



RESOLUCIÓN NÚMERO 1844 DE 2017

(octubre 19)

por la cual se reglamenta el funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del Sena.

La Directora General del Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena), en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 59 del Acuerdo número 0012 de 2014,

CONSIDERANDO:

Que los numerales 4 y 25 del artículo 4° del Decreto número 249 de 2004 establece como funciones de la Dirección General del Sena la de dirigir, coordinar y controlar las funciones administrativas, dictar los actos administrativos con miras al cumplimiento de la misión de la Entidad, de conformidad con las normas legales vigentes y cumplir las funciones que le delega el Consejo Directivo Nacional y las demás que le sean asignadas;

Que el Acuerdo número 00012 de 2014 *“por el cual se adoptan normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del Sena”* establece en su artículo 59 que *“El (la) Director(a) General del Sena reglamentará mediante resolución el presente acuerdo, dentro de los límites legales vigentes y los aquí establecidos”*;

Que el Director General del Sena expidió la Resolución número 0521 del 25 de marzo de 2015 *“por la cual se reglamenta el funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del Sena”*, modificada y adicionada por las Resoluciones números 0265 del 24 de febrero de 2016 (artículos 24 y 49) y 0853 del 23 de mayo de 2016 (artículos 5°, 16, 24, 32, 39, 40 y 45);

Que el Consejo Directivo Nacional del Sena expidió el Acuerdo número 0004 del 30 de mayo de 2017 *“por el cual se regula el Fondo Nacional de Vivienda del Sena, se modifica y deroga parcialmente el Acuerdo número 00012 de 2014 y se dictan otras disposiciones”*, publicado en el ***Diario Oficial*** número 50.250 del 31 de mayo de 2017 y entró en vigencia a partir del 1° de junio de 2017;

Que por lo anterior, es procedente y necesario emitir una nueva resolución que determine la operación y el funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del Sena con base en el nuevo

acuerdo, con el fin de actualizar y unificar la reglamentación del mismo en una sola resolución que facilite su aplicación;

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 39 – literal e) de la Convención Colectiva de Trabajo, el Comité Convencional Nacional revisó el contenido de la presente resolución;

Que en virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011, el texto de este proyecto de resolución se publicó en la página web del Sena del 22 al 29 de junio de 2017 y no se recibieron opiniones, sugerencias ni propuestas alternativas;

En mérito de lo anterior,

RESUELVE:

TÍTULO I

CRÉDITOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

CAPÍTULO 1

Objetivos

Artículo 1°. *Objetivos.* El Fondo Nacional de Vivienda deberá tener en cuenta los siguientes objetivos para su funcionamiento:

1. Los créditos que se otorguen deberán contribuir a la solución del problema de vivienda de los servidores públicos del Sena.
2. Con criterio de justicia social, deberá obtenerse una equitativa distribución geográfica y una administración eficiente de los recursos disponibles.

CAPÍTULO 2

Requisitos para créditos de vivienda

Artículo 2°. *Requisitos generales.* Para acceder a un préstamo ordinario de vivienda el (la) solicitante deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Ser servidor público del Sena vinculado (a) con anterioridad al 2 febrero de 1998 con sus cesantías administradas por la Entidad.
2. Tener capacidad de pago, entendiendo por tal la posibilidad de satisfacer mediante la nómina de la entidad las obligaciones que contraiga por este concepto, sin comprometer más del cuarenta por ciento (40%) de la asignación básica mensual.
3. Haber pagado la totalidad del préstamo anterior, excepto para los trabajadores oficiales que podrán presentar una nueva solicitud cuando hayan pagado el 70% del crédito anterior.
4. No haber alcanzado el número máximo de créditos que otorga este Fondo.

Artículo 3°. *Requisitos especiales.* Los servidores públicos del Sena, para acceder a un crédito de vivienda, además de lo previsto en el artículo anterior, deberán cumplir con los siguientes requisitos, según la modalidad del crédito:

a) **Compra de vivienda construida o de lote para construir:**

- Manifestar bajo la gravedad del juramento mediante escrito en que conste que el servidor público o su cónyuge o compañera (o) permanente es o no propietario de vivienda o de lote.

b) Liberación de gravamen hipotecario:

- El servidor público debe comprobar que es propietario de la vivienda objeto del gravamen.
- Acreditar que el gravamen hipotecario que se pretende cancelar parcial o totalmente haya sido constituido con ocasión de la adquisición o construcción de vivienda, para lo cual el acreedor hipotecario o la entidad financiadora de vivienda deberá expedir un certificado en el que conste la finalidad del crédito y el saldo de la deuda, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes al momento de su presentación.

c) Construcción y mejoras locativas de vivienda:

- El servidor público debe comprobar que es propietario de la vivienda objeto de la construcción o mejoras.
 - El servidor público debe aportar fotocopia de la licencia de construcción y/o de mejora que autorice las obras que pretende financiar. Este requisito será exigible únicamente en los casos previstos en la ley.

CAPÍTULO 3

Trámite de créditos para vivienda

Artículo 4°. *Competencia.* Es competencia exclusiva del Comité Nacional o Comité Regional de Vivienda, según el caso, estudiar, aprobar o improbar las solicitudes de crédito de los servidores públicos afiliados al Fondo Nacional de Vivienda del Sena en la Dirección General o en la respectiva Regional.

Artículo 5°. *Evaluación.* La evaluación y definición de las solicitudes de crédito se hará con base en los puntajes establecidos en el artículo 8° del Acuerdo número 0012 de 2014, para cada modalidad de crédito. Para efectos de esa calificación se definen a continuación los respectivos criterios:

“**Vivienda**”. Hace referencia a que el servidor público, su cónyuge, compañero(a) permanente posean o no inmueble(s) registrado(s) a su nombre.

“**Deuda**”. Es la obligación insoluta de un préstamo de dinero que una entidad financiadora ha hecho a cambio de unos intereses determinados y con un vencimiento cierto, cuya garantía de devolución es una hipoteca sobre un bien inmueble.

Se determinará el puntaje tomando el saldo de la deuda expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de la solicitud.

“**Beneficiarios préstamos anteriores**”. Son aquellos servidores públicos favorecidos anteriormente con crédito(s) para vivienda por parte del Fondo Nacional de Vivienda del Sena, en cualquiera de las modalidades.

“**Tiempo de Servicios**”. Corresponde al tiempo de vinculación del servidor público con la Entidad, sin solución de continuidad.

“**Ser ahorrador del Fondo**”. Es el servidor público vinculado al Sena antes del 2 de febrero de 1998 que cuenta con ahorros en el Fondo de Vivienda de esta entidad.

Se tendrá en cuenta el valor ahorrado a la fecha de la solicitud, considerado en salarios mínimos legales mensuales vigentes.

“**Cesantías**”. Monto acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior que tiene el solicitante de un crédito en el Fondo Nacional de Vivienda del Sena por concepto de

cesantías e intereses a las mismas, dividido entre la asignación mensual de ese período para establecer el promedio en años. En caso de haberse efectuado un retiro parcial de cesantías, se descontará el valor correspondiente para establecer el cálculo de los años.

“**Hijos a cargo**”. Son aquellos descendientes biológicos, adoptivos o hijastros que dependen económicamente del servidor público.

Se reconoce la respectiva puntuación por cada descendiente biológico, adoptivo o hijastro que tenga la siguiente condición y esté a cargo del solicitante del crédito: (i) menor de 18 años; (ii) entre 18 y 25 años que sea estudiante y dependa del solicitante, o (iii) mayor de 18 años con discapacidad igual o superior al 65%.

“**Padres a cargo**”. Son los ascendientes biológicos, adoptantes, padrastro o madrastra que dependen económicamente del servidor público.

Se consideran ascendientes a cargo cuando son mayores de 60 años de edad, o de cualquier edad cuando su capacidad física se halle disminuida que le impida trabajar, siempre y cuando ninguno de los dos reciba salario, renta o pensión alguna.

“**Madres o padres cabeza de familia**”. Se refiere al servidor público (mujer soltera o casada u hombre soltero o casado) que ejerce la jefatura de hogar y tiene bajo su cargo, afectiva, económica o socialmente y en forma permanente, hijos menores propios u otras personas incapaces o incapacitadas para trabajar, ya sea por ausencia permanente o incapacidad física, sensorial, síquica o moral del cónyuge o compañero (a) permanente o deficiencia sustancial de ayuda de los demás miembros del núcleo familiar.

Parágrafo 1°. El parentesco entre el servidor público y sus descendientes y ascendientes en las condiciones indicadas anteriormente, deberá demostrarse mediante copia del registro civil; para las personas nacidas antes de 1938 mediante la copia del acta o de la partida de bautismo. En ausencia de los anteriores, el parentesco se podrá demostrar mediante documentos expedidos por la respectiva autoridad competente (actos, providencias judiciales o administrativas), atendiendo lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias vigentes.

Parágrafo 2°. La dependencia económica de los padres se podrá probar mediante escrito debidamente firmado por el beneficiario del crédito, que se entenderá presentado bajo la gravedad del juramento, u otro medio que preste mérito probatorio (testimonio, sentencia, providencia regulatoria de alimentos, interdicción judicial, etc.), conforme a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias vigentes.

Parágrafo 3°. La calidad de madre o padre cabeza de familia deberá demostrarse con la correspondiente declaración ante notario, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Parágrafo 4°. En todo caso, el(la) Administrador(a) del Fondo de Vivienda en la Dirección General o en las Regionales podrá requerir al solicitante del crédito los documentos que considere pertinentes para complementar la evaluación de criterios correspondientes.

Artículo 6°. *Presentación de la solicitud.* Las solicitudes de crédito deberán ser presentadas por los servidores públicos en la Regional a que pertenezca el cargo titular de planta del solicitante, en el formulario establecido para tal fin por el Sistema Integrado de

Gestión de la Entidad o suministrado por la Administración del Fondo en cada Regional o en la Dirección General, el cual deberá ser radicado en la unidad de correspondencia de la respectiva Regional o Dirección General, según corresponda, en las fechas previamente determinadas para el efecto por el Comité Nacional de Vivienda; en este formulario el interesado deberá indicar el monto del crédito que solicita, el cual no podrá ser modificado una vez finalizada la etapa de recepción de solicitudes.

