento en que ésta se encuentre en estado de ruina o amenaza de ruina, y que tengan su origen en errores de diseño, deficiencias en el proceso constructivo o de los materiales con los que se construya la misma.

- Los Daños Materiales a los Acabados o a los Elementos no Estructurales, de la edificación, siempre que los mismos sean consecuencia directa de un siniestro indemnizable, y su valor se encuentre incluido dentro de la suma asegurada.
- Los Costos de Reparación y Refuerzo, en que se incurra para eliminar la amenaza de ruina de la estructura, y que sean necesarios para salvaguardar la edificación.
- Los Gastos de Demolición y Remoción de Escombros, que hayan sido necesarios a consecuencia de los daños materiales de la edificación cubiertos por la póliza.
- Los Gastos Relacionados con Arrendamientos Temporales en que incurran los propietarios de las viviendas afectadas en caso de que proceda la reconstrucción o intervención de las viviendas.
- El Costo de los Estudios que permitan concluir que la edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza ruina se encontrará a cargo del asegurador.

Parágrafo Primero: El tomador debe ser la persona natural o jurídica titular de la obligación con el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

Asegurado: Debe ser el deudor principal del crédito Constructor, debe especificarse en el cuerpo del anexo o carátula, Nombre e identificación del cliente.

Recibo de pago: Debe presentar el recibo de pago de prima o acuerdo de pago aceptado por parte de la aseguradora, siendo la vigencia de las pólizas anual desde su expedición, para ello, el constructor, deberá anexar la constancia de pago, las cuales, debe ser contratada con su debida renovación y aporte oportuno a créditos con plazos mayores a 1 año.

Parágrafo segundo: Requisitos especiales para aceptación de la póliza: Las pólizas presentadas deberán incluir como mínimo las siguientes clausulas:

Aviso de Revocación: El seguro debe incluir la obligación de la aseguradora de dar aviso por escrito al Fondo Nacional del Ahorro S.A., en caso de que decida revocar, no renovar o modificar unilateralmente el seguro, con una antelación no menor a 30 días a la fecha en que surtirá efecto.

Beneficiario: Deberá aparecer como beneficiario oneroso el Fondo Nacional del Ahorro S.A., hasta el límite de sus acreencias y/o saldo insoluto de la deuda al momento de configurarse el riesgo (siniestro) a excepción de la póliza Decenal.

5.9.5 Patrimonios Autónomos.

La estructura que deberán tener las pólizas en lo que concierne a ostentar la calidad de tomador, asegurado y beneficiario, quedara establecida de la siguiente forma:

Para la póliza todo riesgo construcción y póliza todo riesgo daño material indicadas en el numeral 5.9.2.y 5.9.3 de este capítulo, el tomador del seguro será la fiduciaria en su calidad de administradora del patrimonio autónomo y/o la constructora a ejecutar el proyecto constructivo; el Asegurado será la constructora y/o fideicomitente y el beneficiario hasta el límite de sus acreencias será el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

Respecto de la promesa de seguro decenal y/o póliza de Seguro Decenal indicadas en el numeral 5.9.4 de este capítulo, el tomador será la fiduciaria en su calidad de administradora del patrimonio autónomo y/o la constructora a ejecutar el proyecto constructivo, y como asegurados y beneficiarios quienes ostenten la calidad de propietarios al momento de la ocurrencia del siniestro dentro del término de vigencia de la obligación.

5.10. DOCUMENTOS Y GARANTIAS

5.10.1 Garantía Hipotecaria

Deberá constituirse hipoteca en primer grado, abierta, sin límite de cuantía y prestar mérito ejecutivo a favor de la Sociedad, y otorgarse sobre el lote o los lotes donde se desarrollará el proyecto de vivienda a financiar

5.10.2 Garantías Mobiliarias

En los eventos en donde la entidad lo considere necesario, se podrá exigir sujeto de crédito la constitución de garantías mobiliarias o cesión de derechos fiduciarios, con la finalidad de garantizar el pago de la obligación, sin perjuicio de la hipoteca.

La existencia de dicha garantía será validada por la Vicepresidencia de Crédito del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

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

5.10.3 **Deudores Solidarios.**

Se solicitará deudores solidarios en los términos establecidos en el Manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos SIAR. No obstante, lo anterior, en el escenario donde el Patrimonio Autónomo obre en calidad de deudor principal, el fideicomitente constructor y/o desarrollador tendrá la calidad de deudor solidario.

5.10.4 Suscripción del Pagaré y Carta de Instrucciones

Las obligaciones del sujeto de crédito se materializarán por medio de la suscripción de un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones, el cual deberá ser firmado según lo establezca la carta de aprobación de acuerdo con lo definido por el Fondo Nacional del Ahorro S.A. El pagaré se constituirá como título valor otorgado de conformidad a lo estipulado en el Código de Comercio Colombiano y en atención a normatividad vigente.

