

# DIARIO OFICIAL 49230

Bogotá, Viernes 1 de Agosto de 2014

## Fondo Nacional del Ahorro

### ACUERDO NÚMERO 2020 DE 2014

(julio 30)

*por el cual se modifica el Reglamento de Crédito para Vivienda por Ahorro Voluntario Contractual dirigido a Colombianos Residentes en el Exterior.*

La Junta Directiva del Fondo Nacional de Ahorro “Carlos Lleras Restrepo”, en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias en especial las otorgadas por la Ley 432 de 1998, el Decreto número 1454 de 1998, la Ley 1114 de 2006, el Decreto número 2555 de 2010, y

#### CONSIDERANDO:

Que el Fondo Nacional de Ahorro “Carlos Lleras Restrepo”, en adelante FNA, fue creado como establecimiento público mediante el Decreto-ley 3118 de 1968, transformado mediante la Ley 432 de 1998 en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente;

Que el artículo 2° de la Ley 432 de 1998 señala como objeto del FNA administrar de manera eficiente las cesantías y contribuir a la solución del 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;

Que el parágrafo del artículo 2° de la citada Ley 432 prescribe que los créditos que otorgue el FNA se concederán atendiendo los criterios de distribución regional de los recursos de acuerdo con el número de afiliados por departamento, composición salarial de los afiliados y el sistema de asignación de crédito individual por puntaje;

Que de conformidad con lo establecido en los literales a), f), y w) del artículo 12 del Decreto Reglamentario número 1454 de 1998 son funciones de la Junta Directiva del FNA formular políticas de la entidad en cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con los lineamientos que trace el Gobierno Nacional, expedir los reglamentos de crédito y delegar en el Presidente algunas funciones;

Que la Ley 546 de 1999 establece que el FNA podrá otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real (UVR), con las características y condiciones que apruebe su respectivo órgano de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen la capitalización de intereses ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales;

Que el 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, las cuales serán tenidas en cuenta en el reglamento de crédito;

Que la Ley 1114 de 2006 faculta al FNA para celebrar contratos de Ahorro Voluntario Contractual, con: 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; los trabajadores independientes, quienes devenguen salario integral y los colombianos residentes en el exterior;

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

Que en sesión de Junta Directiva del 12 de mayo de 2014 la Junta Directiva modificó el Reglamento de Ahorro Voluntario contractual del Fondo Nacional de Ahorro;

Que en virtud de las condiciones específicas que presentan los colombianos residentes en el exterior vinculados al FNA por AVC, se hace necesario ajustar las políticas que regirán el otorgamiento de los créditos para vivienda dirigidos a este segmento de afiliados y expedir el reglamento de producto pertinente;

En mérito de lo expuesto,

#### ACUERDA:

Artículo 1°. Expedir el Reglamento del producto Crédito para Vivienda por Ahorro Voluntario Contractual dirigido a colombianos residentes en el exterior, identificado con el Código **ID-RP- CRHAVCRE - Versión 01**, el cual quedará incorporado en el aplicativo ISOLUCION, que administra y controla los documentos del Sistema Integrado de la Gestión de la Calidad y MECI del Fondo Nacional de Ahorro.

Artículo 2°. Fijar las siguientes políticas del producto Crédito para Vivienda dirigido a colombianos residentes en el exterior vinculados al FNA a través de Ahorro Voluntario Contractual:

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

2. Los créditos para vivienda que se otorguen tendrán como destinatarios a los colombianos con estatus migratorio regular definido residentes en los países que autorice la Junta Directiva de la Entidad.

3. El sistema de asignación de crédito para vivienda por puntaje será mediante calificación personal del afiliado.

4. En virtud del carácter financiero del objeto del FNA y la necesaria protección de sus recursos, los créditos que se otorguen deberán colocarse con criterios de medición y dispersión del riesgo, satisfactorias garantías y adecuadas fuentes de pago.

5. Los créditos para vivienda del FNA se adjudicarán con tasas de interés bajo las condiciones financieras que apruebe la Junta Directiva y con la debida consideración de la capacidad económica de los afiliados.

6. El FNA implementará mecanismos idóneos para la recuperación de los recursos comprometidos en los créditos de acuerdo con las mejores prácticas del mercado.

7. Los sistemas de amortización de los créditos otorgados por el FNA no contemplarán capitalización de intereses, ni se impondrán sanciones por prepagos totales o parciales.

8. El FNA realizará evaluación del riesgo crediticio, de conformidad con lo establecido en el Manual de Administración de Riesgos Crediticio (SARC) y las disposiciones que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia. En ese mismo sentido las políticas adoptadas en el presente acuerdo que supriman, modifiquen o amplíen las contenidas en el Manual SARC serán debidamente actualizadas en dicho manual.

9. Para garantizar la adecuada colocación de los créditos el FNA deberá otorgar los créditos para vivienda teniendo en cuenta los ingresos debidamente soportados.

10. El FNA se reserva el derecho de otorgar o desembolsar créditos cuando ello implique exponer a la Entidad a los Riesgos Asociados con el Lavado de Activos y a la Financiación del Terrorismo (Sarlaft).

11. El FNA prestará especial atención a las relaciones comerciales y transacciones con colombianos residentes en países donde no se aplican las recomendaciones del GAFI o no se las aplica suficientemente, de conformidad con lo establecido por el mencionado Grupo de Acción Financiera Internacional. Para ello el FNA diseñará y procederá a controles y seguimiento más estrictos a las operaciones de ahorro y crédito que realice con estos afiliados.

Artículo 3°. Delegar en el Presidente del Fondo Nacional de Ahorro la función de aprobar la adjudicación de créditos a los afiliados vinculados a través de AVC, de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento de Crédito de Vivienda, hasta por un monto igual o inferior a 374 smlmv.

Parágrafo 1°. La facultad otorgada al Presidente, no contempla la aprobación de la adjudicación de créditos por un monto superior a 374 smlmv; ni los que se aprueben a los servidores públicos del Fondo Nacional de Ahorro; a los miembros de la Junta Directiva ni a sus familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, a la cónyuge o compañero(a) permanente de los anteriores.

Parágrafo 2°. El Presidente del Fondo Nacional de Ahorro deberá presentar un informe mensual a la Junta Directiva sobre el ejercicio de la presente delegación.

Artículo 4°. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Acuerdo número 1181 de 2012.

Parágrafo transitorio. El FNA dispondrá de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo para realizar los ajustes operativos y tecnológicos a que haya lugar.

**El presente acuerdo fue aprobado en sesión de Junta Directiva número 808 del 12 de mayo de 2014.**

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 30 de julio de 2014.