Artículo 7°. *Documentos.* Toda solicitud de crédito deberá estar acompañada de los siguientes documentos, de acuerdo con la modalidad de préstamo:

a) Compra de vivienda construida o lote para construir:

- Formulario de solicitud debidamente diligenciado
- Manifiesto bajo la gravedad del juramento mediante escrito en el cual conste que el solicitante o su cónyuge o compañera(o) permanente es o no propietario de vivienda o de lote.

b) Liberación de gravamen hipotecario:

- Formulario de solicitud debidamente diligenciado
- Certificado de tradición y libertad que demuestre la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Certificado expedido por la entidad financiadora o acreedor hipotecario del crédito, en el cual conste el saldo de la deuda constituida sobre el inmueble de propiedad del(a) solicitante o de él(ella) y su cónyuge o compañero(a) permanente, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.

c) Construcción de vivienda.

- Formulario de solicitud debidamente diligenciado.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble que demuestre la propiedad de la vivienda o el lote en el que se pretende construir, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Planos aprobados por las autoridades competentes.
- Licencia de construcción y/o de mejoras que autorice las obras que el solicitante pretende financiar. Este requisito será exigible únicamente en los casos previstos en la ley.

d) Mejoras Locativas:

- Formulario de solicitud debidamente diligenciado.
- Certificado de tradición y libertad, que demuestre la propiedad de la vivienda o del lote en el que se pretenden realizar las mejoras, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Presupuesto de obra.
- Contrato de obra y tarjeta profesional de la persona que realizará la obra.

Artículo 8°. *Estudio de la solicitud.* El (la) Administrador (a) del Fondo de Vivienda en la Dirección General y en cada la Regional, según corresponda, procederá a verificar la información consignada en el formulario de solicitud, con base en los criterios de evaluación que apliquen y consolidar en un cuadro el resultado del estudio.

El cuadro consolidado de resultados deberá ser publicado en cartelera visible al público y permanecerá fijado durante tres (3) días hábiles, para que los solicitantes que consideren que

existen inconsistencias tengan la posibilidad de solicitar su revisión dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la desfijación del mismo.

Surtido el anterior trámite, en reunión del Comité de Vivienda respectivo se adelantará el análisis de la documentación y se efectuará la adjudicación de los créditos de vivienda en sus diferentes modalidades, en estricto orden de puntuación hasta agotar el presupuesto. De lo decidido se levantará un acta en la que se consignará el nombre de los servidores públicos beneficiados, el puntaje obtenido y la cuantía del crédito otorgado.

En el caso de los trabajadores oficiales se hará previo cumplimiento de lo estipulado en los literales a) y b) del artículo 39 de la Convención Colectiva de Trabajo.

Parágrafo 1°. Para el análisis de la capacidad de endeudamiento se debe tener en cuenta la remuneración del cargo titular del solicitante del crédito, certificada por el Coordinador del Grupo de Apoyo Administrativo Mixto en las Regionales y por el Coordinador del Grupo Administración de Salarios en la Dirección General, o quien haga sus veces.

Parágrafo 2°. Antes de la aprobación del crédito para compra de vivienda construida o de lote para construir, los(las) Administradores(as) de vivienda en las respectivas Regionales deberán confirmar a través de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o Catastro Municipal, si el solicitante o su cónyuge o compañero(a) permanente, solicitante del crédito, es o no propietario de vivienda.

Parágrafo 3°. Cuando en una Regional no se adjudique la totalidad del presupuesto asignado, el Comité Nacional de Vivienda centralizará estos recursos para ser redistribuidos de acuerdo con las necesidades que se presenten en otras Regionales o en la Dirección General.

Artículo 9°. *Comunicación de resultados.* La aprobación de los créditos para vivienda se comunicará a los servidores públicos favorecidos, por el(la) Administrador(a) del Fondo de Vivienda respectivo, informando los requisitos, documentos, términos y trámites requeridos para el desembolso del crédito. El mismo funcionario informará mediante comunicación escrita a los solicitantes no favorecidos.

Artículo 10. *Créditos especiales.* Los Directores Regionales remitirán al(la) Administrador(a) del Fondo de Vivienda de la Dirección General las solicitudes de créditos por régimen especial de los servidores públicos, de conformidad con lo previsto en el artículo 9° del Acuerdo número 0012 de 2014.

Parágrafo. Con el fin de efectuar el estudio que en esta materia corresponde al Comité Nacional de Vivienda, la solicitud de crédito por la modalidad contemplada en este artículo, deberá venir acompañada de la constancia expedida por el(la) Administrador(a) del Fondo de Vivienda respectivo, sobre verificación de la ocurrencia del hecho en que se fundamenta la petición y el cumplimiento de requisitos por parte del solicitante para acceder al crédito especial.

Artículo 11. *Crédito conjunto.* Se entenderá como crédito conjunto aquel que solicitan dos servidores públicos del Sena en cualquier modalidad de crédito, que ostenten entre sí la calidad de cónyuges o compañeros(as) permanentes, quienes en forma individual deberán

cumplir con los requisitos establecidos para ser sujetos de crédito y, en todo caso, deben ser o asumir la calidad de propietarios del ciento por ciento (100%) del inmueble adquirido con crédito del Fondo de Vivienda del Sena.

En estos eventos se tomará la puntuación de aquel que según el estudio de la solicitud resulte más alto. En ningún caso el crédito que se adjudique podrá superar la cuantía máxima individual establecida para la respectiva convocatoria.

Tratándose de liberación de gravamen hipotecario, construcción o mejora, se requiere que los solicitantes, o al menos uno de ellos, sea(n) propietario(s) del ciento por ciento (100%) de la vivienda.

Parágrafo 1°. Para definir la capacidad de endeudamiento se tendrá en cuenta la suma de las asignaciones básicas mensuales de ambos solicitantes, sin que la primera cuota que le corresponda a cada uno de ellos supere el cuarenta por ciento (40%) de su respectiva asignación básica.

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

CAPÍTULO 4

Estudio del crédito

Artículo 12. *Documentos exigidos para legalización del crédito.* Adjudicado el crédito, los beneficiarios deberán presentar los siguientes documentos para el estudio de títulos del inmueble, según la modalidad:

a) **Compra de vivienda o de lote para construcción:**

- Copia de las escrituras públicas de tradición a veinte (20) años del inmueble que se va a adquirir.
- Certificado de tradición y libertad, en donde conste que el vendedor es propietario del inmueble, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Reglamento de Propiedad Horizontal, cuando sea necesario.
- Certificación de Paz y Salvo de la Administración para inmuebles sometidos a Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente y paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.

b) **Liberación de gravamen hipotecario:**

- Copia de la última escritura de tradición e hipoteca del inmueble.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del gravamen, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Original del certificado expedido por la entidad financiadora de vivienda o acreedor hipotecario, donde aparezca el saldo de la deuda a cancelar, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Autorización de la entidad financiadora o acreedor hipotecario para constituir hipoteca en segundo grado a favor del Sena.

c) **Construcción de vivienda:**

- Copia de las escrituras públicas de tradición a veinte (20) años del lote sobre el cual se va a efectuar la construcción.
- Certificado de tradición y libertad que demuestre la propiedad del lote en que se va a construir, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Licencia de construcción y planos aprobados por autoridad competente.
- Presupuesto de obra y contrato de la misma, a suscribir con ingeniero civil, arquitecto o maestro de obra con matrícula profesional.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente y paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.

d) Mejoras Locativas:

- Copia de la última escritura pública de tradición del inmueble.
- Certificado de tradición y libertad que demuestre la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Presupuesto de obra y contrato, suscrito con un ingeniero civil, arquitecto o maestro de obra con matrícula profesional.

Artículo 13. *Avalúos.* Los avalúos que se requieran para la legalización de créditos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda del Sena, deben ser realizados por una firma o persona natural debidamente inscrita en la Lonja de Propiedad Raíz del respectivo Departamento, para lo cual deberá adjuntar al avalúo, copia de la credencial vigente que acredite esta calidad.

El costo del avalúo será asumido por el servidor público a quien se le ha otorgado el crédito. El avalúo solamente podrá ser realizado cuando sea autorizado por el (la) Administrador (a) del Fondo de Vivienda respectivo.

Los avalúos que deben efectuarse para establecer el valor comercial de los inmuebles que vayan a ser hipotecados a favor del Fondo Nacional de Vivienda del Sena, incluirán tanto el valor del suelo como el de la edificación al momento en el que el perito realice la inspección del bien.

El valor establecido en el avalúo comercial deberá ser igual o superior al monto aprobado del crédito hipotecario al servidor público por el Fondo Nacional de Vivienda del Sena; en caso de que el valor comercial del inmueble sea inferior al monto del crédito, el Sena únicamente realizará el desembolso hasta el valor del avalúo comercial del inmueble entregado por el beneficiario del crédito en el trámite de legalización. En caso en que el valor de la negociación sea superior al monto del crédito aprobado, el servidor público podrá cubrir la diferencia con recursos propios.

El avalúo del inmueble o lote se viabilizará una vez se revisen las respectivas escrituras públicas de tradición del bien. El beneficiario del crédito deberá aportar el respectivo avalúo dentro de un término no mayor a quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación de su viabilidad. En caso contrario no se continuará con el trámite de legalización y se devolverá la documentación recibida, sin perjuicio que pueda ser presentada nuevamente.

Artículo 14. *Término para la utilización del préstamo y plazo adicional para su legalización.* Para la legalización del crédito hipotecario de vivienda en cualquiera de sus modalidades el servidor público debe haber constituido escritura pública de hipoteca a favor del Sena, dentro del plazo establecido en el artículo 6° del Acuerdo número 0004 de 2017.

La autorización de un plazo adicional para la legalización del crédito en las diferentes modalidades está sujeta a los siguientes requisitos:

- a) Presentar ante el(la) Administrador(a) del Fondo de Vivienda solicitud escrita, con no menos de quince (15) días hábiles de antelación al vencimiento del plazo para la legalización del crédito, conforme a la fecha de notificación del crédito, justificando las razones por las cuales no logró la firma de la escritura de hipoteca dentro del término;
- b) Demostrar que ha iniciado el trámite para la legalización de crédito y que está pendiente la firma de la escritura o que a pesar de haberlos iniciado, por circunstancias ajenas a su voluntad, no ha logrado su culminación;
- c) Mantener la capacidad de pago por nómina, requerida para cumplir con las obligaciones inherentes al crédito hipotecario;
- d) El Administrador del Fondo respectivo, verificará los documentos que reposen en el expediente hipotecario, con el fin de determinar si existe viabilidad para el otorgamiento del plazo conforme al estudio de títulos realizados;
- e) El Ordenador del Gasto en la Dirección General o Regional responderá por escrito al solicitante; en caso afirmativo, el plazo adicional no podrá superar la mitad del originalmente otorgado.

