



que expresamente y de conformidad con lo establecido en ese reglamento, hayan optado por la aplicación de la Resolución 511-019942 del 15 de diciembre de 2022.

**Cuarto.** – Que conforme lo establecido en el artículo 10 de la Resolución 511-019942 del 15 de diciembre de 2022, la tasa de interés corriente *“se calcula con base en el Índice de Precios al Consumidor – IPC del año calendario anterior al cálculo, más dos (2) puntos básicos sobre la cuota. Este cálculo se efectuará de forma anual, mientras dure el crédito de vivienda.”*

**Quinto.** – Que la variación anual del IPC del 2022 fue de 13,12%, generando incremento de la tasa de interés corriente de los créditos de vivienda otorgados por la Superintendencia de Sociedades, ocasionando que los pagos realizados por los beneficiarios de los créditos de vivienda fueran abonados a los intereses del crédito y no a capital, por lo que el Comité de Créditos para Vivienda solicitó concepto a la Oficina Asesora Jurídica de la Entidad, a través de memorando con número de radicado 2023-01-028855 del 20 de enero de 2023 en el sentido que emitieran concepto sobre la viabilidad de fijar una tasa de interés corriente inferior al IPC del año anterior.

**Sexto.** – Que la Oficina Asesora Jurídica mediante Memorando 220-001948 del 21 de febrero de 2023 da respuesta a la solicitud presentada por la Secretaría Técnica del Comité de Créditos de Vivienda, así:

*(...)*

*Según se aprecia de los antecedentes relacionados, así como de los precedentes informados en el texto de la consulta, desde el año de 1997, cuando se expidió por parte de la Superintendencia de Sociedades el primer Reglamento para Créditos de Vivienda, con sus posteriores modificaciones hasta la fecha, se vienen reiterando una serie de elementos comunes que caracterizan el programa de créditos.*

*Dentro de dichos elementos estructurales se advierte con toda evidencia que desde entonces ha sido claro que los intereses corrientes de dichos créditos han sido definidos en función del Índice de Precios al Consumidor, en adelante IPC, con el cual ciertamente se provee a preservar el valor adquisitivo de los créditos prestados.*

*En este escenario, cualquier consideración dirigida a definir una tasa de crédito que afecte el valor adquisitivo de la cartera de créditos otorgados o el otorgamiento de nuevos créditos, podría afectar la sostenibilidad del programa de créditos y podría generar consecuencias adversas en la toma de decisiones.*

*En efecto, como antes se mencionó, el programa de créditos para vivienda de la Superintendencia de Sociedades, constituye una definición legal especial de un programa de bienestar, dirigido exclusivamente a los servidores públicos de la Superintendencia de Sociedades y a los pensionados directos de la misma, programa configurado con vocación de permanencia.*

*En este programa no está permitida la condonación total o parcial de los créditos, ni de sus intereses, por parte del Comité de Créditos, como tampoco el otorgamiento de créditos en condiciones que atenten contra su sostenibilidad.*

*Se estima que el IPC, ha sido un factor de protección que ha mantenido eficazmente el valor adquisitivo de los recursos destinados al programa de vivienda y que, en tales condiciones, determinar una tasa inferior para los intereses corrientes podría generar riesgos para la sostenibilidad del programa y podría comprometer la responsabilidad de quienes integran el Comité de Créditos, como quiera que la medida llegue ser interpretada como un detrimento patrimonial por las autoridades de control, en sus auditorías de rigor.*

*Se estima loable que por parte del Comité de Créditos se advierta la afectación de los beneficiarios de los créditos de vivienda con ocasión del significativo incremento del IPC, de manera que en tal dirección se podrían explorar otras condiciones de alivio, como la estructuración de condiciones especiales de refinanciación generalizada de créditos, que aligere la carga de los beneficiarios sin afectar la sostenibilidad del programa.*

Con base en los planteamientos precedentes, se procede a responder puntualmente la consulta formulada:

**1. “¿Se podría modificar el numeral 1 del artículo 10 de la Resolución 100-019942 del 15 de diciembre de 2022 (Estatuto de Créditos para Vivienda) en el sentido de fijar los intereses corrientes en un valor inferior al IPC del año calendario anterior al cálculo?”**

La fijación de intereses corrientes para los créditos de vivienda de la Superintendencia de Sociedades, en los términos de las competencias deferidas por el Decreto Ley 1695 de 1997, debe hacerse en condiciones que aseguren la sostenibilidad y rentabilidad del programa así como la preservación del valor adquisitivo de los créditos otorgados, la recuperación de cartera y de los que se pretendan otorgar.

En tales condiciones, el Comité de Créditos para Vivienda deberá definir si la fijación de intereses corrientes por debajo del IPC compromete la sostenibilidad financiera del programa y contraviene el mandato establecido en el Decreto Ley 1695 de 1997.

**2. ¿En qué sentido se podría modificar el numeral 1 del artículo 10 de la Resolución 100-019942 del 15 de diciembre de 2022 que no sea contrario a lo establecido en la Ley (SIC) 1695 de 1997 y en el Acuerdo 40 de 1991 expedido por Corporación?**

Corresponde al Comité de Créditos para Vivienda definir la procedencia de fijar un nuevo patrón de protección frente a la pérdida del poder adquisitivo de los recursos del programa de créditos para vivienda, dentro de las alternativas que provee el ordenamiento jurídico, o mantenerse en el IPC.

Para este propósito, debe realizarse un estudio financiero que defina la conveniencia y pertinencia de incorporar un patrón distinto al IPC, de manera que pueda resultar más benigno a los intereses de los beneficiarios de crédito sin afectar la sostenibilidad del programa.

En las alternativas debe valorarse su eficacia y justificación técnico financiera, así como su integridad jurídica.

A manera de ejemplo se cita la alternativa que provee la Ley 546 de 1993, que permite adoptar como patrón de protección créditos denominados en moneda legal colombiana o en la UNIDAD DE VALOR REAL – UVR, opción que, a pesar de ser una alternativa jurídica válida, puede resultar más onerosa que el mismo IPC.

Se reitera el estudio de la posibilidad de refinanciar los créditos con ampliación de plazo otorgado de manera que la cuota de amortización se mantenga de manera semejante a la anteriormente establecida.”

**Séptimo.** – Que teniendo en cuenta el memorando citado en el considerando anterior, los miembros del Comité de Vivienda consideraron procedentes solicitar un concepto técnico a una entidad externa que fuera experta en el manejo de créditos hipotecarios.

**Octavo.** Que la Secretaría General de la Superintendencia de Sociedades se gestionó una reunión el día 12 de mayo de 2023, con el FNA, para plantear la situación que se venía presentando y se solicitó un concepto formal al Fondo Nacional del Ahorro a través del correo electrónico enviado por la Coordinadora del Grupo de Cartera de la Entidad el día 12 de mayo de 2023, para que emitiera concepto sobre el tema planteado.

**Noveno.** – Que el Fondo Nacional del Ahorro mediante concepto radicado con el número 2023-01-720838 dio respuesta a la inquietud planteada señalando que, si bien la Superintendencia de Sociedades no es una entidad de carácter financiero, y “si se quiere establecer una tasa con referencia al IPC, se haga sobre un referente más estable en el tiempo y considerando el plazo de los créditos. Ese referente podría ser el límite superior del rango meta de inflación de largo plazo establecido por el Banco de la República desde el año 2010 y que no se ha modificado hasta la fecha, pese a la coyuntura por la cual estamos atravesando. Ese límite superior del rango meta es del 4%, y sobre éste establecer unos puntos adicionales, sobre los cuales sugeriría fueran 100 pb, de tal manera, que la tasa para los créditos sería en total el 5%, que corresponde al promedio lineal de la inflación anual de los últimos 22 años. Con esta tasa considero se podría de

alguna manera garantizar la recuperación de la pérdida del poder adquisitivo de los recursos otorgados por parte de esa Superintendencia, para la financiación de vivienda a sus empleados.”.

**Décimo.** – Que teniendo en cuenta los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica de la Entidad y por el Fondo Nacional del Ahorro, el Comité de Créditos para Vivienda en sesión del 21 de junio de 2023 aprobó conformar una mesa de trabajo con el fin de que se hiciera un estudio técnico, jurídico y financiero para verificar la viabilidad de modificación del Estatuto de Créditos para Vivienda, y proponer un proyecto de Estatuto de Créditos de Vivienda.

**Décimo Primero.** – Que la mesa de trabajo solicitó a la Dirección Financiera un concepto sobre la metodología o ecuación financiera que permita el cobro de los intereses corrientes y de mora, conforme a la normatividad vigente, sin que afecte la estabilidad del Fondo de los créditos para vivienda, como también sobre la viabilidad financiera y administrativa de tener en cuenta el arriendo para determinar la capacidad de endeudamiento. El Coordinador del Grupo de Cobro Coactivo y Judicial en representación de la Dirección Financiera, emitió el siguiente concepto mediante Memorando 561-007878 del 1 de agosto de 2023:

(...)

*La metodología a ser aplicada y atendiendo el concepto presentado por el FNA, entidad pública quien es el mayor proveedor de soluciones de vivienda de los funcionarios públicos, parte de la premisa de la sostenibilidad de los recursos del fondo de vivienda acudiendo a la aplicación de tasas de interés corriente que tengan en cuenta el límite máximo de la meta de inflación de largo plazo establecida por la política monetaria del Banco de la República, de acuerdo con sus estudios macroeconómicos sobre las metas de inflación objetiva. En voces del Banco de la República:*

*“Para lograr sus objetivos, el Banco de la República sigue un esquema de inflación objetivo en un régimen de tipo de cambio flexible. Bajo este esquema, las acciones de política monetaria están encaminadas a que la inflación futura se sitúe en la meta fijada en el horizonte de política. En Colombia, dicha meta fue fijada por la JDBR en 3% (con un margen admisible de desviación de  $\pm 1$  punto porcentual). Esta meta se refiere a la inflación de precios al consumidor, que se mide estadísticamente como la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).”*

*La Dirección Financiera es del criterio que esta forma de calcular las tasas de interés corriente a ser incluidas en los créditos hipotecarios que otorga la Superintendencia de Sociedades se ajusta más a la realidad del histórico de cambio de precios en Colombia y puede ser acogida por la entidad, además si se tiene en cuenta que con esta fórmula se garantiza la sostenibilidad financiera que requiere el Fondo de Vivienda de la entidad. Es en ese sentido que se propone la modificación al artículo 10 del actual estatuto de vivienda.*

(...)

*En este sentido, la sostenibilidad mínima que se puede brindar para el fondo de Vivienda de la Superintendencia sería del 4%. El optar por incrementar el interés en puntos porcentuales adicionales al mínimo de sostenibilidad permitirá al fondo de vivienda contar con mayores recursos de colocación y de ajuste a los precios en la adquisición de vivienda. Se propone en la modificación al artículo 10 del actual estatuto de vivienda en línea al concepto proporcionado por el FNA, que los créditos de vivienda que otorgue la entidad tengan como punto base de partida de los intereses corrientes a pagar por el beneficiario del crédito, el límite máximo de inflación de largo plazo definido por el Banco de la República, que actualmente como se indicó está establecido en el 4%, y sobre tal base incrementar unos puntos básicos, de manera diferencial según el ingreso, en los términos que se proponen en el artículo 10 del estatuto de vivienda; cifras con las que se garantiza la sostenibilidad financiera del fondo de vivienda.*

*La cifra propuesta tiene en cuenta algunos datos tales como que el promedio de inflación en Colombia de los últimos 20 años se sitúa en el 4.78%, de donde una tasa de interés fija debería estar cerca o por encima a este factor señalado.*

*Otro punto de referencia que se tiene en cuenta en este análisis está en el promedio de las tasas de interés corriente de los créditos de vivienda otorgados por la entidad en los últimos 5 años:*

AÑO	IPC	(+2PUNTOS FUNCIONARIOS)
2018	3,18	3,20
2019	3,80	3,82
2020	1,61	1,63
2021	5,62	5,64
2022	13,12	13,14
	<b>PROMEDIO</b>	<b>5,486</b>

Una forma adicional de garantizar la sostenibilidad financiera real del fondo de vivienda, se encuentra en la colocación de mayores recursos para eventuales préstamos, ya que para diciembre de 2022 existen recursos disponibles de 8.414 millones, de los cuales se colocarán en la actual vigencia 2.392 millones. Es por ello que en cada vigencia se aumenta el monto a adjudicar solicitando para 2024 la suma de 2.595 millones por la limitante del marco de gasto de mediano plazo.