El Presidente Junta Directiva,

*Luis Felipe Henao Cardona.*

La Secretaria Junta Directiva,

*Rosana Pedraza Sánchez.*

Acuerdo que aprueba el Reglamento

Acuerdo 2020 de 2014

Nombre del Producto y/o Servicio

CRÉDITO PARA VIVIENDA POR AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL DIRIGIDO A  
COLOMBIANOS RESIDENTES EN EL EXTERIOR.

Área Responsable

**Vicepresidencia** de Cesantías y Crédito; **Oficina** Comercial y de Mercadeo; **Divisiones:** Crédito, Comercial, Cartera.

Áreas de Apoyo

**Vicepresidencias:** de Riesgos, Financiera; **Oficinas:** Informática, Jurídica; **Divisiones:** Planeación Financiera, Tesorería, Mercadeo e Investigación y Desarrollo de Productos.

## **Antecedentes del Producto y/o Servicio**

El FNA fue creado como establecimiento público mediante el Decreto-ley 3118 de 26 de diciembre de 1968. Posteriormente, mediante la Ley 432 de 1998, se transformó en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dotándola así de mayor capacidad para enfrentar una sana competencia, utilizando nuevos mecanismos que le permitieran un mejor desenvolvimiento, agilidad y eficacia en sus actividades y en su administración interna. Dicha ley, además, procuró dotar al FNA de los instrumentos necesarios para ampliar significativamente la cobertura de sus servicios.

La Ley 1114 de 2006 faculta al FNA para celebrar contratos de Ahorro Voluntario Contractual, entre otros, con colombianos residentes en el exterior.

El Decreto número 2555 de 2010, “por el cual se recoge y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones”, compiló los decretos reglamentarios de la Ley 432 de 1998 y 1114 de 2006 y consagró las condiciones del Ahorro Voluntario Contractual, así como la relación del mismo con los programas de crédito hipotecario y educativo administrados por el FNA.

Se establece entonces como función del FNA adelantar con criterio de justicia social e imparcialidad en la adjudicación, programas de crédito hipotecario y educativo para sus afiliados.

La Ley 546 de 1999 consagra en el parágrafo del artículo 1º, que el FNA podrá otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real (UVR), y determinar las características y condiciones de estos mediante reglamento que expida su Junta Directiva, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepago total o parcial.

En virtud de las condiciones particulares que presentan los colombianos residentes en el exterior afiliados al FNA a través de Ahorro Voluntario Contractual, se hace necesario modificar el reglamento de crédito que de forma específica señala las condiciones bajo las cuales se otorgarán créditos hipotecarios para este segmento de afiliados.

### **Objetivo del Producto y/o Servicio**

Brindarles a los colombianos residentes en el exterior que se encuentren afiliados al FNA a través de Ahorro Voluntario Contractual, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Reglamento, la posibilidad de acceder a un crédito para vivienda, garantizado con hipoteca sobre un inmueble ubicado en Colombia.

### **Mercado Objetivo**

Colombianos residentes en el exterior, entendiéndose por tales a las personas naturales consideradas como nacionales colombianos por nacimiento o por adopción, que habiten en territorio extranjero, bajo un estatus migratorio de regularidad definido en el país de residencia, vinculados al FNA por Ahorro Voluntario Contractual y que hayan cumplido las políticas establecidas por la Entidad para presentar solicitud de crédito para vivienda.

## **Características del Producto y/o Servicio**

### **1. Finalidades**

El crédito para vivienda dirigido a colombianos residentes en el exterior se otorgará dentro del territorio nacional, para los siguientes fines:

a) **Compra de Vivienda Nueva.** Destinado a la financiación del precio de venta, convenido mediante contrato de compraventa, protocolizado en escritura pública de una unidad habitacional cuyo certificado de tradición y libertad registre solo una transferencia de dominio cuando se adquiera directamente del constructor;

b) **Compra de Vivienda Usada.** Destinado a la financiación del precio de venta, convenido mediante contrato de compraventa, protocolizado en escritura pública cuando el mismo se refiera a una unidad habitacional cuyo certificado de tradición y libertad registre un número plural de transferencias de dominio;

c) **Construcción Individual de Vivienda:** Destinado a la financiación del valor de un contrato civil de obra o presupuesto de obra, sobre un inmueble que cuente con las respectivas licencias de construcción, de propiedad del afiliado(a) usuario(a) del crédito, y/o de su cónyuge o compañero(a) permanente. En general, el término construcción para efecto del presente Reglamento se aplicará a toda obra que implique ampliación de área;

d) **Mejora:** Es el crédito destinado a la financiación de inversiones en una unidad habitacional de propiedad del afiliado(a) usuario(a) del crédito para vivienda o del cónyuge o compañero(a) permanente, sobre el cual se constituya gravamen hipotecario a favor del FNA. En este caso las inversiones financiadas podrán destinarse a la reparación o remodelación, ampliación o modificación de la vivienda, siempre y cuando tales inversiones se destinen a superar una o varias de las carencias básicas de la vivienda, o aumentar la vida útil o el valor del inmueble sobre el que se ejecuten las obras. Para el efecto, la mejora de vivienda se clasificará de la siguiente manera:

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

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

e) **Liberación de Gravamen Hipotecario:** Destinado a la liberación de gravamen(es) hipotecario(s), sobre la vivienda de propiedad del afiliado(a) y/o su cónyuge o compañero(a) permanente, constituidas a favor de entidades autorizadas legalmente para otorgar crédito para vivienda.

En el caso de los créditos para liberación de gravamen hipotecario, el FNA podrá autorizar la cesión de la hipoteca. No se requerirá constituir una nueva hipoteca siempre que la existente se ajuste a las condiciones establecidas en el numeral 8 del presente Reglamento.

Parágrafo 1°. Para el uso de cualquiera de las modalidades de crédito previstas anteriormente, el inmueble objeto de hipoteca debe encontrarse ubicado en Colombia.

## 1.1. Condiciones Generales

### 1.1.1. Comunes a todas las finalidades

a) En crédito individual, se entenderá por vivienda de propiedad del afiliado(a): aquella en la que el afiliado(a), su cónyuge o compañero(a) permanente, sea(n) o se haga(n) propietarios del ciento por ciento (100%) de la misma;

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

c) El afiliado residente en el exterior podrá solicitar crédito conjunto con quienes ostenten la calidad de cónyuge o compañero permanente, padres e hijos(as), o hermanos(as) quienes en forma individual deberán cumplir con los

requisitos establecidos para ser sujetos de crédito y en todo caso, deben ser o hacerse propietarios del cien por ciento del inmueble adquirido con crédito del FNA. Tratándose de liberación de gravamen hipotecario, construcción o mejora, los afiliados, o al menos uno de ellos, será(n) propietario(s) del cien por ciento de la vivienda.