Parágrafo. En el caso de los trabajadores oficiales las solicitudes de prórroga del plazo se harán previo estudio y recomendación del Comité Convencional, de acuerdo con el literal c) del artículo 39 de la Convención Colectiva de Trabajo.

Artículo 15. *Desembolso del préstamo.* Una vez legalizado el crédito, los beneficiarios deberán aportar los siguientes documentos para el correspondiente desembolso:

a) **Compra de vivienda o de lote para construcción.**

- La primera copia de la escritura pública y el certificado de tradición y libertad, en el que aparezca la inscripción de la venta, así como la hipoteca de primer grado a favor del Sena.
- Pagaré en blanco otorgado a favor del Sena, firmado por el beneficiario del crédito hipotecario y un (1) aval, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.
- Autorización del beneficiario para que se descuenta de su salario el valor de la cuota del crédito y de los seguros correspondientes, así mismo, para que el valor de las cesantías y sus intereses acumulados anualmente se abonen al crédito.
- Autorización para desembolso del crédito hipotecario dirigida al Grupo de Tesorería de la Dirección Administrativa y Financiera en la Dirección General.

b) **Construcción de vivienda.**

- La primera copia de la escritura pública y certificado de tradición y libertad en que aparezca la inscripción de hipoteca de primer grado a favor del Sena.
- Pagaré en blanco otorgado a favor del Sena, firmado por el beneficiario del crédito hipotecario y un (1) aval, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.
- Autorización del beneficiario para que se descuenta de su salario el valor de la cuota del crédito y de los seguros correspondientes, así mismo, para que el valor de las cesantías y sus intereses acumulados anualmente se abonen al crédito.

- Autorización para desembolso del crédito hipotecario dirigida al Grupo de Tesorería de la Dirección Administrativa y Financiera en la Dirección General.

c) Liberación gravamen hipotecario.

- La primera copia de la escritura pública y certificado de tradición y libertad, en que aparezca la inscripción de la hipoteca en segundo grado a favor del Sena, hasta tanto se libere la de primer grado que tiene con la entidad financiadora o acreedor hipotecario.

- Pagaré en blanco otorgado a favor del Sena, firmado por el beneficiario del crédito hipotecario y un (1) aval, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.

- Comunicación del beneficiario mediante la cual se compromete a tramitar la cancelación de la hipoteca en primer grado que tiene vigente con la entidad financiadora o acreedor hipotecario, en un término máximo de dos (2) meses. Vencido este término deberá presentar al Administrador del Fondo respectivo el certificado de tradición y libertad en donde se compruebe la cancelación de dicho gravamen.

- Autorización del beneficiario para que se descuenta de su salario el valor de la cuota del crédito y de los seguros correspondientes, así mismo, para que el valor de las cesantías y sus intereses acumulados anualmente se abonen al crédito.

- Autorización para desembolso del crédito hipotecario dirigida al Grupo de Tesorería de la Dirección Administrativa y Financiera en la Dirección General.

d) Mejoras locativas.

- La primera copia de la escritura pública y certificado de tradición y libertad, en que aparezca la inscripción de hipoteca de primer grado a favor del Sena.

- Pagaré en blanco otorgado a favor del Sena, firmado por el beneficiario del crédito hipotecario y un (1) aval, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.

- Autorización del beneficiario para que se descuenta de su salario el valor de la cuota del crédito y de los seguros correspondientes, así mismo, para que el valor de las cesantías y sus intereses acumulados anualmente se abonen al crédito.

- Autorización para desembolso del crédito hipotecario dirigida al Grupo de Tesorería de la Dirección Administrativa y Financiera en la Dirección General.

Artículo 16. *Ordenador del gasto.* Los responsables de ordenar el desembolso de los créditos de vivienda son:

1. El Secretario(a) General, en la Dirección General, y el respectivo Director Regional o el Subdirector de Centro que haga sus veces, en cada Regional.

2. El Secretario(a) General del Sena para los créditos hipotecarios otorgados a Directores Regionales o Subdirectores de Centro que hagan sus veces.

El Grupo de Tesorería de la Dirección General, o quien haga sus veces, realizará el desembolso de cada crédito a favor de las siguientes personas, según la modalidad:

1. Compra de vivienda o lote para construir: a favor del vendedor o a quien este autorice mediante poder general o especial debidamente conferido.

2. Liberación de gravamen hipotecario: a favor del acreedor hipotecario o la entidad financiadora.

3. Construcción de vivienda o mejoras locativas: a favor del servidor público o a quien este autorice mediante escrito.

Parágrafo. En caso de impedimento o recusación del (la) Secretario(a) General, de un(a) Director Regional o de un(a) Subdirector(a) de Centro que haga sus veces, para la ordenación del gasto y del pago, la competencia, el procedimiento y los términos se rigen por lo que establece sobre el tema el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 17. *Visitas de inspección.* El Sena constatará, cuando lo considere necesario, la correcta utilización de los créditos de vivienda y para tal efecto practicará visitas a las viviendas objeto del préstamo. Si se comprueba que su utilización no ha sido correcta, el (la) Administrador (a) del Fondo respectivo y el Ordenador del Gasto iniciarán las acciones legales a que haya lugar e informarán del hecho a la Oficina de Control Interno Disciplinario del Sena.

CAPÍTULO 5

Amortización del crédito

Artículo 18. *Amortización del crédito.* Los créditos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda del Sena serán pagados mediante el sistema de amortización de cuotas fijas mensuales y la aplicación del ciento por ciento (100%) de las cesantías e intereses que se causen a partir del otorgamiento y desembolso del crédito hasta la cancelación del mismo o hasta la desvinculación del servidor público de la Entidad.

Solo en caso de que al realizar la proyección del crédito en las anteriores condiciones el servidor público no tenga suficiente capacidad de pago para acceder al monto total del mismo, podrá solicitar por escrito al respectivo administrador del Fondo de Vivienda que éste sea amortizado mediante el sistema de cuotas mensuales con incremento anual del cinco por ciento (5%) y la aplicación del ciento por ciento (100%) de las cesantías e intereses que se causen a partir del otorgamiento y desembolso del crédito hasta la cancelación del mismo o hasta la desvinculación del servidor público de la Entidad.

Parágrafo 1°. Es responsabilidad de cada Administrador(a) reportar a la persona que maneja la cartera de vivienda en la respectiva Regional o en la Dirección General las condiciones de los créditos desembolsados, en cuanto al sistema de amortización, plazo, cuota mensual a descontar y valor de los seguros, para su control y reporte mensual a nómina.

Parágrafo 2°. Los servidores públicos que se retiren del Sena siendo deudores del Fondo Nacional de Vivienda de esta entidad, continuarán pagando la cuota mensual de su crédito de vivienda en la forma y fecha pactada en la escritura pública, hasta tanto les sea comunicada la reliquidación del crédito; para el efecto utilizarán la plataforma virtual de la Entidad www.sena.edu.co, en el botón pagos en línea, o el que establezca la entidad.

Una vez hecha la reliquidación del crédito, el Grupo de Vivienda en la Dirección General o quien haga sus veces en la Regional comunicará por escrito al deudor la reliquidación del crédito con la nueva cuota dentro de los quince (15) días calendario contados a partir de la fecha del retiro, previa aplicación de las cesantías definitivas a la deuda hipotecaria.

Artículo 19. *Intereses sobre créditos de servidores y ex servidores públicos.* Los préstamos concedidos por el Fondo Nacional de Vivienda del Sena causarán intereses corrientes del

cinco por ciento (5%) efectivo anual sobre saldos para los servidores y ex servidores públicos del Sena.

En caso de que el deudor no pague oportunamente la cuota mensual de amortización del crédito en la forma pactada o reliquidada, el interés moratorio será del doce por ciento (12%) sobre las cuotas vencidas, sin exceder en ningún caso el límite previsto para la usura. El monto de las cuotas vencidas y de los intereses moratorios que se causen, previamente liquidados hasta la fecha de pago, deberán ser cancelados utilizando la plataforma virtual de la Entidad www.sena.edu.co, en el botón pagos en línea, o el que establezca la entidad.

Artículo 20. *Abonos extraordinarios anticipados.* El beneficiario de un crédito podrá efectuar abonos extraordinarios en cualquier momento. Si el abono es igual o superior al valor de seis (6) cuotas mensuales, el beneficiario deberá manifestar si se aplica al pago anticipado de cuotas o a la amortización de capital y como consecuencia, se podrá reducir el valor de la cuota mensual del crédito o el plazo de amortización de la obligación.

Parágrafo. En el caso en que el deudor presente cuotas en mora, el pago realizado se aplicará primero al saldo en mora que presente el crédito y de existir remanentes se aplicarán al pago anticipado de cuotas o a la amortización de capital cuando no exista saldo de intereses acumulados no pagos, según manifestación expresa del deudor.

Artículo 21. *Cesantías e intereses consolidados y abonados en cuenta hasta la fecha de desembolso del crédito.* Con el valor de las cesantías e intereses a las mismas, consolidados y abonados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al desembolso del crédito, el beneficiario podrá optar por cualquiera de las siguientes alternativas:

1. Retirarlas parcialmente para utilizarlas como recursos propios, ajustándose a las normas sobre avances de cesantías, conforme a lo establecido en el Título III de esta resolución.
2. Mantenerlas en el Fondo Nacional de Vivienda del Sena; en caso de retiro de la Entidad, el valor de las cesantías e intereses acumulados se imputará al pago del crédito, de conformidad con lo estipulado en la escritura correspondiente.

Artículo 22. *Cesantías e intereses consolidados y abonados en cuenta a partir del desembolso del crédito.* El desembolso de un crédito implica la pignoración a favor del Sena de las cesantías e intereses que se causen en favor del beneficiario durante la amortización del crédito.

El monto de estas cesantías e intereses se aplicará anualmente al crédito en forma obligatoria.