(...)

La capacidad descuento de los funcionarios para la adquisición de créditos de vivienda está fundada en su salario y su neto a recibir. El hecho de aumentar la capacidad de descuento agregando al neto que recibe el valor que paga por concepto de arriendo, violaría el límite máximo permitido por la ley de libranzas (artículo 3º numeral 5º de la Ley 1527 de 2012) que establece el porcentaje máximo descontable al empleado. En tal sentido, la entidad para los descuentos al eventual beneficiario de crédito de vivienda se debe ceñir a lo que indica su desprendible de nómina, sin incluir en el análisis de su capacidad de endeudamiento temas ajenos a los conceptos asociados a su vinculación como funcionario de la Superintendencia de Sociedades."

**Décimo segundo.** – Que la mesa de trabajo luego de realizar el análisis de los conceptos de la Oficina Asesora Jurídica, del Fondo Nacional de Ahorro y de la Dirección Financiera propuso al Comité de Créditos de Vivienda un proyecto de resolución de adopción de un nuevo estatuto de créditos de vivienda que incorpora los conceptos mencionados sobre la tasa de interés corriente, y modifica algunos artículos para una mejor organización e interpretación del estatuto.

**Décimo tercero.** – Que el 19 de septiembre de 2023 se votó mayoritariamente por parte de los integrantes del Comité de Créditos para Vivienda recomendar al Superintendente de Sociedades la adopción del nuevo Estatuto de Créditos para Vivienda.

En mérito de lo expuesto, el Superintendente de Sociedades,

**RESUELVE:**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Adopción y ámbito de aplicación.** Adóptese el Estatuto de Crédito de Vivienda aplicable a todos los servidores públicos y pensionados de la Superintendencia de Sociedades y de Corporanónimas.

**Artículo 2. Principios.** La Superintendencia de Sociedades tendrá en su política de crédito para vivienda, los siguientes principios:

1. Que los recursos del Programa para Crédito para Vivienda son públicos.
2. Que los créditos otorgados deberán contribuir a la solución de vivienda de los servidores públicos o pensionados de la Superintendencia de Sociedades y de Corporanónimas, mediante una equitativa distribución de los recursos disponibles para el efecto.
3. Que en virtud de la distribución que ha de dársele a los recursos disponibles, el crédito que se otorgue asegurará el riesgo mediante garantías y respectivas fuentes de pago.

4. Que el sistema de asignación del crédito para vivienda se efectuará por puntaje, mediante calificación personal del solicitante.
5. Que en la asignación de los créditos se tomará como criterio general el de "a menor ingreso mayor porcentaje de asignación" buscando favorecer a los funcionarios que perciben menores ingresos.

**Artículo 3. Definiciones.** Para la aplicación del presente estatuto se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Servidores públicos:** Llámese Servidores Públicos a los funcionarios de carrera administrativa, libre nombramiento y remoción y en provisionalidad, que prestan sus servicios en forma permanente a la Superintendencia de Sociedades, mediante una vinculación legal y reglamentaria.
2. **Pensionados:** Son aquellas personas que prestaron sus servicios a la Superintendencia de Sociedades o Corporanónimas, y les fue reconocida la pensión de jubilación, de invalidez o de retiro forzoso por vejez por las entidades precitadas. Para efectos del presente estatuto, no se entenderán como pensionados los que hayan obtenido pensión de vejez por Fondo Privado o por Colpensiones.
3. **Grupo Familiar:** Es el constituido por:
  - 3.1 El cónyuge o compañero (a) permanente.
  - 3.2 Los hijos menores de dieciocho (18) años, o de cualquier edad si tienen incapacidad permanente y dependen económicamente del servidor público de la Superintendencia de Sociedades o del pensionado de esta Entidad o de Corporanónimas.
  - 3.3 Los hijos entre los dieciocho (18) y los veinticinco (25) años, cuando sean estudiantes de tiempo completo y dependan económicamente del servidor público de la Superintendencia de Sociedades o del pensionado de esta Entidad o de Corporanónimas.
  - 3.4 A falta de cónyuge o de compañero (a) permanente y de hijos, los padres del servidor público de la Superintendencia de Sociedades o del pensionado de esta entidad o de Corporanónimas, que dependan económicamente de éstos.
4. **Beneficiarios:** Son aquellas personas que dependen económicamente del servidor público o del pensionado, calidad que se demostrará únicamente con la certificación de la empresa promotora de salud EPS, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días o mediante registro civil de nacimiento. Para el caso de hijos adoptados el mencionado registro deberá contener la nota de adopción, según corresponda.
5. **Solicitudes concurrentes:** Son las que presentan dos (2) servidores públicos, dos (2) pensionados o un (1) servidor público y un (1) pensionado, de conformidad con las definiciones del presente artículo, cuando se encuentren casados o sean compañeros permanentes o exista hasta el primer grado de consanguinidad entre ellos.

Cada uno de los que hagan parte de la solicitud concurrente, deberán diligenciar el formulario de solicitud de crédito, e indicar que se trata de una solicitud concurrente, el nombre del servidor público o pensionado con quien realizará la solicitud concurrente, y la calidad de cónyuges o compañeros permanentes, o existencia de primer vínculo de consanguinidad entre ellos. En caso de no indicarlo, se entenderá y se tramitará como solicitudes individuales.

Ambos solicitantes, individualmente considerados, deberán cumplir con los requisitos exigidos en el presente estatuto y la garantía de sus créditos recaerá sobre el mismo inmueble. En todo caso, el máximo del préstamo para la solicitud concurrente será el

señalado en el artículo 8 del presente estatuto, y por convocatoria únicamente se admitirán las dos solicitudes concurrentes que tengan mayor puntaje.

6. **Compañero(a) permanente:** Se denominan compañero o compañera permanente a la pareja, que sin estar casados hacen una comunidad de vida permanente y singular, siempre y cuando la unión sea superior a dos (2) años.
7. **Créditos anteriores:** Este concepto hace referencia a los créditos de vivienda otorgados y desembolsados al servidor público o pensionado por la Superintendencia de Sociedades o Corporaciones, con recursos provenientes del presupuesto para vivienda, dentro de los últimos quince (15) años, anteriores a la fecha de la convocatoria.
8. **Ex servidores públicos:** Se denominan ex servidores públicos a los funcionarios de carrera administrativa, libre nombramiento y remoción, y en provisionalidad, que prestaron sus servicios en forma permanente a la Superintendencia de Sociedades, mediante una vinculación legal y reglamentaria.
9. **Asignación Básica Mensual:** Remuneración fija u ordinaria que recibe mensualmente el empleado público sin incluir otros factores de salario y que, por ley, es la que corresponde a cada empleo según la denominación y grado dentro del sistema de nomenclatura y clasificación de empleo.

#### Artículo 4.- RECURSOS QUE CONFORMAN EL RUBRO PRESUPUESTAL.

Los recursos que conforman el rubro presupuestal denominado programa de créditos para vivienda de los servidores públicos de la Superintendencia de Sociedades estarán conformados por:

1. La cartera de créditos de vivienda, los derechos litigiosos y las indemnizaciones provenientes de los seguros de vida, incendio y terremoto, y garantías hipotecarias que CORPORANONIMAS transfirió a la Superintendencia de Sociedades, en desarrollo de lo previsto en el artículo 15 del Decreto - Ley 1695 de 1997.
2. Los recursos que se asignen en el presupuesto de gastos de funcionamiento de la Superintendencia de Sociedades, por concepto de bienestar destinados a vivienda para los servidores públicos de la Entidad.

**Artículo 5. - MODALIDADES DE CRÉDITO.** Las modalidades para la cual se podrá solicitar crédito son:

**5.1 Crédito para compra:** El cual se divide en las siguientes sub modalidades:

- 5.1.1 **Crédito para adquisición de vivienda:** Es aquel crédito que tiene por objeto adquirir vivienda para el servidor público o pensionado o para éstos y su grupo familiar.
- 5.1.2 **Crédito para comprar la totalidad de la vivienda que se tiene en común y pro indiviso:** Podrá acceder a esta modalidad de crédito el servidor público o pensionado, cuando sea propietario de vivienda, en común y pro indiviso, para adquirir el porcentaje que requiere para llegar a la unidad.
- 5.1.3 **Crédito para construcción de vivienda:** Es el destinado para construir vivienda sobre lote de terreno de propiedad del servidor público o pensionado o de éstos y su grupo familiar, siempre y cuando la construcción no sea vivienda prefabricada o móvil, y no vaya a ser sometida a propiedad horizontal.
- 5.1.4 **Crédito para compra de lote y construcción:** Es el crédito que se otorga al servidor público o pensionado con el objeto de adquirir lote de terreno y construir vivienda sobre el mismo. En esta modalidad se prohíbe:

- a) La compra y posterior enajenación del lote, así como la compra del lote sin la posterior construcción de vivienda sobre el mismo en los plazos previstos en el presente estatuto, salvo caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobado.
- b) La compra de lote y posterior construcción de edificio que conste de apartamentos que por ley deban someterse a propiedad horizontal, toda vez que uno de los principios del crédito para vivienda es contribuir a la solución de vivienda de los servidores públicos o pensionados de la Superintendencia de Sociedades y de Corporación.

En caso de ocurrir cualquiera de las anteriores conductas prohibidas, el beneficiario del crédito quedará inhabilitado para solicitar crédito de vivienda en los siguientes 10 años de programación de vivienda.

**5.1.5 Crédito para cancelación de Leasing habitacional:** Es el que se concede para efectuar el pago total del Leasing Habitacional con opción de compra, constituido en beneficio de instituciones financieras o entidades del sector solidario, con ocasión de la compra del servidor público o del pensionado o de éstos y su grupo familiar.

**5.2. Crédito para cancelación de crédito hipotecario de vivienda y liberación de hipoteca:** Es el que se concede para liberación total del gravamen hipotecario constituido en beneficio de instituciones financieras o entidades del sector solidario u otros, con ocasión de la compra o construcción de la vivienda del servidor público o del pensionado o de éstos y su grupo familiar.

**5.3. Crédito para mejoras:** Es el crédito que se otorga con el objeto de realizar adiciones o reparaciones en la vivienda de propiedad del servidor público o del pensionado y su grupo familiar, a efecto de evitar su deterioro o de mejorar sus condiciones y calidad de vida.

**Parágrafo:** El servidor público no podrá solicitar la modificación de la modalidad de crédito a la cual se presentó, inclusive entre las sub modalidades de crédito para compra, como tampoco podrá solicitar modalidad diferente a las indicadas anteriormente.

**Artículo 6.- PRESUPUESTO ASIGNADO PARA CADA MODALIDAD DE CRÉDITO.** - El presupuesto asignado para cada periodo presupuestal, se clasificará de la siguiente manera:

- a. Crédito para compra, se designará el sesenta por ciento (60%) del presupuesto aprobado.
- b. Crédito para Liberación de Hipoteca, se designará el veinticinco por ciento (25%) del presupuesto aprobado.
- c. Crédito para Mejoras, se designará el quince por ciento (15%) del presupuesto aprobado.