Parágrafo 1°. El FNA aceptará créditos conjuntos de afiliados residentes en el exterior vinculados a través de AVC y cuyo cónyuge o compañero(a) permanente, padre o hijo(a) o hermanos(as) se haya afiliado por cesantías. Las condiciones y requisitos para la recepción y posterior generación de la oferta de crédito se realizarán conforme a la reglamentación que rija para cada uno de los afiliados según el tipo de afiliación al FNA. En todos los casos, las condiciones financieras del crédito conjunto corresponderán a aquellas determinadas en el estudio del crédito para el afiliado por AVC residente en el exterior. En este evento, la tasa de interés será la ponderación de las tasas calculadas a cada uno de los afiliados(as).

Parágrafo 2°. Si una solicitud de crédito para vivienda se aprueba de forma conjunta, no le está permitido a los afiliados utilizar el crédito en forma individual. En este caso deberán desistir al crédito conjunto y presentar solicitudes individuales;

d) Antes de la firma de la escritura pública que contiene los contratos de compraventa e hipoteca se realizará una nueva verificación de las condiciones crediticias mediante la consulta a centrales de información y se validará mediante certificación que subsistan las condiciones laborales que permitan el pago del crédito a desembolsar, de acuerdo al tipo de vinculación del consumidor financiero, salvo que el FNA reciba la documentación requerida para el giro del crédito dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la fecha de adjudicación del crédito;

e) El formulario de solicitud de crédito deberá ser diligenciado en idioma español;

f) El afiliado deberá tener en cuenta lo previsto en el presente reglamento.

#### 1.1.2. Crédito de construcción y mejora

Además de las condiciones generales previstas en el presente reglamento, los créditos de construcción y mejora deberán cumplir las siguientes:

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

Previo a cada desembolso, se determinará el valor del avance de obra mediante peritaje con base en el presupuesto de obra presentado con la solicitud;

b) Número de desembolsos: El monto del crédito asignado y utilizado se girará hasta en dos desembolsos;

c) Condiciones particulares para los desembolsos:

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

- **Plazo entre desembolsos.** Entre el primer y segundo desembolso no podrán transcurrir más de cinco meses, vencidos los cuales no se desembolsará el saldo del crédito asignado.

- **Plazo para acreditar la terminación de la obra:** Una vez girado el segundo o único desembolso el afiliado dispone de tres meses para la presentación al FNA del informe pericial de terminación de la obra. El incumplimiento del plazo para presentar el informe pericial de terminación de la obra, podrá dar lugar al FNA para extinguir el plazo del crédito y exigir el pago anticipado de la obligación.

#### 1.1.3. Aspectos generales para la operación del producto

El FNA podrá realizar la operación directamente o a través de un tercero.

#### **1.1.4. Constitución de apoderado en Colombia**

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

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

#### **2. Destinatarios del crédito para vivienda**

Podrán presentar solicitud de crédito para vivienda los afiliados residentes en el exterior que acreditando estatus migratorio de regularidad definido, cumplan con los requisitos establecidos en el presente reglamento y los demás que disponga la Junta Directiva de la Entidad.

#### **3. Requisitos generales para presentar solicitud de crédito para vivienda**

Para presentar una solicitud de crédito para vivienda por AVC, se deben reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser afiliado al FNA a través de ahorro voluntario contractual;
- b) Contar con un puntaje mínimo de 400 puntos calculado mediante el sistema de calificación personal definido por la Junta Directiva;
- c) Que las sumas depositadas en la cuenta de AVC no se encuentren embargadas o pignoradas;
- d) Presentar el formulario de solicitud de crédito para vivienda por AVC debidamente diligenciado en español, directamente en el FNA o a través de un tercero autorizado para este fin, anexando la documentación requerida de acuerdo con la finalidad y el país de residencia del afiliado;
- e) Autorizar al FNA, o a quien este delegue, para consultar y reportar su comportamiento crediticio a las centrales de información que la Entidad disponga.

Parágrafo 1°. El afiliado deberá comunicar al FNA cualquier variación de la información suministrada en la solicitud de crédito para vivienda, antes del desembolso del mismo.

Parágrafo 2°. En el evento que una solicitud de crédito para vivienda no haya sido aceptada, el afiliado dispondrá de un término máximo de seis 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 aceptada. Una vez transcurrido este término los documentos podrán ser destruidos.

#### **4. Condiciones y requisitos para la adjudicación de las solicitudes de crédito para vivienda de afiliados al FNA por AVC.**

##### **4.1. Requisitos generales**

- a) Presentar las condiciones crediticias de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables;
- b) Tener capacidad de pago para cubrir el valor de las cuotas mensuales incluidos los seguros del crédito asignado, conforme a lo establecido en el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables;
- c) Que la información suministrada durante el proceso de estudio, generación de la oferta, legalización y perfeccionamiento del crédito sea veraz y fidedigna.

Parágrafo 1°. Los requisitos y condiciones acreditados al momento de presentar y ser aceptada la solicitud de crédito deben permanecer hasta la fecha del perfeccionamiento del mismo, entendiéndose el perfeccionamiento como el desembolso total de la suma mutuada. El FNA se abstendrá de autorizar el giro del crédito si las condiciones crediticias del afiliado varían, desmejorando su situación, de tal manera que le impidan cumplir con el numeral 5 del presente reglamento, según sea el caso o si sumariamente se demuestra que los documentos aportados presentan inconsistencias que impidan el desembolso del mismo.

#### 4.2. Parámetros para el estudio de la capacidad de pago y comprobación de ingresos

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

##### 4.2.1. Ingresos

Los ingresos del afiliado por AVC, para efectos del monto se calcularán así: i) Con base en el saldo total ahorrado por AVC; ii) El valor del ahorro pactado en el contrato; iii) y la capacidad de pago del afiliado(a). Dichos valores se establecerán en pesos colombianos a la Tasa Representativa del Mercado del día que se realice el análisis de crédito.