Parágrafo. El servidor público del Sena afiliado al Fondo Nacional de Ahorro que sea deudor del Fondo Nacional de Vivienda del Sena por concepto de créditos hipotecarios, deberá solicitar anualmente al Fondo Nacional de Ahorro la liquidación y consignación de sus cesantías al Sena para ser abonada a la deuda, solicitud que deberá realizar a más tardar el 28 de febrero de cada año.

Una vez realizado el trámite mencionado, el deudor deberá entregar al (la) Administrador (a) del Fondo de Vivienda en la Dirección General o en las Regionales, la certificación del trámite del retiro parcial de las cesantías ante el Fondo Nacional de Ahorro en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario a favor del Sena; dicha certificación deberá indicar el

valor desembolsado, la fecha del desembolso, el beneficiario y el número de la cuenta bancaria del Sena donde fue realizado el desembolso.

CAPÍTULO 6

Garantías

Artículo 23. *Garantía.* Todo beneficiario de crédito para vivienda está obligado a constituir hipoteca a favor del Sena en primer grado, abierta y sin límite de cuantía, sobre el inmueble objeto de compra, construcción o mejora, otorgada por el propietario del inmueble, bien sea el servidor público y/o su cónyuge o compañero (a) permanente, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en esta resolución. Esta hipoteca deberá constituirse sobre el ciento por ciento (100%) del inmueble y cubrirá el monto total de la deuda durante toda la vigencia del crédito; para estas modalidades de crédito solo se permitirá la constitución de hipoteca en segundo grado a favor del Sena cuando la primera haya sido o vaya a ser constituida a favor de una entidad financiadora de vivienda legalmente constituida y cumpla con los requisitos establecidos en la presente resolución.

En los créditos para liberación de gravamen hipotecario el Sena aceptará la hipoteca en segundo grado a favor del Sena, hasta tanto se libere la de primer grado que tiene con la entidad financiadora o acreedor hipotecario.

De igual forma, los créditos para vivienda que otorgue el Fondo Nacional de Vivienda en todas sus modalidades serán garantizados con un pagaré en blanco otorgado a favor del Sena, firmado por el beneficiario del crédito hipotecario y un (1) aval que a juicio de la Entidad pueda garantizar la obligación, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.

Parágrafo. Para créditos individuales y conjuntos se entenderá por “vivienda de propiedad del afiliado(a)” aquella en la que el(la) y su cónyuge o compañero (a) permanente, sea(n) o se haga(n) propietario(s) del ciento por ciento (100%) del inmueble.

Tratándose de liberación de gravamen hipotecario el solicitante o al menos uno de los solicitantes, deberá(n) ser propietario(s) del ciento por ciento (100%) de la vivienda.

Artículo 24. *Hipoteca de segundo grado.* El Sena aceptará hipoteca de segundo grado cuando se cumplan en su totalidad los siguientes requisitos:

1. Que el gravamen hipotecario de primer grado se constituya con una entidad financiadora que haya otorgado crédito para financiación del mismo inmueble.

2. Que el valor acumulado de las dos obligaciones no sobrepase el ochenta por ciento (80%) del valor comercial del inmueble, salvo el caso de crédito otorgado para liberación de gravamen hipotecario.

3. Que el beneficiario demuestre que está en condiciones de atender las obligaciones amparadas por ambas hipotecas, mediante cuotas mensuales que no sobrepasen el cuarenta por ciento (40%) del ingreso mensual, salvo el caso de crédito otorgado para liberación de gravamen hipotecario.

Artículo 25. *Cambio de la garantía hipotecaria.* El (la) respectivo(a) ordenador(a) del gasto podrá autorizar el cambio de garantía a favor del Sena, para beneficiarios vinculados, previo estudio de títulos del inmueble ofrecido, caso en el cual deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Cuando el inmueble sobre el que está constituida la hipoteca actual deja de ser una garantía para el Sena.
2. La nueva hipoteca debe constituirse en el mismo o en mejor grado que la hipoteca inicial.
3. De acuerdo con el avalúo, el nuevo inmueble debe ser suficiente garantía para cubrir el saldo insoluto de la deuda.
4. Mantener las condiciones estipuladas en la garantía vigente.
5. Constituir la nueva hipoteca a favor del Sena antes de cancelar la anterior.

Artículo 26. *Delegaciones.* Deléganse las siguientes funciones relacionadas con el funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del Sena:

1. El Secretario(a) General en la Dirección General, los Directores Regionales y los Subdirectores de Centro que hagan las veces en las Regionales, suscribirán las respectivas escrituras públicas de constitución de hipoteca, cancelación de la misma, cambio de garantía y cualquier otro instrumento público necesario para el perfeccionamiento de la garantía a favor del Sena.

2. Cuando el trámite notarial deba ser adelantado en una Regional distinta a la que pertenece el beneficiario del crédito en razón a la ubicación del inmueble, la respectiva escritura será suscrita por el Secretario(a) General, el Director Regional o Subdirector de Centro que haga sus veces según donde se encuentre localizado el inmueble.

3. Cuando el beneficiario de un crédito hipotecario sea un Director Regional o Subdirector de Centro que haga las veces, la suscripción de las escrituras de hipoteca, cancelación de las mismas, cambio de garantía o cualquier otro instrumento, serán suscritas por el Secretario(a) General del Sena.

Artículo 27. *Trámite de escritura en regional distinta a la del beneficiario del crédito.* Para el trámite de escritura en regional diferente, el Administrador(a) del Fondo Nacional de Vivienda de la Regional a la cual pertenece el servidor público interesado en el trámite debe remitir los siguientes documentos al Administrador(a) de la Regional donde se llevará a cabo la suscripción de la respectiva escritura pública:

1. Certificación expedida por el ordenador del gasto de la Regional de origen donde se manifiesta el conocimiento del estado del trámite y la autorización para continuar con la firma de la escritura pública.

2. El informe de estudio de títulos debidamente diligenciado por el funcionario encargado del trámite en la Dirección General o en la Regional con el visto bueno del Administrador(a) del Fondo de vivienda respectivo, según el caso, en el cual deberá indicarse de forma clara que se autoriza la legalización del crédito hipotecario y la firma de la respectiva escritura pública. De igual forma deberá señalarse claramente la capacidad de pago del solicitante para responder por el crédito hipotecario y la viabilidad de inmueble como garantía para la recuperación del préstamo otorgado.

3. Copia del pagaré firmado en blanco y la carta de instrucciones, otorgado a favor del Sena por el beneficiario del crédito para vivienda y su cónyuge o compañero(a) permanente o codeudor que a juicio de la Entidad pueda garantizar la obligación.

4. Los documentos requeridos en la Notaría para llevar a cabo la firma de la escritura pública correspondiente, según el tipo de acto a realizar.

5. Copia de la carta de aprobación del crédito, resolución de reconocimiento de préstamo sobre ahorros, paz y salvo, deuda hipotecaria o autorización de cambio de garantía hipotecaria o refinanciación del crédito hipotecario.

6. Minuta de constitución de hipoteca, cancelación de la misma, cambio de garantía y cualquier otro instrumento público necesario para el perfeccionamiento de la garantía a favor del Sena.

Teniendo en cuenta el plazo establecido para la utilización de los préstamos, los documentos indicados en el presente artículo deberán ser remitidos a la Dirección General o a la Regional donde se realizará el trámite notarial, según sea el caso, como mínimo con un mes de anticipación al vencimiento del plazo para legalizar el crédito hipotecario, con el fin de permitir la firma de la escritura de constitución de hipoteca a favor de la Entidad.

Una vez firmada y registrada la escritura de constitución de hipoteca, el Administrador (a) del Fondo Nacional de Vivienda de la Dirección General o de la Regional donde se llevó a cabo la suscripción de la misma, deberá remitir al Administrador(a) del Fondo Nacional de Vivienda de la de la Dirección General o de la Regional a la cual pertenece el servidor público beneficiario del crédito hipotecario según sea el caso, el certificado de tradición y libertad donde conste la anotación debidamente registrada de la hipoteca a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena) y la primera copia de la escritura pública de hipoteca a favor de la Entidad, con el fin de continuar con el proceso de desembolso del crédito hipotecario desde Dirección General o de la Regional donde fue aprobado el crédito, según sea el caso.

Artículo 28. *Seguros.* En el evento de retiro de la Entidad, el deudor se obliga a suscribir una póliza de seguro de vida e incendio incluyendo el amparo de terremoto, con una compañía de seguros legalmente establecida en el país, con renovación anual automática, hasta el vencimiento del plazo del crédito.

El valor asegurado para la póliza de vida será equivalente al saldo de la deuda y para la póliza de incendio el valor comercial del inmueble otorgado en garantía.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la exigibilidad del pago de la totalidad de la suma adeudada en forma anticipada, conforme a lo establecido en el artículo 26 del Acuerdo número 0012 de 2014.

Artículo 29. *Refinanciación de créditos hipotecarios.* Los deudores hipotecarios que se encuentren en extrema necesidad económica o con una enfermedad catastrófica, podrán solicitar la refinanciación del crédito hipotecario en las condiciones y con los plazos señalados por el Acuerdo 0012 de 2014, o el que lo modifique, adiciones o remplace.

La solicitud de refinanciación debe ser presentada al Administrador(a) del Fondo de Vivienda de la respectiva Regional o de la Dirección General, según el caso, acompañada de los siguientes documentos:

1. Solicitud suscrita por el deudor con indicación de los motivos que la sustenten.
2. Soportes que justifiquen la solicitud de refinanciación y que demuestren la extrema necesidad o la enfermedad catastrófica; el administrador(a) debe garantizar la reserva de estos documentos, por lo cual pueden ser entregados a él (ella) directamente, sin radicarlos en la respectiva unidad de correspondencia.
3. Certificado de tradición y libertad, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
4. Los deudores retirados del Sena deben aportar además copia de las pólizas de vida e incendio.

El administrador(a) respectivo verificará que la documentación este completa y que es procedente continuar el trámite; si faltare alguna información, documento o requisito, requerirá al solicitante dentro de los diez (10) días siguientes a la radicación para que la complete en el término máximo de un (1) mes, lapso durante el cual se suspenderá el término para decidir. Se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud o de la actuación cuando no satisfaga el requerimiento, salvo que antes de vencer el plazo concedido solicite prórroga hasta por un término igual. Vencidos estos términos la autoridad decretará el desistimiento y el archivo de la solicitud sin perjuicio de que el interesado la presente nuevamente con todos los requisitos.