**Parágrafo:** La Dirección de Talento Humano, como Secretaría Técnica del Comité de Créditos para Vivienda, se encargará de proyectar el acto administrativo para la reasignación de los recursos no utilizados dentro de los porcentajes antes indicados, de acuerdo a la clasificación en la cual exista mayor solicitud o demanda y que no hayan sido cubiertos por falta de Presupuesto, lo cual se deberá realizar máximo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la aprobación por parte de Comité de Créditos para Vivienda

**Artículo 7.- VALOR DEL CRÉDITO.** - El valor del crédito será igual al asignado al beneficiario por el Comité de Crédito para Vivienda, el cual se determinará con base en la capacidad de pago del o los solicitantes y los límites de cupo señalados en el artículo 8 del presente estatuto.

En todo caso, el desembolso se sujetará a las siguientes reglas:

1. **Para compra:** No podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del avalúo comercial del inmueble objeto del crédito.

Cuando se trate de la modalidad de adquisición de lote y construcción, el ochenta por ciento (80%) se tomará de la suma del avalúo comercial del lote en el que se pretenda construir y del presupuesto de obra presentado, sin que se excedan los topes establecidos en este reglamento

Para compra de la totalidad de la vivienda que se tiene en común y pro indiviso, no podrá exceder ochenta por ciento (80%) de la cuota parte que se pretende adquirir.

2. **Para la cancelación de crédito hipotecario de vivienda y liberación de hipoteca:** No podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del avalúo comercial del bien objeto del préstamo.
3. **Para la modalidad de mejoras:** No podrá exceder al equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo comercial del inmueble que será reparado o adicionado.

**Parágrafo Primero:** Los porcentajes establecidos se disminuirán según solicitud del beneficiario.

**Parágrafo Segundo:** Para todas las modalidades, el valor pactado debe coincidir tanto en la compraventa, permuta e hipoteca elevada a Escritura Pública. Los citados actos, siempre y cuando sea posible, deberán efectuarse en un sólo instrumento.

En caso de adquisición de vivienda nueva (proyecto ofrecido por constructora) podrá efectuarse en un solo instrumento la compraventa del inmueble, la constitución de hipoteca a favor de la Superintendencia de Sociedades, y la cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión que realiza la constructora con la respectiva institución financiera que financió el proyecto.

**Parágrafo Tercero:** El pago del crédito se iniciará a partir del desembolso, el cual se incluirá en la primera quincena siguiente; para los pensionados en la mesada pensional siguiente.

**Parágrafo Cuarto:** Aquellos servidores públicos a los cuales se hubiera otorgado el crédito y que, en vigencia del mismo, adquieran la calidad de ex servidor público de la Superintendencia de Sociedades, deberán informar al momento de su retiro la forma de pago de la cuota de crédito a la Dirección Financiera, sin perjuicio de las acciones que para el cobro adelante la Superintendencia de Sociedades.

**Parágrafo Quinto:** Para el cálculo de la capacidad de pago y endeudamiento, se tendrá en cuenta la Reserva Especial del Ahorro como aporte al crédito de vivienda, sin que se contemple como factor de disminución de capacidad, para lo cual será incluida esta opción en el formulario de solicitud.

**Parágrafo Sexto:** Los ahorros que se encuentre realizando el servidor público cuya destinación específica sea para adquisición de vivienda, no serán tenidos en cuenta como factor de endeudamiento.

**Artículo 8.- CUPO MÁXIMO DEL CRÉDITO.** - - El cupo del crédito destinado a las modalidades enunciadas en el artículo 5 de este estatuto, se concederá de conformidad con la capacidad de pago y endeudamiento del solicitante, de acuerdo con la siguiente tabla:

PARA EL SERVIDOR PÚBLICO O PENSIONADO QUE DEVENGUE UNA ASIGNACIÓN BÁSICA O MESADA DE	CUPO MÁXIMO DE PRÉSTAMO PARA SERVIDOR PÚBLICO	CUPO MÁXIMO DE PRÉSTAMO PARA PENSIONADO
	ASIGNACIÓN BÁSICA	EL 60% DEL VALOR DE LA MESADA
Hasta 4 SMLMV	60 veces	60 veces
Más de 4 SMLMV	40 veces	40 veces

*Handwritten mark*

En todo caso, el cupo máximo del préstamo será el menor valor que resulte de cualquiera de los siguientes conceptos, sin perjuicio de los toques establecidos en el presente estatuto:

Para solicitudes individuales, el cupo máximo será el equivalente a 240 salarios mínimos legales mensuales vigentes para la modalidad de crédito para compra o para la modalidad de crédito para cancelación de crédito hipotecario y liberación de hipoteca.

Para las solicitudes concurrentes el cupo máximo para la solicitud presentada, será equivalente a 360 SMMLV para la adquisición de vivienda o liberación total del crédito hipotecario para vivienda.

Cuando quiera que se opte por el crédito para mejoras, en solicitudes individuales o concurrentes el equivalente a 120 salarios mínimos legales mensuales vigentes o el equivalente al treinta (30%) del avalúo comercial del inmueble sobre el cual se realicen las mejoras, adjudicándose el valor que resultare menor.

**Parágrafo.** - Una vez se haya adjudicado crédito para vivienda individualmente, dos o más servidores públicos o pensionados no podrán solicitar que los créditos para vivienda adjudicados a cada uno sean destinados para un mismo inmueble con los cupos máximos antes señalados.

**Artículo 9. - INGRESO LABORAL.** - El ingreso laboral mensual estará constituido por los siguientes factores:

**1. Para los servidores públicos:**

- a) Asignación básica.
- b) La reserva especial del ahorro.
- c) La prima por dependiente.
- d) El auxilio de alimentación.
- e) La prima de antigüedad.
- f) La prima técnica para quienes tengan ese derecho.

**2. Para los pensionados**

El ingreso laboral mensual de los pensionados será el equivalente al valor de la mesada que perciben mensualmente, lo cual se acreditará con copia del último recibo de pago expedido por el Fondo de Pensiones Públicas del Nivel Nacional.

**Artículo 10. - INGRESO NETO.** Se encuentra constituido así:

**1. Para los servidores públicos:** El ingreso ordinario mensual del servidor público, menos los descuentos que se realicen por nómina, correspondientes al mes inmediatamente anterior a la apertura de la convocatoria de créditos de vivienda, los cuales deberá conservar hasta el desembolso del crédito.

**2. Para los pensionados:** El valor neto que aparezca en el recibo de pago expedido por el Fondo de Pensiones Públicas del Nivel Nacional, correspondiente al mes inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud del crédito.

**Parágrafo:** Cuando la nómina del servidor público del mes inmediatamente anterior a la apertura de la convocatoria, refleje alguna situación administrativa que impida establecer el ingreso mensual ordinario, se tomará el último mes que refleje dicho ingreso.}

**Artículo 11.- CAPACIDAD DE PAGO.** - La capacidad de pago equivale al valor mensual que el servidor público o pensionado puede comprometer sin superar el treinta por ciento (30%) del ingreso neto mensual, definido en el numeral anterior.

En ningún caso el valor neto que mensualmente reciba el servidor público o el pensionado, después de la cuota mensual de vivienda para atender la obligación con la Superintendencia de Sociedades, podrá ser inferior al salario mínimo mensual vigente.

Los servidores públicos cuyo ingreso disminuya después del desembolso de los recursos, como consecuencia de cambio de cargo, podrán solicitar la refinanciación de su cuota mensual.

Los servidores públicos y los beneficiarios que, por adquirir el estatus de pensionado, por el hecho de disminución de sus ingresos, podrán solicitar la refinanciación de su cuota mensual, la cual se calculará sobre el saldo a la fecha de la solicitud y el plazo pendiente para su pago total.

La capacidad de pago deberá tener en cuenta los requisitos indicados en la Ley de Libranza o descuento directo.

## CAPÍTULO 2 COMITÉ CRÉDITOS PARA VIVIENDA

**Artículo 12.- COMITÉ DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA.** - El Comité de Créditos para Vivienda estará integrado por los siguientes servidores públicos:

- 1) El Superintendente de Sociedades, o su delegado, quien lo presidirá, tendrá voz y voto.
- 2) Un Asesor o Director designado del Superintendente de Sociedades, tendrá voz y voto.
- 3) El Secretario General, tendrá voz y voto.
- 4) El Director Financiero, tendrá voz y voto.
- 5) El Director de Talento Humano, tendrá voz y voto.
- 6) El representante de los empleados, elegido con mayor votación ante el Comité Paritario de Seguridad y Salud en el Trabajo o su suplente, que será quien haya obtenido la segunda mayor votación para la elección del Comité Paritario de Seguridad y Salud en el Trabajo, con voz y voto.
- 7) Un miembro de la Junta Directiva del Sindicato, tendrá voz y voto.

**Parágrafo Primero:** El Jefe de la Oficina de Control Interno y el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación, serán invitados permanentes con voz y sin voto, a las reuniones del Comité de Vivienda.

**Parágrafo Segundo:** Actuará como Secretario del Comité el Coordinador del Grupo de Desarrollo del Talento Humano, con voz y sin voto.

**Artículo 13. - FUNCIONES.** - El Comité de Crédito para Vivienda tendrá las siguientes funciones:

- a. Adjudicar los préstamos a aquellos solicitantes que obtengan los mayores puntajes, en orden descendente, hasta el valor de la disponibilidad presupuestal asignada para la respectiva vigencia.
- b. Decidir en forma motivada las solicitudes que ante el Comité se presenten y que estén relacionadas con los créditos otorgados, las cuales serán resueltas aplicando el Estatuto de Crédito que rige el correspondiente crédito.
- c. Velar por el cumplimiento de lo establecido en el Estatuto de Crédito para Vivienda de la Superintendencia de Sociedades.
- d. Solicitar la iniciación de las investigaciones disciplinarias cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 47 del mismo.

AW

- e. Aprobar los desempates que se presenten, de conformidad con las reglas establecidas en el presente Estatuto.
- f. Aprobar o denegar el cambio del inmueble hipotecado dado en garantía.
- g. Aprobar o denegar la sustitución del deudor a favor de un servidor público o pensionado.
- h. Resolver, mediante decisión motivada, los vacíos y dudas que se presenten en la aplicación del presente Estatuto, atendiendo los criterios de interpretación del artículo 49 y los principios del artículo 2° del presente Estatuto, en segunda instancia.
- i. Solicitar a la Coordinación del Grupo de Cobro Coactivo y Judicial, cuando lo estime conveniente; cualquier tipo de información relacionada con las obligaciones por concepto de créditos de vivienda; mora en el pago y procesos de cobro coactivo de las obligaciones.
- j. Decidir sobre los recursos que se presenten contra las decisiones que adopta este órgano colegiado.
- k. Solicitar concepto a la Oficina Asesora Jurídica en los temas que se consideren pertinentes.
- l. Socializar a los servidores públicos interesados a través del Grupo de Desarrollo del Talento Humano, la aplicación del procedimiento del presente Estatuto.
- m. Proyectar modificaciones, adiciones, o eliminación de artículos del Estatuto de Créditos para Vivienda con el fin de recomendar al Superintendente de Sociedades la adopción de los ajustes propuestos. Para la proyección de las modificaciones, adiciones, o eliminación de artículos del Estatuto de Créditos para Vivienda, podrá conformar mesas de trabajo, con el fin de que se realice un estudio técnico, jurídico y financiero, sobre los asuntos que se pretenden modificar, adicionar o eliminar.