Adicionalmente, al documento que demuestre que el colombiano cuenta con un estatus regular definido en el país de residencia, se deben adjuntar a la solicitud de crédito los documentos que se señalan a continuación:

Documentos para estudio de ingresos de un trabajador dependiente y/o subordinado en el país de residencia	
1	Solicitud de crédito para vivienda del FNA, debidamente diligenciada en español. Los valores que allí se registren deben estar en pesos colombianos.
2	Fotocopia de la cédula de ciudadanía colombiana.
3	Documento mediante el cual se acredite el estatus migratorio regular en el país de residencia.
4	Comunicación del afiliado, escrita en español, donde certifique el ingreso mensual en pesos colombianos y las actividades que desarrolla en el país de residencia.
5	Certificación de ingresos laborales en el país de residencia expedida dentro de los 30 días anteriores a la fecha de radicación de la solicitud de crédito.
6	Comprobantes de pago de ingresos laborales en el país de residencia, en fotocopia u original de los últimos tres (3) meses, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud de crédito para vivienda. Estos comprobantes deberán contener las deducciones realizadas, si existen.
7	Extractos bancarios de los últimos tres (3) meses en el país de residencia, a nombre del afiliado.
8	Copia de la declaración de impuestos del último año en el país de residencia.
9	Reporte de comportamiento crediticio del afiliado en el país de residencia expedido dentro de los 30 días anteriores a la fecha de radicación de la solicitud.
Si el afiliado tiene ingresos en el país de residencia, adicionales a su salario, deberá acreditarlos con la documentación exigida a los trabajadores independientes en dicho país.	
Documentos para estudio de ingresos de un trabajador independiente en el país de residencia	
1	Solicitud de crédito para vivienda del FNA, debidamente diligenciada en español. Los valores que allí se registren deben estar en pesos colombianos.
2	Fotocopia de la cédula de ciudadanía colombiana.
3	Documento mediante el cual se acredite el estatus migratorio regular en el país de residencia.
4	Comunicación del afiliado, escrita en español, donde certifique el ingreso mensual en pesos colombianos y las actividades que desarrolla en el país de residencia.
5	Copia del contrato, certificaciones o documentos soporte de los ingresos informados en el país de residencia.
6	Extractos bancarios de los últimos tres (3) meses en el país de residencia, a nombre del afiliado.
7	<p><b>Independientes con empresa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Balance General y Estado de Resultados del afiliado en los últimos tres (3) meses (o la denominación que corresponda de acuerdo con las normas internacionales de información financiera), contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud de crédito.</li> <li>* Certificación del Contador donde conste la actividad y el ingreso.</li> <li>* Fotocopia de la licencia del contador (o denominación que corresponda según el país de residencia).</li> </ul> <p><b>Independientes sin empresa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Certificación del Contador donde conste la actividad y el ingreso.</li> <li>* Fotocopia de la licencia del contador (o denominación que corresponda según el país de residencia).</li> </ul>



8	Copias de la declaración de impuestos del último año en el país de residencia.
9	Reporte de comportamiento crediticio del afiliado en el país de residencia expedido dentro de los 30 días anteriores a la fecha de radicación de la solicitud.

Si los ingresos, o parte de ellos, provienen de una actividad económica en Colombia deberá presentar la siguiente documentación:

Documentos para estudio de ingresos de un trabajador dependiente y/o subordinado en Colombia	
1	Solicitud de crédito para vivienda del FNA, debidamente diligenciada en español. Los valores que allí se registren deben estar en pesos colombianos.
2	Fotocopia de la cédula de ciudadanía colombiana.
3	Documento mediante el cual se acredite el estatus migratorio regular en el país de residencia.
4	Certificación de ingresos laborales en Colombia expedida dentro de los 30 días anteriores a la fecha de radicación de la solicitud de crédito en la que conste: cargo, asignación básica mensual, antigüedad y tipo de vinculación.
5	Comprobantes de pago de ingresos laborales en Colombia, en fotocopia u original de los últimos tres (3) meses, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud de crédito para vivienda. Estos comprobantes deberán contener las deducciones realizadas, si existen.
6	Certificado de Ingresos y Retenciones, o Carta de no declarante de renta o Declaración de Renta según corresponda.

Documentos para estudio de ingreso de un trabajador independiente en Colombia	
1	Solicitud de crédito para vivienda del FNA, debidamente diligenciada en español. Los valores que allí se registren deben estar en pesos colombianos.
2	Fotocopia de la cédula de ciudadanía colombiana.
3	Documento mediante el cual se acredite el estatus migratorio regular en el país de residencia.
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Certificación de contador público donde conste la actividad del solicitante y el ingreso neto mensual proveniente de la actividad en Colombia. El contador deberá consignar el número de su tarjeta profesional en la certificación.</li> <li>* Balance general y estado de resultados, de los últimos tres meses, de los ingresos en Colombia.</li> <li>* Fotocopia del documento de identidad del Contador.</li> <li>* Certificación emitida por la Junta Central de Contadores no mayor a 90 días anteriores a la fecha de radicación de la solicitud de crédito.</li> </ul>
5	Original o fotocopia de los documentos soporte de los ingresos informados en la certificación del contador público.
6	Extractos bancarios en Colombia, de los últimos tres meses, en donde se reflejen los ingresos percibidos.
7	Fotocopia de la declaración de renta del último año si por ley está obligado en Colombia o carta de no declarante.
8	<p>Si recibe ingresos por arrendamientos de inmuebles de propiedad del afiliado, en Colombia, deberá anexar la siguiente documentación (no presentar documentación establecida en los numerales 4, 5 y 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Contrato de arrendamiento.</li> <li>* Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no superior a 30 días anteriores a la radicación de la solicitud en la cual se acredite su condición de propietario.</li> <li>* Fotocopia del pago del Impuesto Predial del último año, debidamente cancelado.</li> <li>* Extractos bancarios o recibos en donde se refleje el caso de arrendamiento.</li> </ul>
9	Si recibe ingresos por pensiones en Colombia, deberá anexar comprobantes de pago de pensión de los últimos tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación de la solicitud de crédito (no presentar documentación establecida en los numerales 4, 5 y 6).

El afiliado residente en el exterior podrá enviar en forma digital, directamente al FNA o a través de un tercero que este designe, los documentos necesarios para presentar solicitud de crédito.

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

#### 4.2.1.2. Consideraciones adicionales para la interpretación de los ingresos de los afiliados, según la actividad, profesión u oficio:

a) Cuando un afiliado al FNA por AVC residente en el exterior 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;

b) Cuando los ingresos mensuales reflejados sean variables, se tomará el promedio aritmético de los últimos tres (3) meses, el valor resultante se comparará con la certificación expedida por el empleador y se tomará para efectos del cálculo de los ingresos el menor valor;

c) El FNA podrá solicitar los documentos que estime pertinentes con el fin de corroborar los ingresos, de acuerdo con la ocupación declarada por el afiliado al momento de presentar la solicitud de crédito para vivienda. Igualmente, el FNA podrá consultar bases de datos disponibles o utilizar criterios auxiliares que conduzcan a verificar el rango de ingresos en que está catalogada la actividad declarada por el afiliado por AVC. Para efectos de

determinar el ingreso del afiliado, se podrá tomar el menor de los valores evaluados, salvo que el afiliado demuestre documentalmente el valor indicado en la solicitud de crédito;

d) En todo caso, el afiliado deberá demostrar capacidad de pago para cubrir la cuota de amortización mensual, incluidos los seguros, por concepto del crédito para vivienda que le asignaría el FNA.