No obstante la facultad de que el pagaré sea suscrito por las `personas naturales o jurídicas que se consideren necesarias como resultado del analisis realizado, se deben tener en cuenta los siguientes parámetros mínimos:

- Para las uniones temporales o consorcios, se suscribirá un pagaré con su carta de instrucciones firmado por el Representante Legal de la Unión Temporal o Consorcio. Adicionalmente, será suscrito por las personas naturales o jurídicas que se consideren necesarias de acuerdo con las condiciones que establezca el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

- Para los casos en que el Patrimonio Autónomo actúe en calidad de deudor principal, el pagaré deberá ser suscrito por aquel, a través de su vocero (el Representante Legal de la fiduciaria). Adicionalmente, el pagaré deberá ser suscrito por el constructor y/o desarrollador en su calidad de deudor solidarios y por los socios en su calidad de deudores solidarios, en las condiciones establecidas en el Manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR).

- Las operaciones celebradas con sujetos de crédito distintos a un Patrimonio Autónomo, el pagaré deberá ser suscrito por el representante del desarrollador o constructor del proyecto y por los socios de acuerdo a las políticas establecidas en el Manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR).

5.11 DESEMBOLSOS

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

5.11.1.1. Nivel de preventas mínimo del 70%. El Fondo Nacional del Ahorro S.A podrá exigir un porcentaje mayor de preventas, como resultado del análisis realizado, el cual será informado dentro de la carta de oferta de crédito.

5.11.1.2. El plazo **máximo** para el cumplimiento de las condiciones enunciadas será de (6) meses prorrogables a partir de la notificación de la oferta comercial, salvo lo indicado en el numeral 5.3.4 (Ampliación término de oferta crédito constructor).

Parágrafo: Para el otorgamiento del Crédito Constructor, se evaluarán tanto el sujeto de crédito como el proyecto bajo el modelo de otorgamiento establecido. Si el estudio de títulos del predio, de la Sociedad y de los Socios es favorable al momento de legalizar la operación, el cliente constructor deberá contar con un patrimonio autónomo, en el cual debió ser transferido el lote hipotecado en primer grado a favor del Fondo Nacional del Ahorro S.A., y aprobado por éste. Si el estudio es desfavorable, tendrá que procederse con la respectiva subsanación de las condiciones legales del predio y/o de la Sociedad. Lo expuesto sin prejuicio en las operaciones en donde el sujeto de crédito es el Patrimonio Autónomo.

Los desembolsos se harán en atención a las políticas de la entidad, definidas dentro del Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR, o cualquiera que lo adicione, complemente o sustituya, supeditados a los avances de obra que sean señalados en el informe de visita y, finalmente, la instancia interna de aprobaciones será el Comité Nacional de Crédito Constructor, previo análisis y recomendación de la Vicepresidencia de Crédito.

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

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

El sujeto de crédito deberá cumplir con las condiciones exigidas por el Fondo Nacional del Ahorro S.A en este reglamento y en la aprobación del crédito. No obstante, los desembolsos serán ejecutados de forma fraccionada. En caso de construcción de vivienda nueva el primer desembolso podrá ser destinado para cubrir los Gastos Preoperativos o de avance de obra del proyecto de Vivienda a solicitud expresa y formal del cliente.

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

Como condición para efectuar los desembolsos parciales, será indispensable contar con el informe presentado por el perito respecto a la visita de avance de obra. La solicitud de desembolso por concepto de avance de obra se atenderá a través del formato establecido por la entidad.

Para efectuar los desembolsos el sujeto de crédito deberá encontrarse al día con los pagos de los intereses causados trimestralmente y no podrá encontrarse en mora con el sector real o financiero.

En el evento de los deudores solidarios se tendrá en cuenta lo previsto en el Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgo – SIAR.

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

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

5.11.2 Solicitud de Desembolso por parte del Sujeto de Crédito

Es obligación del sujeto de crédito hacer la solicitud de desembolso al ejecutivo constructor del Fondo Nacional del Ahorro S.A., mediante el formato que este le suministre para tal fin, por medio de correo electrónico y cumpliendo con los requisitos establecidos en la política del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

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

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

5.11.4 Incumplimiento de Requisitos para Desembolso

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., en el evento del no cumplimiento a cabalidad de los requisitos para cualquiera de los desembolsos establecidos en su política, podrá abstenerse de desembolsar los recursos sin la responsabilidad de los perjuicios que eso pueda ocasionar.

5.12 OBLIGACIONES DEL CLIENTE EN ETAPA DE ESCRITURACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO

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

5.12.1 Desembolso de las Subrogaciones con Boleta Ingreso a Registro.

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá autorizar los desembolsos de créditos individuales con boleta de ingreso a registro, según lo señalado en **el Anexo 1 del Manual de Gestión de Riesgo de Crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgos – SIAR (Políticas de Garantías y Cobertura de Riesgos) o** cualquiera que lo complemente, adicione o sustituya.

5.12.2 Aplicación de las Subrogaciones:

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

Parágrafo: Las subrogaciones de créditos de vivienda serán aplicadas al capital de la obligación de cartera constructor.

En caso de mora por el pago de intereses de la obligación, se podrá detener el proceso de desembolso de créditos individuales hasta tanto no se cancelen los intereses corrientes o de mora causados.