**Artículo 14.- REUNIONES.** El Comité se reunirá por convocatoria de su Presidente o Secretario del Comité, y deliberará con la mitad más uno de los miembros que lo integran y podrá decidir con la mitad más uno de los miembros con derecho a voto.

**Artículo 15.- CAUSALES DE IMPEDIMENTO Y RECUSACIÓN.** - Constituyen causales de impedimento y de recusación, las consagradas como tales en el Código de General del Proceso y en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**Artículo 16.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLVER LOS IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES DE LOS INTEGRANTES DEL COMITÉ.** - Los impedimentos o recusaciones que se presenten por o contra los integrantes del Comité de Crédito para Vivienda, se resolverán mediante Resolución motivada, expedida por el Superintendente de Sociedades, quien designará un servidor público ad - hoc, para su reemplazo, mientras cesa el impedimento.

Cuando el impedimento o recusación recaiga en el Superintendente de Sociedades o su Delegado, la decisión se tomará en el Comité y se operativizará mediante resolución motivada que suscribirá el Secretario General.

### CAPITULO 3 CONVOCATORIA Y ADJUDICACIÓN DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA

**Artículo 17. - CONVOCATORIA.** - El proceso de otorgamiento de crédito para vivienda se iniciará con la convocatoria que realizará el Presidente del Comité de Crédito para Vivienda para que los servidores públicos o pensionados interesados, presenten la solicitud correspondiente dentro del término señalado en la misma, previa publicación de la convocatoria en la intranet de la Entidad. Para tal efecto, el Presidente del Comité de Crédito de Vivienda deberá contar con el certificado de disponibilidad presupuestal expedido para tal efecto por el Coordinador del Grupo de Presupuesto o quien haga sus veces.

**Artículo 18.- ENTREGA DE FORMULARIOS.** - Al día hábil siguiente de la convocatoria, los interesados podrán imprimir el formato de solicitud de crédito que se encontrará disponible en intranet en el Sistema de Gestión Integral – Proceso de Talento Humano Formato GTH-F-030 o de manera física en el Grupo de Desarrollo del Talento Humano.

**Artículo 19.- REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.** Son requisitos para presentar solicitud de crédito de vivienda, los siguientes:

1. Ser servidor público de la Superintendencia de Sociedades, con una antigüedad de servicios no inferior a treinta y seis (36) meses continuos y estar laborando en la entidad al momento de presentar la solicitud o tener la calidad de pensionado en los términos de este estatuto.
2. No haber sido sancionado disciplinariamente por falta calificada como gravísima por cualquier entidad pública en los diez (10) años anteriores al momento de la convocatoria.
3. No haber sido sancionado disciplinariamente por falta calificada como grave en los tres (3) años anteriores a la fecha de la convocatoria.
4. No tener crédito de vivienda, en cualquier modalidad, vigente, otorgado, en trámite o pendiente de la solicitud de desembolso, con la Superintendencia de Sociedades y/o Corporación.
5. Que hayan transcurrido los términos establecidos en el artículo 36 del presente estatuto, en caso que se haya presentado desistimientos en créditos anteriores.
6. Que hayan transcurrido un (1) año, como mínimo, contados desde la fecha en que haya cancelado la totalidad del último crédito otorgado por la Superintendencia de Sociedades.
7. Tener capacidad de pago en los términos previstos en este estatuto.
8. Cuando la solicitud sea para la liberación de crédito hipotecario o para el pago de Leasing habitacional, el solicitante deberá anexar a la solicitud de crédito, certificado o recibo de pago del mes inmediatamente anterior, expedido por la entidad financiera en el cual conste el valor de la deuda en pesos. Igual situación se predica del momento previo al desembolso.
9. Cuando la solicitud sea para adquisición de vivienda nueva de proyecto ofrecido por constructora, el solicitante deberá anexar certificación de la constructora en la cual se indique que la fecha de entrega del inmueble se hará dentro de la misma vigencia en la cual se solicita el crédito.

**Parágrafo:** A la solicitud de crédito, el servidor público o pensionado deberá allegar la certificación de la Empresa Promotora de Salud EPS, a la cual se encuentra afiliado él y sus beneficiarios con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días, registro civil de nacimiento de sus hijos, cuando fuere el caso, así como el último recibo de pago expedido por el Fondo de Pensiones Públicas del Nivel Nacional - FOPEP, según corresponda.

**Artículo 20.- DILIGENCIAMIENTO Y RADICACIÓN DE SOLICITUDES.** – Los interesados dentro del término fijado en la convocatoria, deberán radicar los formularios debidamente diligenciados y firmados con destino al Grupo de Desarrollo del Talento Humano.

Cada Intendente Regional dará traslado de los formularios al Grupo de Desarrollo del Talento Humano, debidamente relacionados, a más tardar al día siguiente de su radicación.

Los formularios que se radiquen extemporáneamente no serán tenidos en cuenta.

**Artículo 21.- ESTUDIO Y VALORACIÓN DE LAS SOLICITUDES.** - Dentro de los quince (15) días calendarios siguientes al vencimiento de la fecha de la convocatoria, la Dirección de Talento Humano, la coordinación del Grupo de Desarrollo del Talento Humano y la Coordinación del Grupo de Tesorería de la entidad, evaluarán las solicitudes presentadas, según los siguientes parámetros:

1. Funciones de Dirección de Talento Humano y el Grupo de Desarrollo del Talento Humano:

MAP

La Dirección de Talento Humano conjuntamente con la Coordinación del Grupo de Desarrollo del Talento Humano tendrán bajo su responsabilidad la evaluación de cada solicitud, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- a) Modalidad de crédito.
- b) Beneficiarios.
- c) Existencia de créditos anteriores, según la definición prevista en este estatuto.
- d) Antigüedad.
- e) Antecedentes disciplinarios.

En el caso de tener solicitudes de pensionados por Corporaciones o la Superintendencia de Sociedades, la coordinación del Grupo de Desarrollo del Talento Humano presentará al Grupo de Tesorería una relación de las solicitudes presentadas, acompañada de los recibos de pago entregados por los pensionados.

## 2. Funciones del Grupo de Tesorería:

Con la documentación entregada, el Grupo de Tesorería de la Superintendencia analizará la capacidad de pago del solicitante.

Será el responsable, además, de las siguientes tareas:

- a) De certificar el cupo asignable.
- b) De verificar que la cuota mensual para amortizar el crédito que se otorgue no supere el treinta por ciento (30%) del ingreso neto mensual.

En el evento en que la capacidad de pago del solicitante sea inferior a la cuota mensual correspondiente al crédito solicitado, se indicará la capacidad de pago posible y el cupo asignable.

**Parágrafo:** La evaluación de los anteriores factores será responsabilidad de la Dirección de Talento Humano, la Coordinación del Grupo de Desarrollo del Talento Humano y la Coordinación del Grupo de Tesorería, según sea el caso.

**Artículo 22.- ASIGNACIÓN DE PUNTAJES.** - Las solicitudes presentadas, se calificarán individualmente teniendo en cuenta que la sumatoria de los puntajes obtenidos por cada solicitante, determinará el orden para la asignación del crédito.

Los puntajes para cada factor de evaluación serán los siguientes:

- a) Modalidad de crédito: Para todas las modalidades contempladas en el presente Estatuto, se otorgarán cien (100) puntos.
- b) Beneficiarios a cargo: El puntaje por este concepto es de diez (10) puntos, independientemente del número de beneficiarios que se tengan a cargo.
- c) No tener vivienda asignará diez (10) puntos.
- d) Haber obtenido calificación sobresaliente en el segundo semestre del año inmediatamente anterior a la convocatoria de créditos de vivienda, asignará diez (10) puntos adicionales a los servidores públicos.
- e) Antigüedad: Para este factor, el porcentaje será de la siguiente manera:

De 3 a 5 años de servicio, se asignarán dos (2) puntos.

De 6 a 15 años de servicio, se asignarán cuatro (4) puntos.

Más de 15 años de servicio, se asignarán seis (6) puntos.

- f) Créditos anteriores: Por cada crédito otorgado por la Superintendencia de Sociedades dentro de los últimos quince (15) años contados hasta la fecha de la convocatoria, se descontarán diez (10) puntos.

- g) Salario: Para este factor, se tendrá en cuenta el salario básico devengado por los servidores públicos solicitantes, asignándoles los siguientes puntajes:

Salario básico igual e inferior a 3 SMMLV, se le asignará diez (10) puntos.

Salario básico superior a 3 SMMLV e igual o inferior a 6 SMMLV, se le asignará ocho (8) puntos.

Salario básico superior a 6 SMMLV, e igual e inferior a 9 SMMLV, se le asignará seis (6) puntos.

Salario básico superior a 9 SMMLV, e igual o inferior a 12 SMMLV, se le asignará cuatro (4) puntos.

Salario básico superior a 12 SMMLV, se le asignará dos (2) puntos.

**Parágrafo:** En caso de presentarse empates en el momento de la evaluación de la solicitud este será dirimido por el Comité de Vivienda, teniendo en cuenta los siguientes criterios en orden descendente:

- El solicitante no tenga vivienda.
- Menor ingreso salarial.
- Crédito en la modalidad de adquisición de vivienda; adquisición de lote y construcción; construcción siempre que sea propietario del lote.
- Crédito para efectuar mejoras indispensables.
- Antigüedad.
- Menor número de créditos otorgados.
- Por haber sufragado en las últimas elecciones de cargos públicos, cuando aplique.
- Por sorteo.

Los criterios para determinar si se trata de mejoras indispensables son los siguientes:

- Estado de la vivienda.
- Materiales utilizados.
- Necesidad de las obras a realizar.
- Situación de hacinamiento.

**Artículo 23.- PUBLICACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO Y VALORACIÓN DE LAS SOLICITUDES.** - La calificación de los factores de evaluación, así como los resultados sobre la capacidad de pago del solicitante y el posible cupo a asignarse en el crédito, serán dados a conocer a los interesados por el término de cinco (5) días hábiles, mediante publicación en la intranet y cartelera.

Durante el término de traslado, los solicitantes podrán pedir las aclaraciones que consideren pertinentes, las cuales se estudiarán por la Dirección de Talento Humano, la Coordinación del Grupo de Desarrollo del Talento Humano o por la Coordinación del Grupo de Tesorería, de conformidad con su competencia en los términos del presente estatuto, quienes decidirán, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento del traslado.

**Parágrafo:** Las aclaraciones a las que se refiere este artículo, serán publicadas en un informe definitivo en Intranet, el cual será suscrito por la Dirección de Talento Humano y por la Coordinación del Grupo de Tesorería, y contendrá el monto aprobado para créditos de vivienda en la respectiva vigencia fiscal y la calificación de los factores de evaluación, resultados sobre la capacidad de pago del solicitante y el cupo de crédito a asignar.

**Artículo 24.- OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO.** - Vencido el anterior término, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, el Comité de Crédito para Vivienda revisará los resultados obtenidos y expedirá a través de Secretaría General, los actos administrativos mediante los cuales se adjudican los créditos de vivienda, conforme a los requisitos establecidos en el artículo 19 de esta reglamentación.

10/11



- e) Certificado de libertad y tradición del inmueble que se pretende adquirir, libre de gravámenes, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes a la fecha de radicación del mismo en el Grupo de Desarrollo del Talento Humano.
- f) Pagaré en blanco y carta de instrucciones, suscrito por el(los) deudor(es). La carta de instrucciones deberá traer reconocimiento de contenido y autenticación de firmas.
- g) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del vendedor y del comprador o NIT si el vendedor es persona jurídica.