#### 4.2.2. Egresos

Para determinar los egresos del afiliado, se tendrá en cuenta la siguiente distribución porcentual de gastos que reflejan los porcentajes correspondiente a cada uno de los ítems a saber:

- a) 21% para alimentación;
- b) 4% para educación;
- c) 5% para salud;
- d) 17% para vivienda;
- e) Obligaciones contractuales vigentes, de acuerdo con la información disponible para el análisis.

Para efectos de establecer la capacidad de pago y el monto del crédito a ofertar, se debe tener en cuenta que la cuota del crédito incluidos los seguros, no debe superar el 25% de los ingresos mensuales reportados por el afiliado.

Para establecer el monto de las obligaciones contractuales vigentes, se tendrán en cuenta, los valores de las cuotas mensuales para las obligaciones actuales certificadas por el jefe de personal o quien haga sus veces, las consignadas en los desprendibles o planillas de nómina y/o los estados financieros, según sea el caso y en los reportes de las centrales de información.

Para el evento en que no aparezca registrado el valor de la cuota de una obligación en Colombia, esta se estimará de la siguiente manera: \$50.000 por millón de saldo de la obligación para créditos no hipotecarios y \$13.000 por millón para créditos hipotecarios.

En los casos en que no aparezca registrado el valor de la cuota de una obligación en el país de residencia, esta se estimará de la siguiente manera:

1. Convertir el saldo de la obligación a pesos, utilizando la TRM del día del análisis de crédito.
2. Estimar el valor de la cuota calculando el 1.3% por millón sobre saldo para obligaciones hipotecarias o el 5% por millón sobre saldo para obligaciones no hipotecarias.

Las obligaciones en que el afiliado aparezca como codeudor en los reportes de las centrales de información no serán tenidas en cuenta como egreso del solicitante.

Parágrafo 1°. En los casos en que la finalidad del crédito sea liberación de gravamen hipotecario, el FNA no tendrá en cuenta como egreso el valor de la cuota que el solicitante esté cancelando por dicha obligación y que aparezca en el reporte de las centrales de información. De lo anterior se exceptúan los casos en los que el monto del crédito que se asignaría más el saldo del ahorro que se aplicarían a la liberación, sea inferior al saldo actual de la obligación, caso en el cual se establecerá proporcionalmente al saldo el valor de la cuota que quedaría vigente con la entidad acreedora y este último valor se tomará como egreso.

Parágrafo 2°. El valor destinado mensualmente por el afiliado por AVC al cumplimiento de su contrato, no será tenido en cuenta como egreso cuando se refleje en los desprendibles de nómina, para efectos del cálculo de su capacidad de pago.

Parágrafo 3°. En caso que sobre la asignación básica del afiliado se registre un embargo, el valor dejado de percibir por este concepto, será considerado como un egreso al momento de hacer el estudio de capacidad de pago.

#### 4.3. Cuentas AFC

En el evento que el afiliado destine sumas mensuales en cuenta de ahorro para el fomento de la construcción AFC en Colombia, se tendrá en cuenta 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 cubrir la cuota inicial o para amortizar el crédito hipotecario otorgado con el mismo fin.

En caso de que el valor no sea suficiente para cubrir el valor de la cuota mensual correspondiente al monto máximo de crédito para vivienda que se le otorgaría, el monto del crédito a otorgar se ajustará; para lo cual se tomará como valor de la cuota mensual del crédito el valor ahorrado mensualmente en la cuenta AFC y se calculará el monto del crédito de acuerdo con la tasa de interés que corresponda según la normatividad vigente.

El FNA solicitará al afiliado(a) sujeto de crédito la certificación expedida por la institución financiera donde tiene la respectiva cuenta AFC, en la que consten entre otros los siguientes aspectos: el titular, el número de la cuenta, el valor mensual ahorrado y una comunicación del afiliado en el sentido de que la totalidad de los recursos o una parte de ellos serán comprometidos con la obligación hipotecaria del FNA.

#### 4.4. Paz y salvos y/o certificaciones

Para efectos de aclarar o actualizar la información registrada en los reportes de las centrales de información y/o en los comprobantes de pago, el FNA tendrá en cuenta para el análisis del crédito tanto al momento del otorgamiento como para el análisis previo al desembolso, los paz y salvos y/o certificaciones en original, fotocopia o medio digital, expedidos por las entidades acreedoras y/o nominadoras en Colombia o en el país de residencia.

#### 5. Parámetros para el estudio de las condiciones crediticias del afiliado por AVC colombiano residente en el exterior

Para determinar si un afiliado colombiano residente en el exterior es sujeto de crédito para vivienda, además del cumplimiento de los requisitos definidos en el Reglamento del producto, deberá cumplir con los parámetros respecto de las condiciones crediticias y los requisitos que se describen a continuación:

##### 5.1. Centrales de Información en Colombia

Para el estudio de las condiciones crediticias en Colombia se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

a) Tener un puntaje genérico “ACIERTA +” igual o superior a 641 puntos, de acuerdo con la información contenida en los reportes de la central de información. Este puntaje genérico se utilizará en todos los casos en que se evalúe las condiciones crediticias de afiliados solicitantes de crédito para vivienda cuyo ingreso mensual sea menor o igual a seis (6) smlmv, teniendo en cuenta la TRM del día en que se realice la consulta.

El puntaje alcanzado al aplicar el modelo estadístico basado en el comportamiento y hábito de pago puntaje genérico Acierta +, debe ser igual o superior a 641 puntos. En el caso en que el afiliado(a) no presente historia crediticia, se asumirán 641 puntos;

b) Tener un puntaje genérico CLEAR igual o superior a 403 puntos, de acuerdo con la información contenida en los reportes de la central de información CIFIN. Este puntaje genérico se utilizará en todos los casos en que se evalúe las condiciones crediticias de afiliados solicitantes de crédito para vivienda cuyo ingreso mensual sea mayor a seis (6) smlmv, teniendo en cuenta la TRM del día en que se realice la consulta.

El puntaje alcanzado al aplicar el modelo estadístico basado en el comportamiento y hábito de pago puntaje genérico CLEAR debe ser igual o superior a 403 puntos. En el caso en que el afiliado(a) no presente historia crediticia o el reporte de la central de información CIFIN despliegue la siguiente información: a) sin datos, b) No posee información de cuentas corrientes, tarjetas de crédito, y cartera total y/o c) No posee información de endeudamiento global se asumirán 403 puntos;

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

## **5.2. Centrales de Información en el país de residencia.**

En el reporte de comportamiento crediticio del afiliado expedido por la central de información del país de residencia, el afiliado deberá cumplir los siguientes parámetros con respecto a las condiciones crediticias, de acuerdo con la información que aparezca reportada:

- a) No registrar moras iguales o superiores a 60 días en los últimos 24 meses de comportamiento;
- b) En las obligaciones cerradas (inactivas) no puede registrar en los últimos 24 meses, créditos castigados de acuerdo con la información contenida en los reportes de las centrales de información;
- c) Estos mismos parámetros evaluativos se aplicarán en el estudio de crédito a que haya lugar en la etapa previa al desembolso.