Cuando estén completos los documentos que debe aportar el solicitante, el administrador(a) tramitará la realización del estudio socioeconómico del deudor dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

Realizado el estudio socioeconómico, el(a) administrador(a) de vivienda regional remitirá al administrador(a) de la Dirección General el expediente con los siguientes documentos:

1. Todos los documentos aportados por el deudor.
2. Estudio socioeconómico del deudor.
3. Certificado del estado de la obligación
4. Certificación de capacidad de pago para deudores activos
5. Proyección del crédito a refinanciar
6. Copias de las escrituras públicas del inmueble para los créditos conferidos por las Regionales del Sena.
7. Certificación de la revisión y completitud de documentos suscritos por el respectivo Administrador(a) Regional de Vivienda.

Recibidos los documentos de la regional, o armado el expediente en el caso de deudores de la Dirección General, el (la) Coordinador(a) de Vivienda de la Dirección General los verificará y en caso de estar completos los presentará a consideración del Comité Nacional de Vivienda; en caso contrario los devolverá a la respectiva Regional.

Si la refinanciación es aprobada por el mencionado Comité, esta se hará efectiva una vez se modifique la escritura pública de hipoteca y se suscriba un pagaré con las nuevas condiciones del crédito, cuyo costo será asumido en el ciento por ciento (100%) por el deudor.

Cuando se trate de un deudor en la Dirección General, el Coordinador(a) del Grupo de Vivienda deberá realizar el mismo trámite previo a someter el caso a consideración del Comité Nacional de Vivienda.

Parágrafo 1°. La solicitud de refinanciación no podrá ser presentada a consideración del Comité Nacional de Vivienda cuando durante su trámite se presente alguna de las siguientes causales:

1. Falta de alguno de los documentos señalados en el Acuerdo de Vivienda o en esta resolución.
2. Cuando el deudor se encuentre en mora en la amortización del crédito o tenga saldo por intereses no pagos.

Parágrafo 2°. En caso de incumplimiento en el pago del crédito en las condiciones refinanciadas, el (la) Administrador(a) del Fondo deberá informarlo a la Dirección Jurídica

o a la Dirección Regional con el fin de que se adelanten las actuaciones jurídicas pertinentes para iniciar o continuar el proceso.

Parágrafo 3°. El Administrador(a) de vivienda de la regional o de la Dirección General debe reportar al encargado de la respectiva cartera de vivienda las modificaciones que se presenten en las condiciones del crédito en virtud de la refinanciación, para su control y reporte al grupo que maneja la nómina.

Parágrafo 4°. Para los efectos de esta resolución se entiende por extrema necesidad económica la incapacidad de pago inminente o la cesación de pagos por parte del deudor hipotecario, en las siguientes condiciones:

1. Incapacidad de pago inminente. El deudor estará en situación de incapacidad de pago inminente, cuando acredite la existencia de circunstancias que afecten o razonablemente puedan afectar en forma grave, el cumplimiento normal de sus obligaciones con el Fondo Nacional de Vivienda del Sena.

2. Cesación de pagos. El deudor estará en cesación de pagos cuando incumpla el pago por más de noventa (90) días de dos (2) o más obligaciones a favor de dos (2) o más acreedores, o tenga por lo menos dos (2) demandas de ejecución presentadas por dos (2) o más acreedores para el pago de obligaciones.

CAPÍTULO 7

Créditos en mora y acuerdos de pago

Artículo 30. *Cartera.* Corresponde a los Administradores del Fondo de Vivienda en la Dirección General y de las Regionales, respectivamente, supervisar y controlar el cumplimiento de cada una de las obligaciones contraídas por los deudores del Fondo Nacional de Vivienda del Sena, especialmente el pago de las cuotas de amortización de cada uno de los créditos que se encuentren vigentes, así como la verificación o no de las causales especiales para la exigibilidad anticipada de los créditos contempladas en el artículo 26 del Acuerdo número 0012 de 2014.

Artículo 31. *Cobro persuasivo.* En el evento en que los deudores incurran en mora en una o más cuotas de amortización de su crédito, el (la) Administrador(a) del Fondo de Vivienda de la Dirección General y de las Regionales, según sea el caso, deberá adelantar el respectivo cobro persuasivo, requiriendo las veces que considere necesario a los deudores morosos para que pongan al día su obligación en un término no superior a diez (10) días. Con todo, el cobro persuasivo no podrá exceder de dos (2) meses.

Parágrafo 1°. El requerimiento debe contener el nombre del deudor y/o deudores y avalistas, la dirección de su residencia, el correo electrónico que haya suministrado para recibir notificaciones, monto adeudado y plazo para el cumplimiento de la obligación que está siendo objeto de requerimiento.

Parágrafo 2°. Como consecuencia del cobro persuasivo, el deudor podrá acogerse a cualquiera de las siguientes opciones:

1. Pagar en un solo instalamento la(s) cuota(s) que se encuentra(n) en mora, junto con sus respectivos intereses de plazo y moratorios, por lo que la financiación del crédito continuará en las condiciones inicialmente pactadas.

2. Solicitar acuerdo de pago, para lo cual se remitirá la carpeta del crédito respectivo junto con los soportes necesarios a la Dirección Jurídica o a la Dirección Regional correspondiente, para la celebración del acuerdo en los términos de la presente resolución.

3. Demostrar “extrema necesidad” que le impida ponerse al día con el crédito, para lo cual deberá presentar y enviar la solicitud con las pruebas respectivas al (la) Administrador(a) del Fondo de Vivienda, quien presentará el caso al Comité Nacional de Vivienda a fin de que sea sometido a su consideración. En el evento que se cumpla con los requisitos establecidos en la presente resolución y sea acogida la solicitud, se refinanciará el crédito, en caso contrario se dará traslado inmediato junto con los soportes necesarios a la Dirección Jurídica o a la Dirección Regional para continuar con los trámites a su cargo.

Artículo 32. Procedimiento administrativo para la exigibilidad anticipada de un crédito por virtud de las causales especiales contempladas en el artículo 26 del Acuerdo número 0012 de 2014. El (la) Administrador (a) del Fondo remitirá al Comité Nacional o Regional de Vivienda, según corresponda, la información necesaria, adjuntando para el efecto los soportes respecto de los créditos que se encuentran incursos en una de las causales taxativamente contempladas en el artículo 26 del Acuerdo número 0012 de 2014, a fin de que dicho comité, mediante decisión motivada, declare unilateralmente extinguido el plazo de la obligación o de las obligaciones y exija su pago anticipado. La decisión mencionada deberá constar en acta.

Parágrafo 1°. En el evento que los deudores retirados incumplan con la actualización de los seguros de vida e incendio, incluyendo el amparo de terremoto, el (la) Administradora del Fondo de Vivienda de la Dirección General o de la Regional, previo a remitir la información y los soportes necesarios al Comité Nacional o Regional de Vivienda, según el caso, requerirá a los deudores en los términos mencionados en el parágrafo primero del artículo anterior, para que acrediten su cumplimiento.

Parágrafo 2°. En los eventos en que el Sena sea citado como acreedor con garantía real dentro de un proceso judicial en que se persiga un bien que garantice una obligación en favor del Sena, el (la) Administrador (a) del Fondo, sin necesidad de someter el asunto al Comité Nacional o Regional de Vivienda, dará traslado inmediato del crédito respectivo a la Dirección Jurídica o al Director Regional, según corresponda, con el objeto de instaurar la respectiva demanda ejecutiva en los términos dispuestos por el artículo 462 del Código General del Proceso y conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la presente resolución.

La carpeta del crédito deberá contener los documentos mencionados en el artículo 33 de la presente resolución.

Artículo 33. Remisión para cobro jurídico. Agotado el cobro persuasivo y siempre que el deudor se encuentre en mora igual o superior a tres (3) cuotas de amortización, o haya incumplido un acuerdo de pago o la refinanciación del crédito, el (la) Administrador (a) del Fondo de Vivienda diligenciará el formato establecido para tal fin y dará traslado inmediato

a la Dirección Jurídica o al Director Regional, según corresponda, adjuntando la carpeta del crédito, la cual deberá contener, entre otros:

- a) El pagaré en blanco suscrito por el deudor, junto con su carta de instrucciones;
- b) Primera copia que preste mérito ejecutivo de la escritura pública de constitución de hipoteca a favor del Sena;
- c) Pólizas de los seguros de vida e incendio, incluyendo el amparo de terremoto;
- d) Copia del Acta del Comité de Vivienda mediante la cual se haya aprobado la solicitud del crédito al deudor;
- e) Proyección de amortización del crédito;
- f) Copia de los requerimientos realizados al deudor;
- g) En el evento que el deudor ya no sea servidor público, copia del acto administrativo en virtud del cual se acredite su retiro del servicio, copia de reliquidación del crédito al momento de su desvinculación conforme a lo pactado en la escritura pública y copia de la comunicación de esta reliquidación;
- h) Los demás documentos que amparen el crédito hipotecario y/o demuestren el incumplimiento.

Parágrafo 1°. Respecto de los créditos que se hayan otorgado con anterioridad a la expedición del Acuerdo número 0012 de 2014, no se requerirá la aportación del pagaré, pero sí de la primera copia que preste mérito ejecutivo de la escritura pública de hipoteca a favor del Sena y en donde conste la celebración del contrato de mutuo.

Parágrafo 2°. El (la) Administrador (a) del Fondo de Vivienda también remitirá a la Dirección Jurídica o al Director Regional, según corresponda, los casos en que el respectivo Comité de Vivienda decida la exigibilidad anticipada de un crédito conforme a las causales establecidas en el artículo 26 del Acuerdo número 0012 de 2014, adjuntando para el efecto el acta y los respectivos soportes.

Artículo 34. *Recuperación de la cartera morosa.* La recuperación de la cartera morosa de vivienda se efectuará en la Dirección General por la Dirección Jurídica, y en las Regionales por los Directores Regionales y los Subdirectores de Centro que hagan las veces de Directores Regionales, sin perjuicio de la facultad otorgada a los Administradores del Fondo para adelantar el cobro persuasivo.