## 2. Crédito para adquisición de la totalidad de la vivienda que se tiene en común y pro indiviso:

Para esta modalidad de crédito, el interesado deberá presentar los documentos requeridos, para estudio de título del crédito para adquisición de vivienda mencionado en el numeral anterior.

Téngase en cuenta que la fotocopia de la cédula de ciudadanía del solicitante deberá acompañarse de la del cónyuge; compañero(a) permanente, o de la persona que tenga la calidad de propietario del bien que se pretende adquirir en su totalidad.

## 3. Crédito para construcción de vivienda:

- a) Resolución por medio de la cual la Superintendencia de Sociedades adjudicó el crédito de vivienda, debidamente ejecutoriada.
- b) Avalúo del inmueble que se pretende adquirir, practicado con anterioridad no mayor a 6 meses, a la suscripción de la promesa de compraventa, por un evaluador o afiliado de la Lonja de Propiedad Raíz. En todo caso, quien efectuó el avalúo deberá contar con el registro abierto de evaluadores (RAA) vigente al momento de expedir la pericia. El costo del avalúo será asumido por el beneficiario del crédito.
- c) El avalúo no será necesario cuando se cuente con un avalúo previamente aceptado por una institución financiera o entidad del sector solidario, cuya antigüedad sea menor de 6 meses, contados a partir del momento de la radicación de los documentos para la solicitud del desembolso.

En caso de dudas sobre el contenido y alcance del avalúo presentado, la Superintendencia de Sociedades podrá solicitar un nuevo avalúo.

- d) Contrato de construcción.
- e) Planos aprobados de la obra.
- f) Licencia de construcción.
- g) Presupuesto de la obra y cronograma de ejecución de la misma.
- h) Copia de la escritura pública de propiedad del lote.
- i) Certificado de libertad y tradición del respectivo lote, libre de gravámenes, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes a la fecha de radicación del mismo en el Grupo de Desarrollo del Talento Humano.

- j) Pagaré en blanco y carta de instrucciones suscrita conjuntamente con codeudor solvente, propietario de finca raíz.

El pagaré será devuelto al servidor público o pensionado una vez se haya registrado la hipoteca del inmueble a favor de la Superintendencia de Sociedades. Lo anterior, sin perjuicio de que el ochenta por ciento (80%) del avalúo final del bien inmueble objeto de la construcción sea inferior al crédito desembolsado, en cuyo caso esta garantía será permanente hasta el pago total del crédito, salvo que en su lugar el beneficiario ofrezca una garantía real adicional a la que presentó para el cupo a que tiene derecho o que éste reembolse parcialmente el crédito hasta que el ochenta por ciento (80%) del avalúo sea igual o superior al crédito otorgado.

- k) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del solicitante y el de su cónyuge o compañero(a) permanente, en el evento en que él o ella tenga la calidad de propietario del lote, así como del deudor solidario y del constructor o NIT si este es persona jurídica.

## 4. Crédito para adquisición de lote y construcción de vivienda:

Para la adquisición de lote se exigirán todos los requisitos establecidos para la modalidad de crédito denominada adquisición de vivienda y se observará el procedimiento pertinente.

En cuanto corresponde a la modalidad de construcción, se exigirán todos los requisitos señalados para la modalidad de crédito denominada construcción de vivienda.

Para los efectos anteriores, se entenderá que los términos de la modalidad de construcción de vivienda comenzarán a correr a partir del desembolso del crédito para adquisición de lote. Para efectos del segundo desembolso, deberá realizarse una vez culmine la obra o cuando el beneficiario de crédito presente un nuevo avalúo, en cuyo caso el valor total del préstamo adjudicado no podrá ser superior al ochenta por ciento (80%) del valor total del lote y de la construcción. Si el avalúo no arroja este resultado, deberá efectuarse un tercer avalúo al finalizar la obra, el cual correrá por cuenta del beneficiario.

Vencido el término sin que el beneficiario del crédito hubiese presentado la documentación completa o subsanado las deficiencias de ésta, dentro del mismo término, se entenderá abandonado el crédito adjudicado y la Superintendencia de Sociedades no asumirá ninguna responsabilidad por las sanciones o perjuicios económicos en que incurra el servidor público o pensionado.

#### 5. Crédito para cancelación leasing habitacional:

- a) Resolución por medio de la cual la Superintendencia de Sociedades adjudicó el crédito de vivienda, debidamente ejecutoriada.
- b) Avalúo del inmueble al que se le pretende cancelar el leasing habitacional, practicado con anterioridad no mayor a seis meses, a la suscripción de la promesa de compraventa, por un miembro o afiliado de la Lonja de Propiedad Raíz. El costo del avalúo será asumido por el beneficiario del crédito.  
El avalúo no será necesario cuando se cuente con avalúo previamente aceptado por una Institución Financiera o entidad del sector solidario, cuya antigüedad sea menor de seis meses, contados a partir del momento de la radicación de los documentos para la solicitud del desembolso.  
La Superintendencia de Sociedades puede solicitar un segundo avalúo cuando tenga dudas sobre el contenido y alcance del primer avalúo presentado.
- c) Copia del contrato de leasing habitacional con opción de compra suscrito entre el servidor público y la entidad financiera.
- d) Certificado de libertad y tradición del inmueble que se pretende comprar cancelando el leasing habitacional, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes a la fecha de radicación del mismo en el Grupo de Desarrollo del Talento Humano.
- e) Pagaré en blanco y carta de instrucciones suscritos por el deudor(es). La carta de instrucciones deberá traer reconocimiento de contenido y autenticación de firmas.
- f) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del solicitante y el de su cónyuge o compañero(a) permanente, en el evento en que él o ella tenga la calidad de propietario.
- g) Para la cancelación total de leasing habitacional, el solicitante deberá anexar a la solicitud de estudio de títulos, el certificado o recibo de pago del mes inmediatamente anterior del leasing, expedido por la entidad financiera en el cual conste el valor de la deuda o saldo en pesos, igual situación, se predica del momento previo al desembolso.

#### 6. Crédito para cancelación de crédito hipotecario de vivienda y liberación de hipoteca:

- a) Resolución por medio de la cual la Superintendencia de Sociedades adjudicó el crédito de vivienda, debidamente ejecutoriada.
- b) Avalúo del inmueble que se pretende liberar, practicado con anterioridad no mayor a seis meses, a la suscripción de la promesa de compraventa, por un miembro o afiliado de la Lonja de Propiedad Raíz. El costo del avalúo será asumido por el beneficiario del crédito.

El avalúo de que trata este numeral, no será necesario cuando se cuente con avalúo previamente aceptado por una Institución Financiera o entidad del sector solidario, cuya antigüedad sea menor de seis meses, contados a partir del momento de la radicación de los documentos para la solicitud del desembolso.

La Superintendencia de Sociedades puede solicitar un segundo avalúo cuando tenga dudas sobre el contenido y alcance del primer avalúo presentado.

- c) Copia de la escritura donde conste la propiedad del inmueble, así como la hipoteca que se pretende liberar.
- d) Certificado de libertad y tradición del inmueble que se pretende liberar, con el registro del gravamen que se pretende liberar, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes a la fecha de radicación del mismo en el Grupo de Desarrollo del Talento Humano.
- e) Pagaré en blanco y carta de instrucciones suscritos por el deudor(es). La carta de instrucciones deberá traer reconocimiento de contenido y autenticación de firmas.
- f) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del solicitante y el de su cónyuge o compañero (a) permanente, en el evento en que él o ella tenga la calidad de propietario.
- g) Para la liberación de crédito hipotecario, el solicitante deberá anexar a la solicitud de estudio de títulos, certificado o recibo de pago del mes inmediatamente anterior, expedido por la entidad financiera en el cual conste el valor de la deuda en pesos, igual situación, se predica del momento previo al desembolso.

## 7. Crédito para mejoras.

- a) Resolución por medio de la cual la Superintendencia de Sociedades adjudicó el crédito de vivienda, debidamente ejecutoriada.
- b) Avalúo catastral o comercial del inmueble que se pretende reparar o adicionar.
- c) Informe de la visita al inmueble realizada por el Grupo Administrativo.
- d) Contrato de reparación o adición.
- e) Presupuesto de la obra y cronograma de ejecución de la misma.
- f) Escritura de propiedad de la vivienda que se pretende mejorar.
- g) Certificado de Tradición y Libertad de la vivienda que se pretende mejorar o adicionar, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes a la fecha de radicación del mismo en el Grupo de Desarrollo del Talento Humano.
- h) Licencia o permiso de la mejora o adición, cuando sea necesario, en los términos de la legislación aplicable y del reglamento de copropiedad.
- i) Formato de minuta de constitución de gravamen hipotecario a favor de la Superintendencia de Sociedades, cuando el crédito sea superior a treinta (30) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- j) Pagaré en blanco y carta de instrucciones, suscrito por el (los) deudor (es). La carta de instrucciones deberá traer reconocimiento de contenido y autenticación de firmas.
- k) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del solicitante y el de su cónyuge o compañero(a) permanente, en el evento en que él o ella tenga la calidad de propietario del inmueble, así como del deudor solidario.

**Artículo 28.-** No se admitirán transacciones con inmuebles en los cuales aparezcan constituidos patrimonios de familia inembargables, afectaciones a vivienda familiar o gravámenes diferentes a servidumbres legales o a la hipoteca que se pretende adquirir, liberar o mejorar y limitaciones de dominio, tales como embargos, demandas civiles, anticresis, o cualquier otra consagrada en la ley.

**Artículo 29.-** Los inmuebles que se pretendan adquirir, construir, liberar o remodelar bajo cualquiera de las modalidades de crédito para compra, liberación de gravamen o mejoras deben estar ubicados en el lugar de domicilio del servidor público o del pensionado.

En aquellos casos en que el lugar de trabajo del servidor público no coincida con su lugar de domicilio, deberá demostrar este hecho ante el Grupo de Desarrollo del Talento Humano, mediante la presentación de la certificación de domicilio o cualquier otro que resulte idóneo para él efecto. En ningún caso se autorizará que la inversión recaiga sobre un bien de recreo.

En los casos en que el servidor público se encuentre en condición de prepensionado, éste podrá solicitar crédito de vivienda en cualquiera de sus modalidades, en un sitio diferente a su lugar de domicilio

**Parágrafo Primero:** El inmueble podrá ser adquirido por el beneficiario en los municipios aledaños a la ciudad principal del domicilio del servidor público.

**Artículo 30.- ESTUDIO DE TÍTULOS.** - El Grupo de Desarrollo del Talento Humano efectuará el estudio de títulos que corresponda a cada modalidad de crédito, en un término no superior a treinta (30) días calendario, seguidos a la solicitud de desembolso.

Cuando en el estudio de títulos se establezcan situaciones jurídicas que impidan el desembolso, se devolverá la documentación al interesado. El beneficiario del crédito dispondrá de un término de quince (15) días hábiles para subsanar las deficiencias de la documentación. Si vencido este término el beneficiario no subsana dichas deficiencias, se entenderá que abandonó el trámite del crédito para el que fue beneficiado y la Superintendencia de Sociedades no asumirá ninguna responsabilidad por las sanciones o perjuicios económicos en que incurra el servidor público o pensionado, salvo situaciones de caso fortuito o fuerza mayor.

Verificado el estudio de títulos, el beneficiario procederá a llevar la minuta de contrato con la constitución de hipoteca a favor de la entidad, junto con los documentos requeridos, a la notaría para el otorgamiento de las escrituras y su posterior registro.