Parágrafo 1°. El FNA no continuará con el trámite de la solicitud de crédito para vivienda, en aquellos eventos donde 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 esta y sus anexos mantengan su vigencia.

Parágrafo 2°. El afiliado(a) podrá subsanar la(s) inconsistencia(s) que se presente(n) en el trámite de la solicitud de crédito para vivienda dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de envío de la comunicación en la cual se informen las inconsistencias. En caso de que no sea posible subsanar la(s) inconsistencia(s) dentro del plazo antes citado, el afiliado(a) podrá presentar una nueva solicitud de crédito para vivienda, cuando desaparezca(n) la(s) causa(s) que impiden continuar con el trámite.

La División de Cartera del FNA mantendrá especial monitoreo a los créditos aprobados y desembolsados a colombianos residentes en el exterior, a efectos de medir el probable impacto de estos parámetros y su posterior ajuste en caso de ser necesario.

## **6. Condiciones de los créditos para vivienda**

El FNA otorgará créditos para vivienda a los afiliados residentes en el exterior a través de AVC, denominados en unidades de valor real UVR o en pesos, bajo los sistemas de amortización aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia contenidos en la Circular Externa número 085 de 2000 o en las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen y que hayan sido acogidos por el FNA para el otorgamiento de créditos para vivienda por AVC.

### **6.1. Condiciones financieras**

Las condiciones financieras adicionales a las previstas en el presente Reglamento, de los créditos para vivienda otorgados por el FNA a los afiliados residentes en el exterior a través de AVC, serán las fijadas mediante Acuerdo por la Junta Directiva.

### **6.2. Monto del Crédito**

Para calcular el monto del crédito, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Para establecer el monto del crédito a prestar, se tomará como ingreso el valor del saldo ahorrado en el contrato AVC, hasta el doble de lo pactado, teniendo en cuenta la capacidad de pago. En todo caso el valor de los ingresos debe estar debidamente soportado;
- b) El valor de los ingresos se determinará con base en la documentación aportada por el afiliado según lo establecido en el presente reglamento previa conversión a pesos colombianos, utilizando para tal efecto la TRM del día en que se realiza el análisis y estudio de la solicitud de crédito. Para efectos de determinar el monto de crédito a ofertar se aceptará la totalidad de los ingresos que presente el afiliado, debidamente soportados observando lo definido en el literal a) de este mismo numeral;

- c) Los montos máximos y mínimos de financiación autorizados por la Entidad;
- d) Las condiciones financieras vigentes;
- e) El monto máximo que se aprueba está condicionado a la capacidad de pago del afiliado(s). En cualquier caso, la cuota resultante incluidos los seguros, no debe superar el 25% de los ingresos del afiliado(s);
- f) El valor máximo de financiación en la finalidad de mejora no podrá exceder el 50% del valor comercial de la vivienda determinado en el avalúo comercial del inmueble;
- g) El monto del crédito, en ningún caso superará el 80% del avalúo comercial del inmueble dado en hipoteca, si se trata de vivienda nueva, o el 70% si se trata de vivienda usada;
- h) En caso de que el FNA acepte compartir la garantía hipotecaria de primer grado con otro acreedor hipotecario en Colombia, la suma de las dos obligaciones no podrá exceder el setenta por ciento (70%) del valor comercial de la vivienda determinado en el avalúo comercial del inmueble, cuya vigencia no debe ser superior a un (1) año;
- i) Cuando la solicitud de crédito para vivienda fuere conjunta, se tendrá en cuenta la capacidad de pago de cada uno de los solicitantes y con ella se establecerá el monto individual a que tendrían derecho y la sumatoria de estos será el monto total del crédito conjunto.

### **6.3. Información**

Antes de presentar la solicitud de crédito para vivienda el FNA o el tercero autorizado podrá suministrar información al afiliado(a) sobre el monto al que eventualmente accedería si cumple los requisitos establecidos en el presente Reglamento. El suministro de esta información no implicará compromiso presupuestal ni obligación alguna de aprobación de la adjudicación de crédito para vivienda por parte del FNA.

### **6.4. Intereses**

#### **6.4.1. Intereses remuneratorios**

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

#### **6.4.2. Intereses de mora**

En caso de mora el deudor pagará al FNA el valor de las cuotas vencidas y sobre las mismas se liquidará una tasa de interés equivalente a la máxima legalmente autorizada, la que se cobrará sobre las cuotas vencidas a partir del día siguiente en el cual la cuota respectiva debía ser pagada y proporcional al tiempo de mora.

Incurso el deudor en mora, el FNA tendrá derecho a hacer exigible el pago de la totalidad de la obligación, iniciando la respectiva acción judicial, siendo de cargo del deudor los honorarios judiciales y en general todos los gastos a que el cobro diere lugar.

El FNA se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado.

### **6.5. Amortización de los créditos - Cuotas**

El crédito será pagado por los afiliados mediante cuotas mensuales sucesivas mes vencido, en cuyo valor estarán incluidos los intereses remuneratorios y la amortización a capital. Adicionalmente, se cobrará el valor correspondiente al costo de los seguros. La primera cuota será exigible a los treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de desembolso del crédito. El valor de la primera cuota del crédito, incluidos los seguros, no podrá exceder el 25% de los ingresos mensuales considerados para el otorgamiento del crédito.

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

El pago de las cuotas del crédito se realizará en moneda legal colombiana.

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

#### 6.6. Beneficios tributarios para afiliados por AVC

Los afiliados por AVC que soliciten crédito y pretendan recibir el beneficio tributario en Colombia 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 número 2555 de 2010, el FNA debitará de la cuenta de AVC la suma correspondiente.

#### 6.7. Plazos y condiciones

El plazo de amortización de los créditos será mínimo de 5 años y máximo de 15 años. Las condiciones específicas de plazos y naturaleza del crédito serán reguladas en el Acuerdo por medio del cual se adopten las condiciones financieras de los créditos para vivienda de afiliados por AVC residentes en el exterior.

##### 6.7.1. Reporte a centrales de Información

El FNA reportará a las centrales de información nacionales tanto los créditos así como su comportamiento financiero, mediante autorización expresa y escrita del afiliado.

#### 6.8. Estudio de títulos

El FNA asumirá el valor del estudio de títulos requerido para la legalización de los créditos adjudicados.

#### 6.9. Seguros

Con el fin de amparar las obligaciones hipotecarias el FNA contratará con una compañía de seguros legalmente autorizada los siguientes amparos, los cuales estarán cubiertos a partir del desembolso del crédito:

6.9.1. **Seguro de Vida Grupo Deudores:** Comprende muerte o incapacidad total permanente de los afiliados de crédito para vivienda.