En caso de mora en el pago de intereses y capital en la cartera constructor, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. podrá autorizar la subrogación de unidades de vivienda para abonar a la obligación en el orden de prelación de pagos; esto es, intereses moratorios, intereses corrientes y capital.

5.13 DESAFECTACIONES

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

La facturación del valor de la prorrata o diferencia de prorrata podrá ser solicitada, en cualquier momento, por el sujeto de crédito al Fondo Nacional del Ahorro S.A., sin embargo, se debe tener en cuenta que si el pago no es efectuado por el sujeto de crédito en la fecha en la que estuviere proyectada la generación de la factura, los valores podrán variar, teniendo en cuenta que los créditos podrían ser desembolsados bajo el sistema de amortización de UVR, o en razón a otros factores asociados al cálculo de la prorrata. Para esto, se deberá solicitar una modificación de la factura.

5.13.1 Cartas de Compromiso

Es un documento suscrito por una entidad financiera que ha otorgado crédito a uno de los compradores de un proyecto de constructor financiado por el Fondo

Nacional del Ahorro S.A., mediante el cual se posibilita o habilita la desafectación en forma parcial de hipotecas. El Fondo Nacional del Ahorro S.A., aceptará las cartas de compromiso emitidas por otras entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera. Estas cartas de compromiso servirán para amparar las obligaciones a cargo del cliente constructor, y se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Mediante este documento la entidad financiera solicitará que se libere la unidad comprada por su cliente, con el compromiso de girar el desembolso directamente al Fondo Nacional del Ahorro S.A., tan pronto como se termine el proceso de legalización ante dicha entidad.

Solo se aceptarán cartas de compromiso emitidas por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera.

Las cartas de compromiso deben tener vigencia máxima de un (1) mes de expedición al momento de la presentación al Fondo Nacional del Ahorro S.A. La materialización de tales compromisos de desembolso mediante el abono al crédito deberá darse en un plazo no mayor a 90 días calendario siguientes a su expedición, siempre y cuando no supere la fecha establecida para la cancelación total del crédito constructor.

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

El valor de la carta de compromiso deberá ser cubierto dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a su fecha de expedición, y la Sociedad no aceptará nuevas cartas de compromiso mientras exista al menos una pendiente de pago y con vencimiento superior a noventa (90) días calendario, en los siguientes eventos:

1. Cuando el sujeto crédito haya solicitado o se encuentre admitido en proceso de insolvencia conforme la Ley 1116 de 2006 u otras que los modifiquen o sustituyan.
2. Cuando se presenten intereses corrientes vencidos que generen mora en el cumplimiento de la obligación financiera.
3. Cuando se haya presentado desistimiento en la venta de la unidad inmobiliaria.
4. Cuando venza el término y no se acepte por parte del Fondo Nacional del Ahorro S.A. la ampliación de este.

En todos los demás casos distintos a los eventos antes descritos, el término inicial otorgado para el pago de la carta de compromiso podrá ser objeto de ampliación de plazo, por una única vez, por sesenta (60) días calendario adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento inicial, con el fin de que se realice el pago efectivo del monto señalado en la carta de compromiso.

Para acceder a esta ampliación, el constructor deberá presentar, mínimo cinco (5) días hábiles previo al vencimiento, una solicitud formal firmada por su representante legal, en la cual explique las razones del vencimiento y suministre los soportes correspondientes, de conformidad con los trámites internos definidos por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

Vencidos los plazos señalados en el presente numeral, sin que se haya efectuado el pago del monto previsto en la carta de compromiso, el Fondo Nacional del

Ahorro S.A., no recibirá más cartas de compromiso, salvo cancelación del monto total previsto en la referida carta de compromiso.

5.13.2 Cancelación de la Hipoteca de Mayor Extensión

Cuando el crédito este totalmente cancelado y las escrituras sean entregadas a los subrogatorios debidamente registradas, le corresponde al sujeto de crédito tramitar la cancelación de hipoteca de mayor extensión, a través del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

5.14 OBLIGACIONES DEL SUJETO DE CRÉDITO

1. Entregar semestralmente al Fondo Nacional del Ahorro S.A., los Estados Financieros actualizados y/o rendiciones de cuentas de los patrimonios autónomos relacionados con el Proyecto Inmobiliario. El informe deberá contener el registro de unidades vendidas o transferidas.

2. Notificar al Fondo Nacional del Ahorro S.A. en caso de modificación de los planos o especificaciones de obra, caso en el que podrá abstenerse de realizar los siguientes desembolsos.

3. Informar retrasos en la programación de obra, ejecución de actividades o cualquier situación que afecte el desarrollo constructivo de la obra conforme al cronograma de construcción presentado al Fondo Nacional del Ahorro S.A.

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

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

A) Actualizar el avalúo sin necesidad de notificar al sujeto de crédito.

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

En cualquier situación, el sujeto de crédito se obliga a reembolsar al Fondo Nacional del Ahorro S.A., los valores asumidos por dicha causa.