## CAPÍTULO 5 DESEMBOLSO

**Artículo 31.- DESEMBOLSO DEL CRÉDITO PARA COMPRA.** - El beneficiario del crédito para compra tendrá un plazo máximo de noventa (90) días hábiles después de realizado el estudio de títulos, para radicar ante el Grupo de Desarrollo de Talento Humano los siguientes documentos:

1. Primera copia de la escritura pública donde conste la hipoteca a favor de la Superintendencia de Sociedades.
2. Certificado de tradición y libertad, donde conste la hipoteca a favor de la Superintendencia de Sociedades.
3. RUT del vendedor o vendedores.
4. Declaración de asegurabilidad.
5. Certificación Bancaria del o de los vendedores en donde se realizará el desembolso.
6. Original Pagaré en blanco.
7. Original Carta de Instrucciones con reconocimiento de firmas de los beneficiarios.

Una vez que el beneficiario del crédito cumpla con la anterior obligación, la Secretaria General previo visto bueno de la Dirección de Talento Humano y la Coordinación del Grupo de Desarrollo del Talento Humano informará a la Dirección Financiera o quien haga sus veces, mediante memorando para que se realice el desembolso total del crédito otorgado por parte de la entidad, obedeciendo al valor del avalúo del inmueble.

Cuando por razones de fuerza mayor debidamente justificadas el beneficiario de crédito no pueda presentar la documentación para el desembolso dentro del plazo otorgado, la Coordinación del Grupo de Desarrollo de Talento Humano podrá ampliar por una sola vez el plazo por un término de hasta treinta (30) días hábiles, a efectos de poder continuar con el trámite respectivo.

Específicamente para las siguientes sub modalidades se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) En la sub modalidad de crédito para adquisición de vivienda, cuando esta se trate de vivienda nueva por proyecto ofrecido por constructora, y que efectivamente el inmueble se entregue por la constructora dentro de la misma vigencia para el cual fue otorgado el crédito, el desembolso total podrá realizarse con la copia simple firmada de la Escritura Pública por la cual se constituye hipoteca a favor de la Superintendencia de Sociedades con el comprobante de entrada en la oficina de registro. Una vez la Escritura Pública se encuentre registrada, el servidor público deberá entregar a la Entidad primera copia de la escritura pública en la que conste la hipoteca sobre el inmueble y los bienes que la adhieran, acompañada del respectivo registro, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.
- b) En la sub modalidad de crédito para construcción, se otorga un plazo máximo de noventa (90) días hábiles después de desembolsado el cien por ciento (100%) del crédito, para que el servidor público adelante el trámite correspondiente de registro de la construcción.
- c) En la sub modalidad de créditos para adquisición de lote y construcción de vivienda se harán dos desembolsos, el primero correspondiente a la adquisición de lote una vez se dé cumplimiento a los requisitos del presente artículo, y un segundo desembolso, una vez culmine la obra o cuando el beneficiario de crédito presente un nuevo avalúo.
- d) En la sub modalidad de crédito para cancelación de Leasing Habitacional la Superintendencia de Sociedades para el desembolso a la entidad financiera acepta como aval el pagaré en blanco y la carta de instrucciones, y se otorga un plazo máximo de noventa (90) días hábiles después de desembolsado el cien por ciento (100%) del crédito, para que el servidor público cancele el Leasing habitacional y se constituya hipoteca abierta a favor de la Superintendencia de Sociedades.

En caso que el beneficiario del crédito no cumpliera con las obligaciones establecidas en el presente artículo dentro de los plazos establecidos, se entenderá que desiste del crédito de vivienda, y la entidad no se hará responsable de los costos incurridos por el beneficiario.

**Artículo 32. - DESEMBOLSO DEL CRÉDITO PARA CANCELACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA Y LIBERACIÓN DE HIPOTECA.** - El beneficiario del crédito hipotecario de vivienda y liberación de hipoteca tendrá un plazo máximo de noventa (90) días hábiles después de realizado el estudio de títulos, para radicar ante el Grupo de Desarrollo de Talento Humano los siguientes documentos:

1. Certificado o recibo de pago del mes inmediatamente anterior, expedido por la entidad financiera en el cual conste el valor de la deuda en pesos y el número de obligación.
2. Certificado de tradición y libertad, donde conste la hipoteca a favor de entidad financiera.
3. RUT entidad financiera.
4. Declaración de asegurabilidad.
5. Original Pagaré en blanco.
6. Original Carta de Instrucciones con reconocimiento de firma.

Una vez que el beneficiario del crédito cumpla con la anterior obligación, la Secretaría General previo visto bueno de la Dirección de Talento Humano y la Coordinación del Grupo de Desarrollo del Talento Humano informará a la Dirección Financiera o quien haga sus veces, mediante memorando para que se realice el desembolso total del crédito otorgado por parte de la entidad, obedeciendo al valor del saldo de la obligación con la entidad financiera si este es menor que el valor adjudicado.

En la modalidad de crédito para la cancelación de crédito hipotecario de vivienda la entidad acepta hipoteca abierta y otorga un plazo máximo de noventa (90) días hábiles después de

17/17

desembolsado el cien por ciento (100%) del crédito para que el servidor público levante la hipoteca que se tenía a favor de la institución financiera.

En caso que el beneficiario del crédito no cumpliera con las obligaciones establecidas en el presente artículo dentro de los plazos establecidos, se entenderá que desiste del crédito de vivienda, y la entidad no se hará responsable de los costos incurridos por el beneficiario.

**Artículo 33. - DESEMBOLSO DEL CRÉDITO PARA MEJORAS.** Cuando el crédito sea superior a treinta (30) salarios mínimos mensuales legales vigentes, el beneficiario del crédito para mejoras tendrá un plazo máximo de noventa (90) días hábiles después de realizado el estudio de títulos, para radicar ante el Grupo de Desarrollo de Talento Humano los siguientes documentos:

1. Primera copia de la escritura pública donde conste la hipoteca a favor de la Superintendencia de Sociedades.
2. Certificado de tradición y libertad, donde conste la hipoteca a favor de la Superintendencia de Sociedades.
3. Informe favorable de la visita realizada por parte del Grupo Administrativo.
4. Original Pagaré en blanco.
5. Original Carta de Instrucciones con reconocimiento de firma.

Cuando el crédito sea inferior a treinta (30) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para el desembolso únicamente será necesario aportar el informe favorable de la visita realizada por parte del Grupo Administrativo.

En caso que el beneficiario del crédito no cumpliera con las obligaciones establecidas en el presente artículo dentro de los plazos establecidos, se entenderá que desiste del crédito de vivienda, y la entidad no se hará responsable de los costos incurridos por el beneficiario.

**Artículo 34. – VISITAS.** A través de la Secretaría Técnica del Comité de Crédito para Vivienda, se solicitará al Grupo Administrativo la realización de visitas, previa y posterior a la obra, al inmueble objeto del crédito para mejoras, crédito para construcción y crédito para adquisición de lote y construcción. Para ello, el beneficiario del crédito deberá informar la fecha de finalización de la obra, la cual no será superior a un año contado a partir de la fecha en que se realizó el respectivo desembolso.

**Artículo 35. CAUSALES DE NO DESEMBOLSO.** No habrá lugar al desembolso cuando quiera que se presente una de las siguientes circunstancias:

- a) El incumplimiento de las condiciones estipuladas en la resolución de adjudicación del crédito.
- b) Abandono en el trámite del crédito.
- c) Desistimiento expreso del servidor público.
- d) Haber presentado documentación inexacta, incompleta o fraudulenta.
- e) Cuando con posterioridad a la adjudicación del crédito, el beneficiario sea sancionado disciplinariamente con sanción de destitución.
- f) Por el fallecimiento del beneficiario del crédito antes de su desembolso.
- g) Cuando al momento del desembolso, el beneficiario del crédito por cualquier circunstancia no tenga la calidad de servidor público de la Superintendencia de Sociedades, con excepción de la desvinculación por pensión.

## CAPÍTULO 6 DESISTIMIENTO DEL CRÉDITO Y SANCIONES

**Artículo 36.- DESISTIMIENTO DEL CRÉDITO Y SANCIONES.** - Una vez vencido el término sin que el beneficiario del crédito hubiese presentado la documentación completa

para el estudio de títulos o para el desembolso del crédito, ni subsanado las deficiencias en el plazo establecido, se entenderá que desistió del crédito adjudicado.

El desistimiento del crédito para vivienda durante la etapa de estudio de títulos o en la etapa para el desembolso del crédito, ocasionará sanción para el servidor público en los siguientes casos:

1. Desistimiento ocurrido antes de la aprobación de los estudios de títulos:
  - a) Si el servidor público da aviso del desistimiento durante un término de treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de notificación de adjudicación del crédito, solo podrá presentar una nueva solicitud de crédito, luego de transcurrido un (1) año, que contará a partir del 31 de diciembre de aquel en que se presentó el desistimiento, salvo caso fortuito o fuerza mayor.
  - b) Si el servidor público desiste del crédito con posterioridad a treinta (30) días calendario contados desde la fecha de notificación de adjudicación del crédito para vivienda, solo podrá presentar una nueva solicitud de crédito, luego de transcurridos tres (3) años, que se contarán a partir del 31 de diciembre de aquel en que se presentó el desistimiento, salvo caso fortuito o fuerza mayor.
  - c) Si vencido el plazo para que el servidor público presente la documentación para el estudio de títulos, sin presentar desistimiento, ni justificación alguna o lo hace extemporáneamente, solo podrá postularse para un nuevo crédito de vivienda, luego de transcurridos cinco (5) años, que se contarán a partir del 31 de diciembre de aquel en que se presentó el desistimiento, salvo caso fortuito o fuerza mayor.
2. Desistimiento ocurrido con posterioridad a la aprobación de estudios de títulos y con anterioridad al desembolso del crédito:
  - a) Si el servidor público no hacer uso del crédito otorgado posterior a la aprobación de estudios de título, solo podrá postularse para un nuevo crédito de vivienda, luego de transcurridos dos (2) años, que se contarán a partir del 31 de diciembre de aquel en que se presentó el desistimiento, salvo caso fortuito o fuerza mayor.
  - b) Si vencido el plazo para que el servidor público presente la documentación para el desembolso del crédito, sin presentar desistimiento, ni justificación alguna o lo hace extemporáneamente, solo podrá postularse para un nuevo crédito de vivienda, luego de transcurridos cinco (5) años, que se contarán a partir del 31 de diciembre de aquel en que se presentó el desistimiento, salvo caso fortuito o fuerza mayor.

**Parágrafo.** Los recursos desistidos, podrán ser reasignados y adjudicados al(os) servidores públicos que siguen en la lista de calificación para adjudicación en los ítems de mayor solicitud o demanda y a quien no le(s) fue otorgado el crédito por agotamiento del presupuesto.

## CAPÍTULO 7 CRÉDITO PARA VIVIENDA

**Artículo 37. - CUOTA DEL CRÉDITO DE VIVIENDA.** - La cuota del crédito de vivienda otorgado a los servidores públicos de la Superintendencia de Sociedades, sus pensionados o a los de Corporación se compone de los siguientes rubros:

1. Capital.
2. Prima de seguros.
3. Intereses remuneratorios.

En el pago de cuotas del crédito hipotecario el orden de imputación de pagos, es el siguiente:

1. Prima de seguros e intereses causados sobre la misma.
2. Intereses moratorios cuando corresponda.
3. Intereses nominales o remuneratorios y,
4. Capital.

**Artículo 38. - INTERESES.** Los créditos que conceda la Superintendencia de Sociedades en materia de vivienda, causarán intereses corrientes o remuneratorios y de mora, según corresponda.

Las cuotas del crédito hipotecario se calculan acogiendo el sistema de amortización de cuota constante en pesos con tasa fija, e incluirá además del abono a capital, la prima de seguros y los intereses que se pacten, así:

#### 1. Intereses Corrientes y/o remuneratorios:

La tasa de interés corriente o remuneratorio se calculará con base en el "*Límite Superior del Rango Meta de Inflación de Largo Plazo*" establecido por el Banco de la República, que se encuentre vigente a la fecha del desembolso más 150 puntos básicos (pb).