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

6.9.3. **Otros seguros.** El FNA podrá tomar nuevas coberturas que no representen costo para el afiliado(s).

Estará a cargo del (los) afiliado(s) deudor(es) el pago de las primas que ocasionen los seguros. Su costo se cancelará de manera conjunta con las cuotas de amortización. El valor correspondiente al seguro será causado desde el desembolso del crédito y se cobrará en la primera cuota.

Parágrafo 1°. *Seguro de Desempleo.* El FNA podrá tomar por cuenta y a cargo de los trabajadores subordinados o dependientes afiliados por AVC, la cobertura de desempleo, quedando facultado para modificar o suprimir esta cobertura atendiendo razones de conveniencia para el FNA y el afiliado y teniendo en cuenta las condiciones del mercado asegurador.

Parágrafo 2°. *Cobertura Fondo Nacional de Garantías (FNG).* Tratándose de créditos para vivienda de interés social VIP y VIS, con los cuales se haya adquirido vivienda nueva o usada o se utilicen en mejoras o construcción, se podrá contar con la cobertura del FNG.

#### 7. Procedimiento de otorgamiento crédito

### **7.1. Aprobación de la adjudicación de créditos**

El Presidente del FNA aprobará la adjudicación de créditos a los afiliados, de acuerdo con las políticas establecidas en el presente Reglamento de Crédito de Vivienda hasta por un monto inferior o igual a 374 smlmv. Los montos superiores sin que excedan los 500 smlmv serán aprobados por la Junta Directiva de la Entidad.

Realizado el estudio y calificación de las solicitudes de crédito para vivienda de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, se elaborará el informe de adjudicación de crédito para someter a consideración del Presidente de la Entidad o la Junta Directiva según el caso, en el cual se indicará el proceso surtido y la relación de los afiliados que pueden ser beneficiarios de créditos.

### **7.2. Oferta de crédito**

Una vez aprobada la solicitud de Crédito, se formula oferta de crédito al afiliado.

La oferta debe contener lo siguiente:

- Las condiciones de finalidad, monto, tasa, plazo y sistema de amortización.
- Requisitos para perfeccionar el crédito.
- Plazo para aceptación de la oferta, que no podrá ser mayor de doce (12) meses contados a partir a la fecha de la oferta.

Parágrafo 1°. En la oferta deberá indicarse expresamente que si al momento de efectuarse el desembolso del crédito las condiciones económicas del afiliado se han alterado en tal forma que hagan notoriamente difícil la restitución de la suma a prestar, el Fondo se abstendrá de hacerlo.

#### **7.2.1. Aceptación de la oferta por el afiliado**

El afiliado deberá aceptar expresamente y por escrito la oferta de crédito para lo cual deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Aceptarla dentro del tiempo señalado en la oferta;

b) Presentar los documentos correspondientes al perfeccionamiento del contrato, tales como escritura pública contentiva del contrato de compraventa e hipoteca de primer grado debidamente registrada, pagaré en blanco con carta de instrucciones y los demás documentos requeridos por el FNA.

Parágrafo 1°. Durante el tiempo para aceptar la oferta, el afiliado podrá cambiar de ciudad de utilización del crédito sin que se modifique el tiempo inicialmente concedido para la aceptación de la oferta.

Parágrafo 2°. Expirado el término de vigencia de la oferta, el afiliado podrá presentar una nueva solicitud de crédito.

En caso de que se haya realizado el retiro del monto ahorrado en el AVC, con el fin de invertirlo en la negociación que adelanta el afiliado y no alcance a legalizar y perfeccionar el trámite del crédito en los plazos previstos en el presente reglamento, podrá radicar la solicitud de crédito dentro de los doce (12) meses siguientes al vencimiento de la vigencia de la oferta de crédito. En este caso, se le conservará el puntaje obtenido del AVC, es decir, se tendrá por cumplido el 100% del contrato del AVC.

Parágrafo 2°. Si en los documentos radicados en el FNA para el desembolso del crédito llegaren a presentar inconsistencias que impidan su perfeccionamiento y estas son subsanables, el FNA directamente o a través de un tercero autorizado, informará al afiliado, quien dispondrá de un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de radicación de los documentos en la división de crédito, para solucionar el inconveniente presentado. Vencido dicho término, la disponibilidad o reserva presupuestal expirará de plano por abandono del trámite y en consecuencia el FNA podrá disponer de estos recursos.

### **7.2.2. Verificación de la aceptación**

Recibida la aceptación de la oferta de crédito se procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos de tiempo y modo señalados, y a elaborar la solicitud de disponibilidad presupuestal.

La revisión comprenderá la debida constitución de las garantías.

Parágrafo. Si se tratare de créditos cuyo desembolso se realice en dos instalamentos, entre el primer y segundo desembolso no podrán transcurrir más de dos (2) meses. Vencido este término se perderá el derecho al desembolso del saldo ofertado, con excepción de los créditos destinados para construcción o mejora.

### **7.3. Disponibilidad presupuestal**

Para autorizar la expedición de disponibilidad presupuestal, previamente se presentará al Presidente informe sobre las ofertas debidamente aceptadas, relacionando los afiliados y el monto de crédito correspondiente.

El Presidente del FNA solicitará la disponibilidad presupuestal de las ofertas de crédito aceptadas por los afiliados de AVC de acuerdo con las políticas establecidas en el presente Reglamento y el Estatuto Presupuestal.

### **7.4. Desembolso del crédito**

Una vez expedido el registro presupuestal se procederá al desembolso del crédito.

## **8. Garantías de los créditos**

### **8.1. Constitución de garantías**

Los créditos para vivienda constarán en documento público y pagará en blanco otorgado a favor del FNA por el (los) afiliado(s) con su correspondiente carta de instrucciones y demás documentos que el FNA estime necesarios, los cuales estarán garantizados con garantía real, mediante la constitución de hipoteca en primer grado abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble objeto de la financiación, construcción o mejora, liberación de gravamen hipotecario, otorgada a favor del FNA por el (los) propietario(s) del inmueble. La hipoteca cubrirá el monto total de la deuda durante la vigencia del crédito. Dos o más créditos hipotecarios del FNA no podrán garantizarse con hipoteca sobre un mismo inmueble.

Parágrafo 1°. Para verificar la constitución de las garantías y prestar servicios de asesoría jurídica para el trámite y perfeccionamiento de los créditos, el FNA podrá suscribir contratos de prestación de servicios con personas naturales o jurídicas con capacidad para desarrollar esta actividad.