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

6. CREDITO ASOCIATIVO PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., financiará mediante la línea de Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda, de acuerdo con los siguientes parámetros:

6.1 FINALIDAD

La finalidad de Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda es otorgar financiación para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de vivienda en zonas urbanas y rurales a nivel nacional, en el marco de los programas de vivienda establecidos por el Gobierno Nacional en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026.

Parágrafo: Una vez finalizados los Créditos Asociativos para Mejoramiento de Vivienda de que trata el presente artículo, no se realizará nuevas operaciones por medio de esta línea.

6.2 SUJETO DE CRÉDITO

Podrán ser sujeto de crédito las personas jurídicas y actores del sector de la economía popular.

Tratándose de actores del sector de la economía popular aplica entre otros:

5. Organismos de Acción Comunal.
6. Organizaciones Populares de Vivienda.
7. Cooperativas de Vivienda.
8. Organizaciones de maestros de obra.

Parágrafo: El sujeto de crédito debe cumplir con el perfil de riesgos establecido en el Manual del Sistema Integral de Administración del Riesgo (SIAR).

6.3 CONDICIONES DE SOLICITUD DE CRÉDITO

6.3.1Perfil del cliente:

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., exigirá que el sujeto de crédito tenga dentro de su objeto actividades económicas compatibles con el desarrollo de proyectos de vivienda o el hábitat. Además, debe contar con la asignación de subsidios.

6.3.2 Requisitos para la Solicitud del Crédito:

Los requisitos para la solicitud son los siguientes:

1. “Formulario de Solicitud de Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda”, diligenciado y firmado.
2. Resolución, expedida por la dirección ejecutiva nacional del Fondo Nacional de Vivienda (FNV), de asignación de cupos de la bolsa de mejoramiento de vivienda urbano y rural.
3. Resolución, expedida por la dirección ejecutiva nacional del Fondo Nacional de Vivienda (FNV), de asignación de Subsidios en el marco del programa de mejoramiento de vivienda.
4. Certificado de Cámara de Comercio con una vigencia no mayor a 30 días.

5. Informes, actas o soportes que demuestren la ejecución y terminación de intervenciones previas en mejoramiento de vivienda.
6. Viabilidad del proyecto que incluye el diagnostico, presupuesto y cronograma, expedido por el supervisor del programa de Mejoramiento del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
7. Licencia de construcción vigente, en caso de que aplique.
8. Documento que autorice expresamente el tratamiento de los datos personales de los afiliados y/o beneficiarios, conforme a lo dispuesto a las normas que regulan el tema.
9. Los demás que se establezcan en el documento del programa.

6.3.3 Perfil de Proyectos para Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda:

Los proyectos de Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda, que financie el Fondo Nacional del Ahorro S.A., serán los avalados técnica, financiera y jurídicamente por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces, de acuerdo con la Resolución de asignación de subsidios.

6.4 REQUISITOS PARA LA APROBACION

Los requisitos para la aprobación del Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda son los enunciados a continuación:

1. Capacidad de pago.
2. Cumplir con las políticas internas de otorgamiento previstas en el manual SIAR.
3. Cumplir con la experiencia prevista en el manual SIAR.

6.5. APROBACION CRÉDITO

6.5.1 Atribuciones para Aprobación Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda.

Las atribuciones para la aprobación de Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda estarán en cabeza de la Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro S.A., previa recomendación del Comité Nacional de Crédito Constructor.

6.5.2. Alcance de la Aprobación del Crédito

Si bien el Fondo Nacional del Ahorro S.A., aprueba el crédito bajo las circunstancias y coyuntura vigente al momento de evaluar la operación, es necesario resaltar que la Sociedad, con posterioridad a la fecha de aprobación, antes de efectuarse los desembolsos, podrá abstenerse de desembolsar los recursos del Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda cuando:

1. Conoce de hechos que de haberlos identificado con anterioridad o sobrevinientes, hubieren impedido la aprobación del crédito.
2. Expiración de la vigencia de oferta del Crédito o del subsidio.
3. Mora en las obligaciones con el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

4. Cuando alguno de los responsables del Crédito, beneficiarios finales, miembros, asociados y/o afiliados, que conforman el sujeto de crédito, llegase a ser condenado por Lavado de activos o financiación del terrorismo o cualquiera de sus delitos fuente o sancionado administrativamente por actos de corrupción.
5. Por solicitud de los entes de control o jurisdiccionales correspondientes.
6. En los casos en que se identifiquen inconsistencias dentro de la información suministrada.

Parágrafo Primero: El pago de perjuicios ocasionados, aunque se haya incurrido en costos para el otorgamiento de garantías o cualquier otro costo inherente a la financiación del proyecto, estará a cargo del sujeto de crédito, por decisión de autoridad judicial o administrativa que limite el desarrollo del proyecto.

Parágrafo Segundo: Ni el presente reglamento, ni la aprobación del crédito, ni el cumplimiento de los requisitos para desembolsar el crédito, obligan al Fondo Nacional del Ahorro S.A., a la celebración de otros contratos.