Este cálculo se efectuará al momento de ser desembolsado el crédito de vivienda.

#### 2. Intereses de mora:

En caso de mora, por todo el tiempo que ésta se produzca y sin perjuicio de las demás acciones legales, el deudor deberá pagar intereses moratorios a favor de la Superintendencia de Sociedades, conforme lo dispone el artículo 19 de la Ley 546 de 1999 o aquella que la aclare, modifique o sustituya.

Se entiende que el deudor hipotecario se encuentra en mora, a partir del día siguiente a aquel en que la cuota respectiva, incluida la prima de seguros, debía ser pagada.

**Parágrafo Primero:** La tasa de interés corriente calculada para cada año no deberá ser superior a la mayor tasa de interés corriente establecida por el Fondo Nacional del Ahorro – FNA a la fecha de apertura de la Convocatoria de Créditos de la Superintendencia de Sociedades, para tal efecto la Dirección de Talento Humano solicitará al FNA certificación correspondiente. En caso de que tal situación se presente, la tasa de interés corriente a cobrar será la establecida por el FNA, para el otorgamiento de los créditos.

**Parágrafo Segundo:** En el caso de los servidores públicos, las cuotas serán pagados por quincenas vencidas, mientras que, en el caso de los pensionados, por mensualidades vencidas.

**Parágrafo Tercero:** Cuando se pierda la calidad de servidor público de la Superintendencia de Sociedades, la tasa de interés corriente y/o remuneratorio aplicable se liquidará conforme a lo dispuesto en el numeral primero del presente artículo por el primer año contado a partir del retiro de la Entidad.

A partir del segundo año la tasa de interés corriente aplicable se incrementará en 400 puntos básicos (pb) sobre el *Límite Superior del Rango Meta de Inflación de Largo Plazo*.

**Parágrafo Cuarto:** A los créditos que entren o se encuentren en mora a partir de la expedición de la presente resolución se les aplicará lo señalado en el numeral segundo del presente artículo.

**Artículo 39.- CUOTA FORZOSA.** - Para el otorgamiento del crédito y la protección de los recursos con miras a mantener la disponibilidad del fondo, los servidores públicos autorizan a la entidad comprometer las cesantías anuales que se causen desde el momento del desembolso del crédito hasta su cancelación y serán abonadas al capital. Los intereses de las cesantías no harán parte de la cuota forzosa.

**Artículo 40.- PROCEDIMIENTO PAGO CUOTA FORZOSA.** – El procedimiento para realizar el pago de la cuota forzosa es el siguiente:

1. El Deudor deberá allegar al Grupo de Administración del Talento Humano a más tardar el último día hábil del mes de febrero de cada vigencia, el formulario destinado por el Fondo Nacional de Ahorro para el retiro parcial de cesantías, diligenciado, firmado y acompañado de los documentos requeridos, con el propósito de realizar el avance de cesantías para amortización del crédito hipotecario; el formulario deberá indicar los datos de la cuenta bancaria de la que debe ser titular el deudor, en la cual se realiza el giro.
2. Informar mediante radicado al Grupo de Cartera el porcentaje de cesantías a consignar, de acuerdo con lo establecido en cada vigencia, el valor a consignar y deberá señalar si el mismo incluye intereses de cesantías, a efectos de que se expida una cuenta de cobro y se proceda con el pago.

En el evento en que el servidor público no realice el pago de las cesantías como cuota forzosa y los intereses (en caso de autorizarlo) del año inmediatamente anterior con destino al crédito hipotecario, a más tardar el 10 de marzo del año correspondiente, deberá pagar intereses moratorios a favor de la Superintendencia de Sociedades, sobre el valor de las respectivas cesantías y proporcional al tiempo en mora, los cuales se liquidarán conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 38, de este Estatuto.

Los servidores públicos podrán pagar esta cuota con recursos diferentes a los aquí estipulados, siempre que sean consignados a más tardar el último día hábil del mes de febrero.

El Servidor Público beneficiario de crédito de vivienda que no acredite el pago de la cuota forzosa en los términos establecidos, no podrá acogerse a los beneficios que señala el siguiente párrafo primero del presente artículo, por el término de dos (2) años, contados desde la fecha en que debió realizar el pago.

**Parágrafo Primero:** En atención a la reglamentación sobre el destino de las cesantías, el servidor público, con el fin de dar cumplimiento a la cuota forzosa destinará hasta el cien por ciento (100%) de sus cesantías anuales a esta o en la siguiente forma:

1. Para el primer año luego del desembolso, como mínimo será el setenta y cinco por ciento (75%) del valor de sus cesantías, proporcional a la fecha en que se haya desembolsado el valor del crédito.
2. En el segundo año aportará como mínimo el sesenta y cinco por ciento (65%) del valor de las cesantías anuales.

A partir del tercer año aportará como mínimo el cincuenta por ciento (50%) del valor de las cesantías anuales.

**Parágrafo Segundo:** No obstante, la aplicación de los aportes forzosos de cesantías será revisada por la Dirección Financiera, en cada vigencia con base en el recaudo surtido en la aplicación de este porcentaje de cesantías y sus cuotas ordinarias. Esta verificación deberá cumplir con el recaudo mínimo de 2.575 SMLMV, que corresponde al cupo mínimo que se asignará en el presupuesto de cada vigencia.

De no cumplirse con el recaudo mínimo para cada vigencia, el concepto de cuota forzosa será mínimo del setenta y cinco por ciento (75%) sobre el valor de las cesantías, por lo tanto, no se daría aplicación a lo establecido en los numerales 2 y 3 del párrafo primero del presente artículo.

**Parágrafo Tercero:** La cuota forzosa será aplicada en un cien por ciento (100%) a Capital, salvo en los casos en que el beneficiario de crédito de vivienda disminuya su ingreso por pérdida de un encargo. De esta manera, la cuota forzosa será aplicada a cuotas ordinarias, con el fin de dar cumplimiento a la obligación mensual derivada del crédito de vivienda adquirido con la Entidad.

**Parágrafo Cuarto:** Los servidores públicos que resulten beneficiados por un crédito de vivienda por parte de la Superintendencia de Sociedades y cuyas cesantías se encuentren pignoradas al Fondo Nacional de Ahorro, con motivo de un préstamo de vivienda adquirido con la entidad antes señalada, quedarán exceptuados de la cuota forzosa de que trata el presente artículo, hasta tanto cancelen su obligación con dicha entidad, momento en el cual, y si tiene algún saldo pendiente con la entidad, sus cesantías como cuota forzosa, quedarán comprometidas con ésta última.

**Artículo 41.- ABONOS VOLUNTARIOS.** - Los deudores de crédito de vivienda, además de las cuotas forzosas establecidas en este estatuto, podrán abonar en cualquier momento, cuotas extraordinarias con destino a capital y disminuir plazo de amortización del crédito o la cuota mensual, sin que ello implique la ampliación de su capacidad de pago, ni de su cupo de crédito.

**Artículo 42.- CLAUSULA PENAL.** - Para los casos de créditos para cancelación de Leasing habitacional, y para adquisición de vivienda cuyo objeto sea la compra de un inmueble nuevo ofrecido por una constructora, si transcurrido los términos señalados en artículo 31, sin que el beneficiario cumpla con la obligación de presentar ante la Superintendencia de Sociedades la primera copia de la Escritura Pública y el certificado de tradición y libertad en el que conste hipoteca a favor de la entidad, el deudor incurrirá en mora en el cumplimiento de dicha obligación, sin necesidad de que medie reconvencción judicial.

La Superintendencia de Sociedades podrá exigir del deudor a título de cláusula penal de apremio un valor en dinero equivalente a la suma correspondiente a los siguientes conceptos:

1. El valor equivalente a los intereses moratorios diarios, mientras dure la mora, calculados sobre el total del valor adeudado, en los términos señalados en el numeral 2 del artículo 38 de este Estatuto. La suma que se estipula a título de intereses moratorios no extingue el cumplimiento de la obligación principal, ni el pago de la cláusula penal de apremio a que se refiere el siguiente numeral.
2. Una suma equivalente al uno por ciento (1%) del valor del desembolso, para que dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de constitución en mora, cumpla con la obligación pactada. La suma que se estipula a título de cláusula penal no extingue el cumplimiento de la obligación principal ni la indemnización de perjuicios compensatoria representada en el cobro de los intereses moratorios.

**Artículo 43.- PÓLIZAS.** - Todo crédito que otorgue la Superintendencia de Sociedades con motivo de un crédito de vivienda, deberá contar a partir de la firma de la escritura con los siguientes seguros:

#### 1. De vida o incapacidad total o permanente

Con el fin de amparar los riesgos de muerte o de incapacidad total o permanente de los beneficiarios de crédito, que hayan suscrito el documento donde conste la garantía hipotecaria a favor de la Superintendencia de Sociedades o de sus deudores. La

Superintendencia tomará, por cuenta y a cargo de los mismos, los seguros colectivos correspondientes. El valor asegurado en ningún caso será inferior al monto del préstamo o al saldo de la deuda, según el caso.

## 2. De incendio y/o rayo y/o terremoto y/o amit.

Con el fin de amparar los riesgos de pérdida o daño material por incendio y/o rayo y/o terremoto y/o amit o demás coberturas adicionales que sufran los inmuebles que, previa la firma de la escritura, van a ser o son garantía hipotecaria de la Superintendencia de Sociedades, según el caso, la entidad tomará, por cuenta y a cargo de los beneficiarios de crédito, los seguros colectivos correspondientes. El valor asegurado en ningún evento será inferior al valor comercial del inmueble, según el caso.

**Parágrafo Primero:** Pago de primas de seguro. El servidor público, pensionado o ex servidor público pagará conjuntamente con la cuota de amortización del crédito, el valor de las primas que ocasionen los seguros.

El Grupo de Desarrollo de Talento Humano remitirá la escritura y el certificado de libertad a la Dirección Financiera, igualmente remitirá a la Dirección Administrativa los datos del beneficiario del crédito para vivienda, con el fin de adelantar las gestiones pertinentes ante la compañía aseguradora, con la que se contratan las pólizas colectivas previstas en este Estatuto.

La Dirección Administrativa será la responsable de llevar el control de cumplimiento de las pólizas de los créditos de vivienda de la entidad.

**Parágrafo Segundo.** En caso de que se concrete el riesgo amparado por la póliza, el Grupo Administrativo adelantará los trámites para la reclamación ante la aseguradora.

**Parágrafo Tercero.** En los eventos en los que se presenta mora en el pago de cuotas del crédito de vivienda por parte de ex servidores, el Fondo de Vivienda asumirá el pago de la prima de seguro respecto de estos créditos, hasta tanto el deudor se ponga al día, momento en el cual dichos recursos retornaran al Fondo de Vivienda. Para tal efecto se dispondrá una apropiación presupuestal por cada anualidad.

**Artículo 44.- CONTROL DE HIPOTECAS.** - El Grupo de Tesorería será responsable de llevar el control de cumplimiento de la constitución de hipotecas a favor de la Superintendencia de Sociedades. Serán ellos los responsables de la custodia de las escrituras y sus respectivos soportes.

**Artículo 45. PAGO DE PRIMAS DE SEGURO.** - El servidor público, ex servidor público o pensionado pagará conjuntamente con la cuota de amortización del crédito, el valor de las primas que ocasionen los seguros mencionados en el artículo 43.