Parágrafo 1°. *Competencia subjetiva.* La Dirección Jurídica tramitará el cobro jurídico de los créditos hipotecarios de los servidores públicos de la Dirección General.

Los Directores Regionales o Subdirectores de Centro que hagan las veces de Directores Regionales tramitarán el cobro jurídico de los créditos hipotecarios de los servidores públicos de la respectiva regional o centro de formación.

Parágrafo 2°. El Director Jurídico podrá emitir los lineamientos que considere necesarios para el eficaz recaudo de la cartera, respecto del cobro y la suscripción de acuerdos de pago.

Artículo 35. *Cobro jurídico*. Una vez la Dirección Jurídica o el Director Regional, según corresponda, reciba los soportes del crédito hipotecario, procederá a verificar que la documentación esté completa y dejará las observaciones pertinentes, solicitando al (la) Administrador (a) del Fondo la información faltante y la demás que considere necesaria.

La Dirección Jurídica o el Director Regional, según corresponda, deberá solicitar al Grupo de Recaudo y Cartera en la Dirección General o quien haga sus veces en las Regionales, el estado actual de la obligación, en el que se discrimine el capital insoluto, de aquel se encuentra en mora, así como los intereses causados.

Recibida la documentación y/o la información requerida, la Dirección Jurídica o la Dirección Regional podrá realizar el cobro persuasivo en los términos de la presente Resolución u otorgar poder al abogado a fin que adelante los trámites necesarios para instaurar la respectiva demanda ejecutiva y diligencie el pagaré conforme a las instrucciones del mismo y teniendo en cuenta la certificación sobre el estado del crédito que para tales efectos expida el Grupo de Recaudo y Cartera en la Dirección General o quien haga sus veces en las Regionales.

1. La demanda ejecutiva deberá ser presentada por el abogado a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de otorgamiento del poder, siempre que también se haya entregado el correspondiente título ejecutivo (pagaré o hipoteca) que respalde la deuda junto con los demás documentos que sean necesarios para instaurar la acción judicial.

Parágrafo. Como consecuencia del cobro jurídico, estando en curso el proceso judicial y hasta antes de la diligencia de remate de bienes, el deudor podrá acogerse a las siguientes opciones:

1. Pagar el valor de las cuotas causadas y que se encuentren en mora, junto con sus intereses de plazo y moratorios respectivos, teniendo en cuenta para ello la certificación que expida el Grupo de Recaudo y Cartera o quien haga sus veces en las regionales, pago que también debe conllevar el valor de las costas y honorarios generados según informe emitido por la Dirección Jurídica o la Dirección Regional. Hecho lo anterior y previa acreditación por las oficinas respectivas del pago, el abogado procederá a solicitar la terminación del proceso judicial por pago de las cuotas en mora y a devolver la carpeta al (la) Administrador (a) del Fondo de Vivienda.

2. Pagar en un solo instalamento la obligación ejecutada, teniendo en cuenta para ello la certificación que expida el área de recaudo y cartera. Pago que también debe conllevar el valor de las costas y honorarios causados según informe de la Dirección Jurídica o de la Dirección Regional. Hecho lo anterior y previa acreditación por las oficinas respectivas del pago, el abogado procederá a solicitar la terminación del proceso judicial por pago total de la obligación.

3. Solicitar acuerdo de pago para normalizar su crédito, el cual se celebrará atendiendo lo ordenado en el artículo 36 de la presente resolución. Una vez suscrito el mismo, las partes de común acuerdo, solicitarán la suspensión del proceso por el término que así se disponga en el acuerdo de pago y siempre que se cumpla con lo allí estipulado; en caso contrario, se continuará con el curso normal del proceso y sin la posibilidad de acceder a un nuevo acuerdo de pago. La suspensión deberá contar con el aval del Director Jurídico o Director Regional, según el caso.

4. Demostrar extrema necesidad económica o enfermedad catastrófica que le impida ponerse al día con el crédito. Para el efecto se deberá dar cumplimiento al trámite establecido en el artículo 29 de la presente Resolución, con el fin de presentar el caso ante el Comité Nacional de Vivienda a fin de que sea sometido a su consideración. Sobre este trámite, el respectivo Administrador (a) del Fondo de Vivienda deberá informar a la Dirección Jurídica o al Director Regional a fin de que se suspenda el cobro jurídico hasta tanto el Comité Nacional de Vivienda defina sobre la refinanciación, que de ser procedente suspenderá el proceso por el término y/ o condiciones que decida el comité.

En el evento de incumplimiento de la refinanciación, el (la) Administrador (a) del Fondo deberá informar a la Dirección Jurídica o a la Dirección Regional a fin de que se adelanten las actuaciones jurídicas pertinentes para continuar el proceso.

Artículo 36. Acuerdo de pago. El deudor de un crédito hipotecario, por virtud del cobro persuasivo o jurídico, podrá solicitar la celebración de un acuerdo de pago para ponerse al día con su obligación.

1. **SOLICITUD.** El deudor solicitará la celebración de un acuerdo de pago mediante escrito dirigido a la oficina que esté adelantando el cobro persuasivo o jurídico, según corresponda, en la cual deberá exponer los motivos que le impiden continuar pagando su crédito y proponer una posible fórmula de pago.

2. **SUSCRIPCIÓN.** Sólo el Director Jurídico o Director Regional, según corresponda, suscribirá el acuerdo de pago con el deudor por un plazo máximo de doce (12) meses, término dentro del cual el deudor se obligará no solo a pagar las cuotas extraordinarias, junto con los respectivos intereses moratorios, sino también al pago de las cuotas ordinarias.

Dentro de los acuerdos se ofrecerá un plan de alivios, el cual consistirá en la suspensión de los intereses moratorios de las cuotas causadas y dejadas de pagar, suspensión que se hará efectiva desde la suscripción del documento que contenga el acuerdo de pago.

Del mismo modo, en los acuerdos de pago se deberá dejar constancia que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas con el Sena, inclusive las del acuerdo de pago, será causal de terminación de los acuerdos de pago y darán lugar a ejecutar el saldo de la obligación o a continuar con el curso del proceso, según sea el caso.

2. **TRÁMITE.** Una vez se suscriba el acuerdo de pago, el Director Jurídico o Director Regional lo comunicará a la Oficina de Recaudo y Cartera o quien haga sus veces en la regional para su registro y control. Del mismo modo, devolverá la carpeta a la oficina de origen, quien deberá enviar el informe pertinente respecto del cumplimiento o incumplimiento del acuerdo a la Dirección Jurídica o al Director Regional, según corresponda.

Parágrafo. No habrá lugar a la celebración de un acuerdo de pago en los eventos en que la causal de aceleración del plazo o al menos una de ellas haya sido la persecución del inmueble hipotecado en favor del Sena dentro de un proceso judicial o de cobro coactivo, excepto si el deudor acredita que pagó las obligaciones ejecutadas dentro de aquellos procesos, que los mismos han sido terminados y que dentro de aquellos no existen embargos de remanentes.

Artículo 37. Restablecimiento del plazo. El Sena podrá restablecer el plazo, cuando el deudor:

a) Otorgue nueva garantía hipotecaria en favor del Sena y siempre que la causal de exigibilidad anticipada del crédito haya sido la transferencia del inmueble hipotecado sin autorización del Fondo Nacional de Vivienda;

b) Acredite que sobre el inmueble que garantiza la obligación del Sena, tan solo pesa la hipoteca en favor de la Entidad y siempre que la causal de exigibilidad anticipada del crédito haya sido la constitución de gravámenes a cualquier título sobre el inmueble objeto de préstamo, que pueda disminuir la garantía hipotecaria a favor del Sena;

c) Aporte las pólizas de seguro de vida, incendio y terremoto debidamente actualizadas y siempre que la causal de exigibilidad anticipada del crédito haya sido el incumplimiento de la obligación de mantener actualizado el seguro de vida e incendio;

d) Acredite el pago de las obligaciones ejecutadas dentro del proceso en que está siendo perseguido judicialmente el bien y la consecuente terminación del mismo, siempre que la causal de exigibilidad anticipada del crédito haya sido la persecución judicial del inmueble hipotecado en favor del Sena.

Parágrafo. El deudor podrá acceder al restablecimiento del plazo, siempre que no exista mora en el pago de su crédito y la causal de extinción anticipada del plazo solo sea una de las contempladas por el artículo 26 del Acuerdo número 12 de 2014.

Artículo 38. *Oportunidad y trámite de solicitud de restablecimiento del plazo.* Estando en curso el proceso judicial y hasta antes del vencimiento del término del traslado de la demanda, el deudor podrá presentar la solicitud de restablecimiento del plazo y las pruebas que así las soporten a la Dirección Jurídica o al Director Regional o Subdirector de Centro que haga sus veces. Para tal fin se deberá adelantar el siguiente trámite:

1. La Dirección Jurídica, el Director Regional o Subdirector de Centro que haga sus veces, dará traslado de la solicitud junto con sus soportes y con las recomendaciones que considere pertinentes al Administrador de Vivienda respectivo.

2. Recibidos los documentos, el Administrador de Vivienda presentará el caso al Comité de Vivienda que corresponda.

3. El Comité de Vivienda que corresponda, decidirá si restablece el plazo o en su defecto continúa con el proceso judicial.

Parágrafo. Estando en trámite la solicitud de restablecimiento del plazo, las partes de común acuerdo e inmediatamente solicitarán la suspensión del proceso hasta tanto el Comité de Vivienda defina sobre el restablecimiento del plazo. Con todo, esa suspensión no podrá exceder de tres (3) meses y la cual deberá contar con el aval del Director Jurídico o Director Regional, según el caso.

Artículo 39. *Información sobre restablecimiento del plazo.* En el evento que se restablezca el plazo, el Administrador (a) del Fondo de Vivienda deberá informar a la Dirección Jurídica o al Director Regional o Subdirector de Centro que haga sus veces de dicha decisión, a fin que el abogado solicite la terminación del proceso.

Artículo 40. *Insubsistencia de la causal de extinción anticipada del plazo.* No habrá lugar a la presentación de la demanda, si el deudor, previamente acredita que no subsiste la causal de extinción anticipada del plazo.