6.6 FUENTE DE PAGO DEL CRÉDITO ASOCIATIVO PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Constituirán como fuente de pago para Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda, los siguientes:

6.6.1 Pago con los recursos de subsidios: El Subsidio Familiar de Vivienda, del que trata el Decreto 0413 de 2025, incorporado al Decreto 1077 de 2015, o la norma que adicione, modifique o sustituya.

6.6.2 Pago con recursos propios: Se entiende como recursos propios aquel capital con el que cuenta el sujeto de crédito y que podrá ser utilizado para el pago del crédito.

6.7. CONDICIONES FINANCIERAS DEL CRÉDITO ASOCIATIVO PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.

Se especificará las tasas, plazos, porcentaje de financiación, pago de intereses, comisiones financieras y sistema de amortización en las condiciones financieras.

6.8. TITULOS Y GARANTIAS

6.8.1 Garantías

El Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda estará garantizado de la siguiente forma:

1.Fondo Nacional de Garantías (FNG): Con una cobertura hasta del 80%, del valor insoluto del capital, bajo un escenario de comisión que deberán prever el sujeto de crédito dentro del marco del programa de mejoramiento de vivienda, a girar por parte del Fondo Nacional del Ahorro S.A. O una garantía asociativa idónea en iguales condiciones que esta.

2. Garantía Mobiliaria: Consistente en una cesión de derechos económicos e instrucción irrevocable de giro a favor del Fondo nacional del Ahorro S.A. del sujeto de crédito que recae sobre el pago de los subsidios.

3. Deudor Solidario: En los casos en los que la Sociedad lo considere necesario, podrá solicitar deudores solidarios.

6.8.2 Títulos

1. Suscripción del Pagaré y Carta de Instrucciones

Se suscribirá pagaré con la respectiva carta de instrucciones, debidamente firmado por el Representante Legal del Sujeto de crédito. Adicionalmente, será suscrito por las personas jurídicas, que se consideren necesarias, de acuerdo, con las condiciones que establezca el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

6.9 POLIZAS

La Sociedad podrá exigir los seguros que considere social y económicamente provechosos para esta modalidad de crédito.

6.10 OFERTA DE CREDITO

Se entiende como oferta de crédito, la carta en la que se notifican las condiciones bajo las cuales fue aprobado el crédito solicitado, los términos de aceptación de la oferta, el plazo, entre otros.

6.10.1 Aceptación de la Oferta

En el marco del Crédito Asociativo para Mejoramiento de vivienda, la oferta de crédito se entenderá aceptada al momento de la radicación del pagaré y carta de instrucciones, la garantía mobiliaria y del Anexo 2: Aceptación de la Garantía, Consulta y Reporte ante los Operadores de Bancos de Datos de Información Financiera o Crediticia y Tratamiento de Datos Personales “HABEAS DATA”, debidamente suscritas.

6.10.2 Vigencia de la Oferta de Crédito

La oferta de crédito tendrá una vigencia de **quince (15) días calendario**, contados a partir de la notificación de la misma. Dentro de este plazo, el afiliado deberá manifestar su aceptación en los términos establecidos en el numeral anterior.

6.10.3 Ampliación del Plazo de la Oferta de Crédito

No se contempla la posibilidad de **ampliación ni prórroga** para esta línea de crédito. Una vez vencido el plazo sin aceptación por parte del afiliado, la oferta perderá vigencia automáticamente.

6.11 DESEMBOLSOS

El Crédito Asociativo para Mejoramiento de Vivienda, es un cupo único, el cual tendrá (2) desembolsos que deben realizarse dentro del término de la vigencia del crédito, la cual estará prevista dentro del documento de condiciones financieras.

6.11.1 Requisitos para desembolsos Crédito Asociativo Mejoramiento de Vivienda.

Será exigible para que sea procedente el giro del primer desembolso, la siguiente documentación:

1. Pagaré y Carta de Instrucciones suscrito por el representante legal.
2. Anexo 2 Fondo Nacional de Garantías (FNG).
3. Instrucción de giro a favor del Fondo Nacional del Ahorro S.A.
4. Cesión de Derechos Económicos: Adjuntar formato de Cesión de Derechos Económicos del Sujeto de Crédito al Fondo Nacional del Ahorro S.A.
5. Demostrar que un porcentaje de los beneficiarios del subsidio sean afiliados al Fondo Nacional del Ahorro S.A.

Para el segundo desembolso se requerirá el pago total del primer desembolso, es decir, capital e intereses.

6.11.2 Incumplimiento de Requisitos para Desembolso

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., en el evento del no cumplimiento a cabalidad de los requisitos para cualquiera de los desembolsos, establecidos en el presente Reglamento, se abstendrá de desembolsar los recursos, siendo responsabilidad del sujeto de Crédito los perjuicios que esto pueda ocasionar.

6.12 CAUSALES DE EXIGIBILIDAD

Exigibilidad anticipada: Se declarará extinguido o insubsistente el plazo pactado para el pago del (los) crédito(s) y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas obligaciones, incluyendo todos sus accesorios, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, conforme lo previsto en el respectivo título valor, en los siguientes casos:

1. Por incumplimiento de una o de cualquiera de las obligaciones contraídas a favor del acreedor.

2. Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones.