Parágrafo 2°. El FNA podrá desembolsar a sociedades constructoras o fideicomisos, que cumplan con los requisitos establecidos para el “constructor institucional” de que trata el “Reglamento de Crédito Constructor”, el monto de los créditos que estén destinados a la adquisición de vivienda, previa presentación de la boleta de ingreso a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura pública que contiene los contratos de compra-venta e hipoteca a favor del FNA. Para este fin, la sociedad constructora deberá suscribir pagará y carta de instrucciones por cada proyecto a favor del FNA.

### **8.2. Avalúos**

Los inmuebles objeto de negociación con los créditos otorgados por el FNA deben ser previamente avaluados comercialmente, con el fin de determinar si constituyen garantía suficiente para el crédito.

Los avalúos incluirán el valor total de la propiedad. Deben elaborarse en formatos establecidos por el FNA, con una visión de largo plazo, considerando las variables que pueden afectar su avalúo comercial en el tiempo.

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



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

## **9. Alternativas a los usuarios de los créditos**

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

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

- Cuando el inmueble objeto de la garantía fuere perseguido judicialmente, sufra desmejora o deprecio, de tal suerte 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 satisfactoria para el FNA, previo avalúo del inmueble. De no ser posible otorgar esta garantía, el saldo del crédito podrá ser exigido anticipadamente.

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

- El deudor hipotecario debe hallarse al día en el pago de sus obligaciones a favor del FNA, y deberá asumir los gastos que genere el perfeccionamiento del trámite de sustitución, incluyendo los honorarios fijados por la entidad al abogado externo asignado.

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

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

Parágrafo. Corresponderá a la División de Crédito, previa verificación de los requisitos aquí establecidos, autorizar toda sustitución de bien dado en garantía y la expedición de la correspondiente minuta de cancelación de la hipoteca sobre el inmueble sustituido, una vez se haya constituido en debida forma la nueva garantía.

### **9.2. Sustitución de deudor**

El FNA podrá autorizar la sustitución del deudor hipotecario en los casos de cambio de la titularidad del derecho de dominio de un bien inmueble adquirido con crédito del FNA, cuando ambos deudores expresamente lo soliciten, siempre y cuando quien sustituya, cumpla con los requisitos previstos en el presente Reglamento. Cuando el crédito haya sido conjunto y se pretende sustituir en uno de los deudores, no se tendrá en cuenta el requisito de no tener crédito vigente. En ningún caso se autorizará la sustitución a un tercero no afiliado. Se deben reunir los siguientes requisitos:

9.2.1. La obligación hipotecaria deberá encontrarse al día.

9.2.2. El nuevo deudor deberá cumplir con los requisitos establecidos para presentar solicitud de crédito para vivienda.

9.2.3. Las condiciones financieras aplicables al deudor de la nueva obligación las indicará la División de Cartera de acuerdo con las normas vigentes al momento de hacerse la sustitución. Las condiciones financieras aplicables al crédito se harán constar en la escritura pública en la cual se constituye el contrato de hipoteca.

9.2.4. El nuevo deudor hará constar su obligación en documento público, pagará en blanco otorgado a favor del FNA con su correspondiente carta de instrucciones, así como en los documentos privados necesarios y será obligación de este garantizarlo en la siguiente forma:

- Con garantía real, mediante la constitución de hipoteca en primer grado abierta y sin límite de cuantía otorgada a favor del FNA sobre el inmueble objeto de la financiación.

- Mediante la autorización de abono a crédito de los saldos del AVC o cesantías, intereses y protección, según sea el caso, que queden consignados en el FNA a la fecha de aceptación de la sustitución y los que se causen a partir de esa fecha.

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

Parágrafo 1°. Correrán por cuenta de los solicitantes, los gastos ocasionados por la legalización de la sustitución y de constitución de la hipoteca, incluyendo los honorarios fijados por la Entidad al abogado externo asignado para tal efecto.

Parágrafo 2°. El total de la obligación a sustituir no podrá ser superior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial actual del inmueble dado en garantía.

Parágrafo 3°. Corresponderá a la División de Crédito, previa verificación de los requisitos aquí establecidos, autorizar el trámite y legalización de las solicitudes de sustitución de deudor que se presenten. Corresponde a la División de Cartera certificar la extinción de la obligación a cargo del deudor inicial y ordenar la elaboración de la correspondiente minuta de cancelación de la hipoteca constituida por el mencionado deudor.

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

Parágrafo 4°. La sustitución podrá hacerse con un afiliado por cesantías, caso en que regirán las disposiciones aplicables a dicho afiliado salvo lo relacionado con la tasa que se mantendrá durante la vigencia del crédito.

### **9.3. Hipotecas compartidas**

El FNA podrá aceptar compartir la garantía hipotecaria de primer grado con otro acreedor hipotecario en Colombia, siempre que este sea una entidad autorizada para financiar vivienda, y se cumpla con lo dispuesto en este Reglamento.

## **10. Gastos de cancelación de hipoteca y cobro judicial**

En los trámites de cancelación de hipoteca, corresponde al afiliado 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.

## **11. Causales de exigibilidad anticipada del crédito para vivienda por AVC**

El FNA podrá unilateralmente dar por extinguido el plazo pactado para el pago del crédito y exigir su cancelación anticipada, una vez se presente la correspondiente demanda judicial, en los casos que se señala a continuación, sin perjuicio de las demás causales consagradas en la ley, en este Reglamento o contractualmente.

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

### **11.1. Persecución judicial de la garantía**

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

## 11.2. Indebida inversión del crédito de construcción o mejora

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

Definiciones que aplican	
Término	Definición
Instalaciones	El mantenimiento, la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes internas de instalaciones.
Hidráulicas de suministro	Tubo 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 cableados Aparatos de conexión Puntos telefónicos adicionales
Gas	Tubos Gasodomésticos fijos

Definiciones que aplican	
<b>MUEBLES FIJOS Y CARPINTERÍA:</b> El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de:	
Carpintería fija.	Ventaneería, vidrios y herrajes. Espejos. Marcos, puertas, cerrajería, bisagras, tiradores, picaportes. Clóset o muebles empotrados. Rejas y barandas. Divisiones de baños.
Muebles y/o aparatos fijos de baño.	Lavamanos, sanitario, grifería y accesorios.
Muebles y/o aparatos fijos de cocina.	Lavaplatos, grifería y estufa (fija)
<b>ACABADOS</b> El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de:	
Pisos.	Afinado de contrapiso. Enchapes.
Cielorrasos.	
Enchapes interiores y exteriores.	Resacas Pañetes y estucados (empastado). Enchapes de baños. Enchapes de fachada.
Pintura en general.	
Cubierta.	Tejas. Impermeabilización.
<b>Documentos de Referencia</b>	
Internos	Externos
	Decreto-ley 3118/68. Ley 432/98. Decreto número 1454 de 1998. Decreto número 2555 de 2010. Ley 546 de 1999 y Ley 1114 de 2006.

(C. F.)