TÍTULO II PRÉSTAMOS SOBRE AHORROS

Artículo 41. *Requisitos.* Los servidores públicos afiliados al Fondo Nacional de Vivienda del Sena, que de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo número 0012 de 2014, o el que lo modifique, adicione o remplace, sean ahorradores en este Fondo, podrán obtener un préstamo sobre el valor de sus ahorros, si reúnen los siguientes requisitos:

1. Haber cancelado la totalidad del crédito anterior.
2. Tener capacidad de pago mensual comprobada por nómina, para el pago del préstamo.

Artículo 42. *Cuantía, plazo e intereses.* Los préstamos sobre ahorros se otorgarán hasta por cuatro (4) veces el valor de lo ahorrado y serán pagados por el sistema de amortización gradual, en un plazo de hasta sesenta (60) meses, mediante cuotas deducibles del sueldo mensual, con un interés corriente del 10% anual por mensualidades vencidas. En caso de mora, el deudor pagará intereses moratorios del 18% anual sobre el valor de las cuotas vencidas.

El beneficiario deberá suscribir la correspondiente autorización para el descuento mensual de su salario y del valor de sus prestaciones sociales, en caso de retiro de la Entidad.

Parágrafo 1°. Según el monto del préstamo sobre ahorro otorgado, el beneficiario debe extender garantía a favor del Sena para su desembolso, así:

1. Préstamos de hasta 50 SMLMV: Pagaré y aval.
2. Préstamos superiores a 50 SMLMV: Garantía hipotecaria, pagaré y aval.

Parágrafo 2°. Cuando el préstamo sobre ahorros se otorgue por un monto de hasta 50 SMLMV el avalista deberá demostrar capacidad de pago y poseer finca raíz sin ningún tipo de limitación al dominio, salvo que el avalista sea servidor público del Sena y la hipoteca que recaiga sobre el inmueble sea a favor de esta misma Entidad.

Cuando el préstamo sobre ahorros supere los 50 SMLMV, el deudor debe constituir hipoteca sobre el respectivo inmueble, y contar con un avalista que demuestre capacidad de pago para garantizar la obligación.

Artículo 43. *Modalidades de los préstamos sobre ahorros.* El Fondo Nacional de Vivienda del Sena podrá otorgar préstamos a sus ahorradores en las siguientes modalidades:

- a) Compra de vivienda construida;
- b) Compra de lote para construcción;
- c) Construcción de vivienda en lote de propiedad del servidor público;
- d) Liberación total o parcial del gravamen hipotecario sobre la vivienda del servidor público;
- e) Mejoras locativas en la vivienda del servidor público;
- f) Pago de impuesto predial y valorización de vivienda del servidor público;
- g) Gastos de escrituración para compra, hipoteca o deshipoteca de inmueble del servidor público;

h) Educación para el servidor público o sus dependientes.

Artículo 44. *Documentos*. El ahorrador del Fondo de Vivienda del Sena deberá presentar la solicitud del préstamo sobre ahorros dirigida al (la) Administrador (a) del Fondo Vivienda de la Dirección General o de la Regional respectiva, acompañada de los siguientes documentos:

a) **Para compra de vivienda o de lote para construcción:**

- Promesa de compraventa debidamente suscrita por las partes
- Certificación legible de la cuenta bancaria del beneficiario del préstamo sobre ahorros.

b) **Para liberación de gravamen hipotecario:**

- Certificado del acreedor hipotecario o entidad financiadora, en el que conste el saldo de la deuda vigente sobre el inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Certificación legible de la cuenta bancaria del beneficiario del préstamo sobre ahorros.

c) **Para construcción de vivienda:**

- Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor de un (1) mes, en donde conste la propiedad del inmueble.
- Presupuesto de obra suscrito por arquitecto, ingeniero civil o maestro de obra, con matrícula profesional.
- Certificación legible de la cuenta bancaria del beneficiario del préstamo sobre ahorros.

d) **Para mejoras Locativas de vivienda:**

- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- El presupuesto de obra suscrito por ingeniero civil, arquitecto o maestro de obra con matrícula profesional.
- Certificación legible de la cuenta bancaria del beneficiario del préstamo sobre ahorros.

e) **Para el pago de impuesto predial y valorización de vivienda del servidor público, o para gastos de escrituración:**

- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente y/o paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.
- Certificación legible de la cuenta bancaria del servidor público beneficiario del préstamo sobre ahorros.
- Recibo expedido por la notaría donde se estén llevando a cabo los trámites notariales requeridos.
- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble del servidor público, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.

f) **Educación para el servidor público o sus dependientes:**

- Fotocopia de la orden de matrícula y/o pensión emitida por la respectiva institución educativa que incluya nombre del usuario, valor a cancelar, nombre de la institución educativa, NIT o RUT y número de acto administrativo por el cual se autoriza el funcionamiento de la institución educativa. Si la orden de matrícula no trae los datos

completos anteriormente mencionados, se debe adjuntar certificación de la cuenta bancaria de la respectiva institución educativa.

- Cuando el servidor público haya pagado la matrícula o pensión con sus propios recursos, el Fondo de Vivienda le reintegrará el valor respectivo siempre que aporte los documentos soportes de dicho pago.

- Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del servidor público, ampliada al 150%.

- Fotocopia del registro civil de nacimiento (hijos), fotocopia de registro civil de matrimonio (cónyuge), declaración extrajuicio (compañeros permanentes).

- Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del cónyuge o compañero (a) permanente, ampliada al 150%.

- Certificación legible de la cuenta bancaria del servidor público beneficiario del préstamo sobre ahorros.

Artículo 45. *Rendimientos y aporte del Sena.* Los ahorradores del Fondo Nacional de Vivienda tendrán derecho, cuando se retiren del Sena, a percibir la totalidad de lo ahorrado más el 12% por concepto de intereses y adicionalmente un valor equivalente al 50% de la suma ahorrada.

Si el servidor público del Sena se retira como ahorrador del Fondo antes de su desvinculación de la entidad, no tendrá derecho a percibir el 50% adicional a que se refiere el inciso anterior, y sólo podrá afiliarse nuevamente transcurridos tres (3) años contados a partir de la fecha de retiro.

Cuando al retiro de la entidad, el servidor público presente un saldo insoluto de su préstamo sobre ahorros se efectuará el correspondiente cruce de cuentas con los ahorros que posea en el Fondo de Vivienda y/o prestaciones a que tenga derecho. En caso de quedar algún saldo se hará exigible de inmediato.

Parágrafo. Mientras el ahorrador se encuentre amortizando un crédito hipotecario no podrá retirarse voluntariamente del Fondo de Vivienda del Sena.

Artículo 46. *Desembolso del préstamo sobre ahorros.* El (la) Secretario (a) General en la Dirección General, y el respectivo Director Regional o el Subdirector de Centro que haga sus veces en cada Regional, son los responsables de ordenar el reconocimiento y desembolso de los préstamos sobre ahorros.

El Secretario (a) General del Sena expedirá los actos administrativos y ordenará el gasto y el pago de los préstamos sobre ahorros y las devoluciones de ahorros voluntarias y definitivas cuando se trate de Directores Regionales o Subdirectores de Centro que hagan sus veces.

Parágrafo. Es responsabilidad del Administrador(a) reportar al encargado de la cartera de vivienda en la respectiva regional, las condiciones del préstamo sobre ahorro, en cuanto a plazo y cuota a descontar, para su control y notificación al área de nómina.

Artículo 47. *Mora en el pago del préstamo sobre ahorros.* El (la) Administrador (a) del Fondo de Vivienda en la Dirección General y en la Regional, según corresponda, realizará el seguimiento al descuento de las cuotas por concepto de préstamo sobre ahorros y se encargará del cobro persuasivo de las cuotas en mora.

Artículo 48. *Procedimiento para cobro de préstamos sobre ahorros en mora.* Para el cobro persuasivo y jurídico de préstamos sobre ahorros en mora se seguirá el procedimiento y las competencias establecidas para los créditos hipotecarios en mora y acuerdos de pago de conformidad con la presente resolución.

TÍTULO III AVANCE DE CESANTÍAS

Artículo 49. *Cesantías.* Mientras permanezcan vinculados al Sena, los servidores públicos que aporten sus cesantías e intereses al Fondo de Vivienda de esta entidad, podrán solicitar la liquidación parcial de las cesantías e intereses que no se encuentren pignoradas o comprometidas, para los siguientes fines, de conformidad con la normatividad vigente:

1. Compra de vivienda construida o sobre planos o de lote para construcción
2. Liberación de gravamen hipotecario constituido por el servidor público o su cónyuge o compañero (a) permanente sobre el inmueble de su propiedad en favor del acreedor hipotecario o alguna entidad financiadora de vivienda.
3. Construcción de vivienda en lote de propiedad del solicitante o de su cónyuge o compañero(a) permanente.
4. Mejoras en el inmueble de propiedad del solicitante o de su cónyuge o compañero(a) permanente.
5. Estudios del servidor público, su cónyuge o compañero(a) permanente(a), o sus hijos.

Artículo 50. *Requisitos.* El servidor público deberá presentar la solicitud al Coordinador del Grupo de Administración de Salarios de la Dirección General o quien haga sus veces en la respectiva Regional, acompañada de los siguientes documentos:

a) **Para compra de vivienda construida o sobre planos o de lote para construcción:**

- Promesa de compraventa debidamente legalizada, en la cual conste que se compromete el valor de las cesantías e intereses como parte de pago de la compra respectiva.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble que se quiere adquirir, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.

b) **Para liberación de gravamen hipotecario:**

- Certificado del acreedor hipotecario o entidad financiadora, en el que conste el saldo de la deuda vigente sobre el inmueble de su propiedad o de su cónyuge o compañero(a) permanente, cuya fecha de expedición no sea mayor de un (1) mes.
 - Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.

c) **Para construcción de vivienda:**

- Certificado de tradición y libertad, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
 - Presupuesto de obra suscrito por arquitecto, ingeniero civil o maestro de obra con matrícula profesional.

d) **Para mejoras locativas de vivienda:**

- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.

- El presupuesto de obra suscrito por ingeniero civil, arquitecto o maestro de obra con matrícula profesional.

e) Para estudios del servidor público, su cónyuge o compañero (a) permanente, o sus hijos.