3. Por embargo o persecución judicial de terceros.

4. En aquellos eventos en donde el Fondo Nacional del Ahorro S.A. tenga conocimiento que alguno de los documentos aportados por el (la)(los) deudor(a)(es) hubiere(n) sido obtenido(s) en forma irregular o que contenga(n) información no veraz que induzca al acreedor en error.

5. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que constan en el titulo valor que suscriba el deudor a favor del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

6. Cualquier causa establecida en la ley, sus normas reglamentarias o disposiciones de autoridad competente.

Parágrafo primero: Incurso el deudor en las causales anteriormente citadas, el Fondo Nacional del Ahorro S.A., podrá hacer exigible la totalidad de la obligación, pudiendo iniciar la respectiva acción judicial para ello, fecha a partir de la cual se

liquidarán intereses moratorios sobre la totalidad de la obligación, siendo de cargo del deudor los honorarios profesionales, las primas de seguros y, en general, todos los gastos a que el cobro diera lugar.

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., se reservará la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado.

El Fondo Nacional del Ahorro S.A. no estará obligado a informar al deudor el inicio del cobro de la obligación por vía ejecutiva.

DEFINICIONES QUE APLICAN PARA CRÉDITO	
TÉRMINO	**DEFINICIÓN**
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 la empresa donde labora 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 BÀSICA	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.
POSEEDOR	La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que tenga en su lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justique serlo.
	Documentos de Referencia
Internos	**Externos**
Acuerdo 2605 de 2025 y Formato Registro de Decisiones de Junta Directiva 1010, 1011, 1012, 1014, 1015, 1016 y 1018 de 2025	Decreto-Ley 3118 de 1968, Ley 30 de 1992, Ley 115 de 1994, Ley 432 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 Gasodomésticos 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) Enchape de baños Enchape de fachada
Pintura general	
Cubierta	Tejas Impermeabilización

Documentos de Referencia	
Internos	**Externos**

Acuerdos 2092, 2093 y 2099 de 2015. Acuerdo 2272 y 2275 de 2019, 2290, 2311, 2324, 2333, 2350 de 2020, 2414 y 2434 de 2021,2447, 2458, 2463, 2501, 2506, 2532, 2535, 2541, 2562, 2566, 2599, 2605 y Formatos Registro de Decisiones de Junta Directiva 1010, 1011, 1012, 1014, 1015, 1016 y 1018 de 2025	Decreto Ley 3118/68. Ley 432/98. 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**
AFILIADO	Es la persona que se encuentra vinculada al FONDO por cesantías o ahorro voluntario contractual
ANEXO DESCRIPTIVO DE CONDICIONES DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL	Es el documento contentivo de las condiciones financieras pactadas para la celebración de la operación y descriptivas del bien dado en leasing habitacional que hace parte integral del contrato de leasing habitacional.
CANON INICIAL	Es el valor que pagará el LOCATARIO al Fondo Nacional del Ahorro S.A., al comienzo del contrato y que le permite acceder a un leasing habitacional familiar o no familiar para un menor valor de los cánones mensuales**.**
CANON MENSUAL:	El canon mensual es el valor periódico fijado en el contrato de Leasing Habitacional que pagará El (Los) Locatario (s) al FONDO y que estará compuesto por capital, costos financieros y un componente de seguros cuando aplique el cobro de la prima.
CÁNONES O PAGOS EXTRAORDINARIOS	Corresponden a todos aquellos pagos diferentes de los cánones mensuales que pague El (Los) Locatario (s) al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del contrato de Leasing Habitacional.
CESIÓN	Contrato por el cual un contratante llamado cedente, traspasa su posición contractual a un afiliado que cumpla requisitos llamado cesionario, el cual queda ligado con el otro contratante llamado cedido, en el contrato que ha sido objeto de cesión denominado contrato cedido.
COMPOSICION DEL CANON	El canon estará compuesto por capital, costos financieros y un componente de seguros cuando aplique el cobro de la prima.

FONDO	El Fondo Nacional del Ahorro S.A, es la entidad autorizada para realizar operaciones de Leasing Habitacional y propietaria del bien inmueble objeto del Leasing Habitacional que se entrega a EL (LOS) LOCATARIO (S).
LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR	Es el contrato de leasing financiero mediante el cual el FONDO entrega a EL (LOS) LOCATARIO (S) la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon mensual, durante un término convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere a EL (LOS) LOCATARIO (S), si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.
LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR	Es el contrato de leasing financiero mediante el cual el FONDO entrega a EL (LOS) LOCATARIO (S) la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional, a cambio del pago de un canon mensual, durante un término convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere a EL (LOS) LOCATARIO (S), si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.
LOCATARIO:	Es el(los) afiliado(s) que reciben el inmueble a título de Leasing Habitacional.
UNIDAD HABITACIONAL	Es el inmueble objeto del contrato de Leasing Habitacional
INCLUSIÓN	Se presenta cuando se realiza el ingreso de un nuevo locatario en el Contrato Leasing Habitacional. Estas solicitudes por lo general se presentan cuando el locatario pretende modificar el sistema de amortización de UVR a pesos o disminuir el plazo inicialmente pactado, para lo cual requiere la inclusión de un nuevo locatario, en los eventos en que su capacidad de pago no es suficiente.
SUSTITUCIÓN	Se presenta cuando se realiza un cambio de un locatario por otro en el Contrato Leasing Habitacional.
EXCLUSIÓN	Se presenta cuando se realiza el retiro de uno de los locatarios en el Contrato Leasing Habitacional.
RESTITUCIÓN VOLUNTARIA	Trámite que se adelanta entre el Fondo y el Locatario de común acuerdo para devolver al Fondo el activo dado en leasing habitacional familiar.
RESTITUCIÓN JURIDICA	Trámite que se adelanta ante un juez, con el fin de recuperar el bien inmueble que se encuentra en arrendamiento financiero a través del contrato de leasing y cuyo arrendatario se constituye en mora o no quiere devolver el bien a la entidad.
TRANSFERENCIA	Consiste en el cambio de dueño o titularidad de una persona a otra, respecto de un bien inmueble

UNIDAD HABITACIONAL:	Es el inmueble objeto del contrato de leasing habitacional familiar.
VALOR DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN	Es el precio pactado en el contrato de leasing habitacional familiar y no familiar por el cual el inmueble puede ser adquirido por el locatario.
Documentos de Referencia	
Internos	**Externos**
Acuerdo 2605 de 2025 y Formatos Registro de Decisiones de Junta Directiva 1010, 1011 1012, 1014, 1015,1018,1019 de 2025 y 1025 de 2026	Ley 432 de 1998, Ley 546 de 1999, Ley 1071 de 2006, Decreto 2555 de 2010 Libro 28 Titulo 1, Ley 1469 del 30 de junio de 2011.

DEFINICIONES QUE APLICAN PARA CRÉDITOS CONSTRUCTOR	
TÉRMINO	**CONCEPTO**
SUJETO DE CRÉDITO	Persona jurídica y/o natural con establecimiento de comercio, que tenga dentro de su objeto la actividad de promoción, venta y construcción de proyectos de vivienda a nivel nacional y/o Patrimonio Autónomo en calidad de promotor del proyecto inmobiliario.
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 MERCANTIL	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
PRORRATA:	Es la fuente de pago proveniente de la venta de cada unidad de vivienda resultante del proyecto, mediante el cual se cancela una fracción del crédito constructor, calculado en función del tamaño de la unidad de vivienda, garantizando que cada propietario irá a cancelar una cantidad proporcional a la unidad de su propiedad.

SUBROGACIÓN:	La subrogación pasiva de un crédito de vivienda consiste en la sustitución de un deudor por otro; para este caso puntual, la deuda del constructor se traslada a la deuda individual correspondiente a la venta de cada unidad de vivienda sin que por tanto se extinga o modifique la obligación original**.**
GARANTÍA MOBILIARIA:	Garantía que se otorga sobre bienes muebles para respaldar el pago de la obligación otorgando al acreedor derecho preferente sobre los bienes registrados en caso de incumplimiento.
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.
CARTA DE APROBACIÓN:	Documento emitido por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., mediante el cual se notifica al Cliente la aprobación del Crédito Constructor. Su vigencia es de 6 meses contados a partir de la aprobación, tiempo en el cual el Cliente debe solicitar el primer desembolso diferente a los gastos preoperativos
CRONOGRAMA DE CONSTRUCCIÓN	Documento solicitado al constructor para la evaluación del crédito donde se establece el periodo de duración de la obra para el desarrollo del proyecto de vivienda. En este documento se establece la fecha de inicio y su fecha de terminación al igual que se permite identificar de manera detallada las actividades a desarrollar en cada una de las etapas del proyecto, así como la duración estimada de cada una de las actividades relacionadas.
AVANCE DE OBRA:	Indicador que muestra el estado de ejecución de la obra desarrollada en el proyecto inmobiliario ejecutado por el constructor. Este indicador es certificado por un perito avalado y designado por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., y el informe entregado por este, es requisito para poder realizar los desembolsos parciales del crédito aprobado al cliente. En el avance de obra se puede identificar los recursos invertidos en el proyecto discriminado en rubros, ya que además de estar en sintonía con el cronograma de obra, tiene un componente de supervisión financiera del proyecto y sus ítems muestran el requerimiento de flujo de caja y así considerar el valor que será demandado para el siguiente desembolso. El costo de las visitas del Perito Avaluador es asumido por el cliente y la vigencia del informe de avance de obra es de dos (02) meses.