- Fotocopia de la orden de matrícula y/o pensión o recibo de pago que incluya nombre del usuario, valor a cancelar, nombre de la institución educativa, NIT o RUT, y número del acto administrativo por medio del cual se autoriza el funcionamiento de la institución educativa. En el evento en que la orden de matrícula no incluya el número del acto administrativo a través del cual se autoriza el funcionamiento de la Institución Educativa, deberá anexar copia del mismo.

- Cuando el retiro parcial de cesantías sea para el pago de los estudios del cónyuge o compañero (a) permanente o hijo (s), se debe anexar adicionalmente fotocopia del documento de identidad del familiar, el registro civil de matrimonio o la declaración juramentada de convivencia o registro civil de nacimiento, según el caso.

Parágrafo. Cuando se trate de planes o programas de venta o construcción de vivienda, por cualquier sistema, adelantados por entidades oficiales de todo orden, el beneficiario deberá aportar copia de la resolución de adjudicación o el acta debidamente suscrita donde conste esta circunstancia o la certificación que compruebe que se ha aprobado la transacción, según el caso.

Artículo 51. *Reconocimiento y pago.* Recibida la solicitud acompañada de los documentos correspondientes, el Coordinador del Grupo de Administración de Salarios en la Dirección General o quien haga sus veces en la respectiva Regional, procederá a liquidar las cesantías y sus intereses.

El Secretario(a) General en la Dirección General, el Director Regional o el Subdirector de Centro que haga sus veces, en la respectiva regional, reconocerá y ordenará el pago en las condiciones establecidas por la Ley 1071 de 2006 o las normas vigentes que regulen la materia.

El Secretario(a) General del Sena expedirá los actos administrativos y ordenará el gasto y el pago de las cesantías parciales o definitivas cuando se trate de Directores Regionales o Subdirectores de Centro que hagan sus veces.

El Grupo de Tesorería de la Dirección General o quien haga sus veces girará los valores que se reconozcan, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en la presente resolución, así:

- Compra: A favor del vendedor o a quién este autorice por escrito.
- Liberación o amortización de obligaciones hipotecarias: A favor del acreedor hipotecario.
- Construcción o mejoras locativas: A favor del servidor público o a quién este autorice por escrito.
- Educación: A favor de la entidad educativa o a favor del solicitante cuando este haya pagado de forma anticipada el valor de la matrícula.

Artículo 52. *Traslado de cesantías.* El servidor público que tenga sus cesantías en el Fondo Nacional de Vivienda del Sena podrá solicitar voluntariamente el traslado de las mismas al

Fondo Nacional de Ahorro siempre que no tenga deuda vigente con el Fondo de Vivienda del Sena.

Quienes opten por este traslado voluntario sólo podrá afiliarse nuevamente al Fondo de Vivienda del Sena transcurridos tres (3) años desde la fecha del retiro, siempre que no tengan obligación hipotecaria vigente con el Fondo Nacional de Ahorro.

Artículo 53. Trámite para traslado al Fondo Nacional de Ahorro. El servidor público del Sena con cesantías en el Fondo Nacional de Vivienda del Sena que decida voluntariamente trasladarse al Fondo Nacional de Ahorro, deberá observar el siguiente procedimiento:

- Presentar solicitud de retiro del Fondo Nacional de Vivienda del Sena, debidamente firmada y dirigida al (la) Administrador (a) del Fondo de Vivienda de la Dirección General o de la respectiva Regional del Sena.

- El (la) Administrador (a) del Fondo de Vivienda verificará la fecha de vinculación del solicitante al Sena, créditos otorgados por la Entidad, obligaciones pendientes y estado de sus cesantías, precisando si están pignoradas o comprometidas por créditos hipotecarios vigentes con la entidad. Esta información será certificada y firmada por el respectivo Administrador (a) del Fondo de Vivienda del Sena en cada Regional y en caso de no tener deuda vigente con la Entidad remitirá la certificación al Grupo de Administración de Salarios de la Dirección General para que este adelante el trámite respectivo ante el Fondo Nacional del Ahorro.

TÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 54. Cruce de cuentas. El ordenador del gasto en la respectiva regional podrá autorizar el cruce de cuentas entre lo ahorrado por el servidor público y lo adeudado por los conceptos de crédito de vivienda o préstamo sobre ahorros, previa solicitud formal del deudor o sus causahabientes y de acuerdo con la disponibilidad presupuestal que exista, previamente confirmada por el Grupo de Vivienda de la Dirección General; la solicitud debe ser presentada ante el respectivo Administrador (a) del Fondo de Vivienda de la Dirección General o de la Regional, según el caso.

Cuando se realice el cruce de cuentas establecido en este artículo, el deudor tiene derecho al reconocimiento del doce por ciento (12%) de interés sobre el valor requerido establecido en el artículo 45 de esta resolución, y no tendrá derecho a percibir el cincuenta por ciento (50%) de aporte Sena por la suma cruzada.

Parágrafo 1°. El servidor público que solicite el cruce de cuentas podrá continuar ahorrando en este Fondo en las mismas condiciones que lo venía haciendo.

Parágrafo 2°. Para los casos de desvinculación de la Entidad, el cruce de cuenta se hará conforme a lo establecido en el artículo 45 de la presente resolución.

Artículo 55. Procedimiento para la modificación tasa de intereses, gradiente y/o sistema de amortización de créditos otorgados en vigencia del Acuerdo número 00012 de 2014 y anteriores. En concordancia con lo establecido en el Acuerdo número 004 de 2017, los

deudores de créditos de vivienda aprobados en vigencia de los Acuerdos números 00012 de 2014 y anteriores, deberá cumplir con los siguientes requisitos para acogerse a las nuevas condiciones de tasa de intereses y sistema de amortización:

a) Remitir comunicación dirigida al Administrador (a) del Fondo de Vivienda de la Dirección General o de la Regional donde se encuentre el expediente de vivienda, manifestando su interés de acogerse a las condiciones del Acuerdo número 004 de 2017, anexando los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no mayor a un (1) mes.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente y paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.
- Los deudores retirados deben anexar además, copia de las pólizas vigentes de vida e incendio.

b) Revisada la solicitud, el respectivo Administrador(a) deberá requerir al encargado de la cartera el Certificado del estado de la obligación discriminado por saldo de capital, intereses corrientes, intereses moratorios e intereses no pagos en caso que existan, para así proceder a realizar la proyección de la reliquidación del crédito con la tasa de interés establecida en el Acuerdo número 004 de 2017 y el sistema de amortización que le correspondería; así mismo, deberá verificar la capacidad de pago del deudor en caso de ser servidor público activo. Ninguna reliquidación podrá exceder el plazo máximo establecido por las normas del Fondo Nacional de Vivienda para el pago de los créditos de vivienda según la modalidad del mismo, el cual debe coincidir con tiempo inicialmente pactado en la respectiva escritura pública de hipoteca que respalde el crédito.

La proyección de la reliquidación del crédito debe dársele a conocer al deudor solicitante para su conocimiento y decisión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud;

c) En caso de que el deudor decida continuar con la reliquidación del crédito, el respectivo Administrador(a) elaborará la minuta de modificación de la hipoteca y preparará todos los documentos necesarios para adelantar el trámite notarial requerido, de acuerdo con el procedimiento que se encuentre vigente. En la comunicación donde se entreguen los documentos para el trámite notarial, el Sena indicará que todos los costos que se ocasionen con el otorgamiento y registro del documento de que trata el presente artículo, deben ser asumidos exclusivamente por el deudor del respectivo préstamo;

d) Una vez registrada la escritura pública de modificación de la hipoteca, el deudor deberá entregar al respectivo Administrador(a) la copia de la primera copia de la escritura y el certificado de libertad y tradición con la anotación correspondiente, y suscribir la autorización de descuento de la nueva cuota de vivienda, para el caso de deudores activos. A los deudores desvinculados se les comunicará por escrito las nuevas condiciones de su crédito, indicando el valor de la nueva cuota que deberá pagar a través del botón de pago dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes y la fecha en que se hará efectiva la modificación;

e) Las nuevas condiciones del crédito reliquidado se harán efectivas a partir del mes siguiente a la entrega de los documentos del literal anterior, ya sea en la nómina para los vinculados, o por el botón de pago para los retirados;

f) El Administrador (a) de Vivienda remitirá al encargado de la cartera los siguientes documentos, con el fin de tener en cuenta la nueva cuota de vivienda que debe reportar al área de nómina para su respectivo descuento, así como el control que debe llevarse hasta el descuento de la última cuota:

Copia de la nueva carta de autorización de descuentos o notificación de condiciones de nuevo crédito (cuando se trate de un deudor desvinculado).

– Copia del plan de amortización del crédito.

Parágrafo 1°. No es procedente la reliquidación del crédito al que se refiere este artículo, en los siguientes casos:

- Existir mora en el pago del crédito.
- El inmueble se encuentre perseguido judicial o administrativamente.
- El crédito se encuentre en etapa de cobro jurídico por parte del Sena
- No tener el deudor retirado pólizas vigentes de vida e incendio.
- No tener el servidor público deudor capacidad de pago para descontarle por nómina la nueva cuota y las primas de los seguros.
- Exceder la reliquidación el plazo establecido inicialmente en la escritura de hipoteca, teniendo en cuenta el término máximo para el pago de los préstamos de vivienda señalado en las normas del Fondo Nacional de Vivienda.

Parágrafo 2°. Los deudores de créditos de vivienda que presenten saldo de intereses no pagos podrán acceder a la reliquidación de sus préstamos siempre y cuando realicen el pago de dichos intereses antes de hacer efectiva las modificaciones realizadas a la escritura pública de hipoteca en la cartera del Fondo de Vivienda.

Artículo 56. *Minutas y formatos.* El Grupo de Vivienda de la Dirección General elaborará los modelos de las minutas y formatos necesarios de conformidad con la presente Resolución, las cuales serán acogidas por las Regionales y dados a conocer a través del Sistema Integrado de Gestión de la Entidad.

Artículo 57. *Vigencia.* La presente resolución rige a partir del día siguiente al de su publicación en el *Diario Oficial*, y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial las Resoluciones números 000521 de 2015, 000265 de 2016 y 000853 de 2016.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 19 de octubre de 2017.

La Directora General,

María Andrea Nieto Romero.

(C. F.).

Nota: Este documento fue tomado directamente de la versión PDF del Diario Oficial 50.392 del viernes 20 de octubre del 2017 de la Imprenta Nacional (www.imprenta.gov.co)