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

TITULAR DE CRÉDITO:	El titular de crédito es la persona natural o jurídica que se obliga ante una entidad financiera para cumplir con las condiciones pactadas en el contrato de crédito. El titular es generalmente el desarrollador inmobiliario, quien es responsable de la gestión y ejecución del proyecto, suscribe el acuerdo y es responsable de la devolución del préstamo, incluyendo el pago de intereses, comisiones y cualquier otro costo asociado.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	La licencia de construcción es el permiso otorgado por la autoridad municipal o distrital competente que autoriza a un desarrollador o propietario a iniciar la construcción de una obra y está regulada por las normativas urbanísticas y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de cada municipio o distrito.
CERTIFICACIÓN DE VENTAS Y RECAUDO:	La certificación de ventas y recaudo es el documento emitido por la entidad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo que correspondiente, que evidencia las ventas de las viviendas y el monto efectivo de dinero recaudado.
LÍNEA CRÉDITO CONSTRUCTOR SOSTENIBLE:	La línea de crédito constructor sostenible es una modalidad de crédito otorgada a desarrolladores de proyectos inmobiliarios que incluyen criterios de sostenibilidad y eficiencia ambiental en su diseño y ejecución, obteniendo la certificación correspondiente avalada por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.
SOLICITUD DE CRÉDITO:	Es el formulario o documento formal mediante el cual el constructor inmobiliario presenta a la entidad financiera su interés en obtener financiamiento para la construcción de un proyecto de vivienda. Para el caso de consorcios o uniones temporales debe presentarse un formulario por cada consorciado.
ESTRUCTURA DEL PROYECTO INMOBILIARIO:	La estructura del proyecto inmobiliario es el documento en el cual se realiza la planificación detallada de todas las fases y componentes del desarrollo de vivienda. Esto incluye desde la adquisición del terreno, el diseño y la obtención de los permisos de construcción, hasta la ejecución de la obra, comercialización y entrega de las viviendas. La estructura también abarca la planificación de recursos, el esquema fiduciario a utilizar, la estimación de costos, el flujo de caja, el análisis de rentabilidad y el cronograma de desembolsos del crédito. La estructura debe ser aprobada por la entidad financiera antes de liberar los fondos.

Documentos de Referencia	
Internos	**Externos**
Acuerdo 2605 de 2025, y Formatos Registro de Decisiones de Junta Directiva 1010, 1011, 1012, 1014 1017 1019 de 2025 y 1025 de 2026	Ley 432 de 1998. Ley 546 de 1999. Ley 1114 de 2006. Decreto 2555 de 2010. Ley 1469 de 2011. Circulares Contable y Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (SIAR y SARLAFT). Ley 1537 de 2012

DEFINICIONES QUE APLICAN PARA CRÉDITOS ASOCIATIVOS PARA MEJORA DE VIVIENDA SIN GARANTIA HIPOTECARIA	
TERMINOS	CONCEPTOS
Subsidio Familiar de Vivienda (SFV),	Es un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda de interés social.
Solución de vivienda	Una "solución de vivienda" se refiere a cualquier medida o programa que permite a un hogar acceder a una vivienda adecuada, que puede incluir la adquisición de una vivienda nueva o usada, el mejoramiento de la vivienda actual, o el acceso a vivienda temporal o de alquiler. Estas soluciones a menudo involucran subsidios, créditos o programas gubernamentales.
Organización Social y Comunitaria	La organización social y comunitaria se refiere al proceso y estructura mediante la cual las personas se organizan para lograr objetivos comunes dentro de una comunidad, ya sea a nivel geográfico, social, cultural, o digital. Implica la participación activa de los miembros para abordar necesidades, mejorar el bienestar, y ejercer influencia en asuntos que les afectan
Prestador de asistencia técnica.	Un prestador de asistencia técnica es una entidad, ya sea pública o privada, que ofrece servicios de asesoramiento, capacitación o soporte técnico a individuos, organizaciones o comunidades para mejorar sus capacidades, resolver problemas específicos o desarrollar proyectos

Documentos de Referencia	
Internos	**Externos**
Formatos Registro de Decisiones de Junta Directiva 1014,1018 ,1019 de 2025 y 1025 de 2026.	Decreto 0413 del 03 de abril de 2025 Decreto 1077 de 2015 Decreto 0585 del 28 de mayo de 2025.

ANEXO 1 - DOCUMENTACION BASICA PARA PRESENTAR SOLICITUD DE CREDITO.

Vo.Bo. **Maria Alejandra Salas Alvarez**
Vicepresidencia Jurídica

Vo.Bo. **Zulma Patricia Gonzalez Muñoz**
Gerencia Asesorías y Conceptos

Vo.Bo. **Gloria Esperanza Chavez Bejarano**
Vicepresidencia de Operaciones

Vo.Bo. **Avelino Orlando Diaz Rendon**
Gerencia Gestión de Procesos

Vo. Bo **Luis Gabriel Marin Garcia**
Vicepresidencia Empresarial

Vo.Bo. **Camilo Andres Londoño Leon**
Gerencia Vivienda

Vo.Bo. **Maria Alejandra Salas Alvarez**
Vicepresidencia de Crédito (E)

Vo.Bo. **Yuly Paola Vertel de la Ossa**
Gerencia Desarrollo de Negocios

Vo.Bo **Diana Patricia Arenas Blanco**
Vicepresidencia de Tecnología y Transformación Digital

Vo.Bo**. Cristian Camilo Garcia Parra**
Gerencia Arquitectura e Ingeniería de Software