Los valores recaudados por concepto de prima de seguro serán pagados a las respectivas aseguradoras, de acuerdo con los términos establecidos en las cláusulas de "FORMA DE PAGO" incluidas en los contratos de aseguramiento.

En el evento en que el deudor incumpla con el pago de la cuota de amortización del crédito el cual incluye el valor para el pago de las primas de seguro, la Superintendencia de Sociedades asumirá dicho pago ante las respectivas aseguradoras; este con cargo a la apropiación presupuestal de gasto destinada al Programa de Crédito de Vivienda de los empleados de la Superintendencia, de acuerdo a la distribución establecida en el Decreto de Liquidación del presupuesto vigente. Para el efecto, previo certificado de disponibilidad presupuestal se expedirá acto administrativo de reconocimiento y ordenación del gasto de la obligación ante las aseguradoras.

**Parágrafo Primero:** El monto asumido por la entidad para el pago de las primas será recuperado total o parcialmente de la siguiente manera:

1. En el evento en que el deudor allegue el pago de las cuotas de amortización atrasadas
2. En caso que se materialice el riesgo amparado por la póliza y la entidad reciba de parte de la aseguradora el pago de la indemnización de la deuda.
3. Tras proceso de cobro jurídico por parte de la entidad para hacer exigible el pago de la deuda.

**Parágrafo Segundo.** En caso de que se materialice el riesgo amparado por la póliza, el grupo que tenga a cargo el proceso de cobro, remitirá la documentación necesaria al Grupo Administrativo para que adelante los trámites de reclamación ante la aseguradora.

**Artículo 46.- GARANTÍAS.** - Los créditos que otorgue la Superintendencia de Sociedades, en desarrollo de este estatuto, se garantizarán mediante:

1. Pagaré en blanco con carta de instrucciones: Los cuales serán otorgados a favor de la Entidad por el beneficiario junto con la carta de instrucciones.
2. Garantía real: Consiste en la constitución de hipoteca abierta de primer grado sobre el inmueble objeto de la financiación, así como el respectivo registro ante la Oficina de Instrumentos públicos.

Se podrá compartir la garantía de primer grado si el otro acreedor es una entidad financiera o del sector solidario autorizado legalmente para otorgar créditos de vivienda.

La entidad sólo acepta ser hipotecante en segundo grado, cuando el hipotecante en primer grado sea con el Fondo Nacional del Ahorro (FNA).

**Parágrafo.** - En la modalidad de crédito para la cancelación de Leasing Habitacional, para el desembolso a la entidad financiera o del sector solidario se acepta como garantía inicial el pagaré en blanco y la carta de instrucciones, y el servidor público tendrá un plazo máximo de noventa (90) días hábiles después de desembolsado el  cien por ciento (100%) del crédito, para que cancele el Leasing habitacional y constituya hipoteca abierta a favor de la Superintendencia de Sociedades, so pena de hacer efectivo el cobro total de la obligación.

**Artículo 47.- PLAZO PARA EL PAGO TOTAL DEL CRÉDITO.** - El plazo máximo para el pago total de la deuda será hasta de quince (15) años. Los créditos serán pagados por los beneficiarios de los mismos mediante cuotas quincenales sucesivas para los funcionarios de la Superintendencia de Sociedades, pagos que se realizan por deducción de nómina; y cuotas mensuales vencidas para pensionados y ex servidores públicos, en cuyo valor están incluidos los costos de seguros, intereses remuneratorios y amortización a capital.

**Artículo 48.- RESTRICCIONES A LOS BENEFICIARIOS DE LOS CRÉDITOS.**

**1. Sustitución del bien dado en garantía:**

La Superintendencia de Sociedades aceptará la sustitución de bienes inmuebles dados en garantía hipotecaria para créditos otorgados a sus servidores públicos y pensionados, en los siguientes casos:

- a) Cuando el inmueble objeto de la garantía sea perseguido judicialmente, sufra desmejora o depreciación tales que no preste suficiente garantía a juicio de un perito designado por la Entidad, caso en el cual deberá otorgarse una garantía real que sea satisfactoria para la Superintendencia. De no ser posible el otorgamiento de esta garantía, el saldo del crédito podrá ser exigido anticipadamente.
- b) Transcurridos tres (3) años de vigencia del crédito, contados a partir de la fecha de su desembolso, por solicitud escrita del servidor público, si el avalúo del inmueble con el

que se pretende sustituir la garantía, demuestra que el mismo es suficiente para garantizar el valor del crédito.

- c) Cuando el saldo de la deuda no sea superior al 80% del valor comercial del inmueble con el que se pretende sustituir la garantía.

## 2. Enajenación y constitución de gravámenes sobre el bien hipotecado:

Cuando al enajenarse un inmueble hipotecado en favor de la Superintendencia de Sociedades no se cancele totalmente la obligación a favor de la entidad o no sea autorizada por ésta, se hará exigible en forma inmediata la totalidad del saldo del crédito a cargo del deudor.

## 3. Sustitución del deudor - Prohibición general:

La Superintendencia de Sociedades no autorizará la sustitución del deudor hipotecario cuando la enajenación del bien inmueble sobre el cual recae la garantía hipotecaria se haga o pretenda hacer en favor de un servidor público o pensionado que no reúna los requisitos para obtener el crédito o de un tercero no servidor público de la entidad.

## 4. Sustitución en favor de un servidor público de la Superintendencia de Sociedades:

Cuando se trate de enajenación en favor de un servidor público de la Superintendencia de Sociedades, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- El deudor hipotecario inicial debe encontrarse al día en sus pagos con relación al crédito.
- El nuevo deudor deberá cumplir con los requisitos establecidos para solicitar el desembolso conforme lo reza este Estatuto y pagará los gastos de administración en la suma equivalente al porcentaje de la suma mutuada que defina el Comité de Crédito para Vivienda, los cuales podrán financiarse en la forma prevista en este estatuto;
- El plazo para amortización será el que falte al inicialmente concedido;
- La tasa de interés corriente será la pactada de conformidad con este estatuto;
- El trámite de crédito en la sustitución, desembolso y amortización será el mismo previsto para la concesión de créditos,
- La sustitución se hará constar en la misma escritura pública en la cual figure la enajenación del inmueble.

**Parágrafo:** El procedimiento, términos y sanciones para la constitución de garantías e hipotecas a favor de la Superintendencia de Sociedades, generadas como consecuencia de la sustitución de bienes dados en garantía, será el consagrado en este estatuto.

## Artículo 49. - CAUSALES ESPECIALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DEL CRÉDITO.

La Superintendencia de Sociedades, previo acto motivado del Comité de Crédito para Vivienda, podrá, unilateralmente, dar por extinguido el plazo pactado para el pago del crédito y exigir su cancelación anticipada, en los siguientes casos, sin perjuicio de las demás causales consagradas contractualmente:

- Cuando se enajene el inmueble financiado o se constituyan gravámenes a cualquier título sobre el mismo, sin que medie autorización expresa por parte de la entidad.
- Sin perjuicio del cobro de los intereses moratorios de que trata el artículo 38, numeral 2° de este Estatuto, cuando el deudor cumpla cuatro (4) meses de estar constituido en mora, en éste evento el Grupo de Cartera remitirá el expediente al Grupo de Cobro Coactivo y Judicial para que realice la gestión correspondiente, sin requerir previa autorización del comité de créditos para vivienda.
- Por haber dado destinación diferente de forma total o parcial del crédito otorgado. En este caso, el servidor público o pensionado se hará acreedor, además de la exigencia

Handwritten signature or mark.

anticipada de la obligación, a las sanciones disciplinarias y legales correspondientes, según el caso.

- d) Por haber presentado documentación inexacta o incompleta o que induzca a error.
- e) Cuando la Superintendencia de Sociedades tenga demostrado que el crédito no se invirtió totalmente en el bien o la obra para la cual fue destinado o no se presente oportunamente la documentación exigida para la demostración de la inversión.

**Parágrafo:** Las anteriores causales de exigibilidad anticipada de crédito deberán incluirse en los documentos contractuales que el beneficiario del crédito suscriba con la Superintendencia de Sociedades, para garantizar la amortización del crédito.

**Artículo 50.- DESCUENTO PARA VIVIENDA.-** El aporte mensual del quince por ciento (15%) de la Reserva Especial del Ahorro que la Superintendencia de Sociedades le reconoce a sus servidores públicos con destino al Fondo de Empleados de ésta, podrá ser utilizado por dichos servidores, en la proporción deseada, para amortizar créditos hipotecarios otorgados por la Superintendencia de Sociedades o por una entidad financiera o del sector solidario, siempre y cuando hayan sido contraídos con ocasión de la adquisición de vivienda, construcción, adquisición de lote y construcción de vivienda, liberación de gravamen hipotecario, cambio o mejoras de la vivienda del servidor público o pensionado o de éstos y su grupo familiar.

**Parágrafo Primero:** Cuando quiera que un servidor público de la Superintendencia de Sociedades sea deudor simultáneo del Fondo de Vivienda de esta entidad y al mismo tiempo, lo sea de una institución del sector financiero o solidario, y opte por destinar el quince por ciento (15%) de la Reserva Especial del Ahorro a amortizar la deuda, se preferirá la deuda vigente con el Fondo de Vivienda de la Superintendencia de Sociedades.

En caso de quedar algún excedente, luego de cubrir la cuota con el Fondo de Vivienda de la Superintendencia, el mismo podrá ser utilizado, en la proporción deseada, para el pago de la deuda con la institución financiera o solidaria.

**Parágrafo segundo.** - El servidor público interesado en el traslado del quince por ciento (15%) de la Reserva Especial del Ahorro que la Entidad reconoce a sus empleados con destino al Fondo de Empleados "FESS", deberá elevar la solicitud al Grupo de Tesorería y al Grupo de Administración del Talento Humano de la Entidad a efectos de continuar con el trámite del traslado de dichos aportes para amortizar la deuda de su crédito hipotecario o como parte de pago de la cuota mensual.

## CAPITULO 8 DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 51.- INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS DEL PRESENTE ESTATUTO.** - Los servidores públicos, ex servidores y pensionados, al interpretar las normas del presente Estatuto, deberán tener en cuenta que el objetivo de las mismas es lograr la mayor eficiencia en el desarrollo de los programas de crédito de vivienda. Las dudas que se presenten en la interpretación de las mismas, deberán ser aclaradas por la Secretaría del Comité de Crédito para Vivienda y en segunda instancia por el Comité de Crédito para Vivienda, en todo caso, mediante decisión motivada, con base en la aplicación de los criterios a que se refiere el artículo 1º; 2º y 3º de este Estatuto. Los vacíos que se presenten, se suplirán con normas que regulen casos análogos.

**Artículo 52 - Artículo Transitorio – MODIFICACIÓN DE TASA DE INTERÉS CORRIENTE.** - Los deudores con crédito de vivienda vigente podrán solicitar por una única vez la modificación de la tasa de interés corriente pactada y los intereses de mora acumulados acogiéndose a la tasa de interés prevista en el artículo 38 de éste estatuto.

La modificación de la tasa no implica el cambio del valor de la cuota fija inicialmente pactada ni el plazo del crédito. No obstante, en caso de ser necesario se podrá aumentar el número de cuotas a efecto de saldar el crédito y los intereses causados.

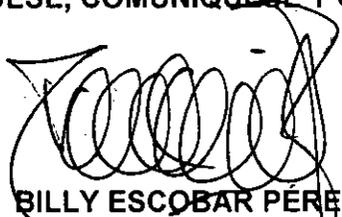
Los deudores con crédito vigente que deseen acogerse a la nueva tasa de interés señalada en el presente estatuto, deberán radicar dentro del mes siguiente a la fecha de su publicación, un escrito de solicitud formal dirigido al Grupo de Cartera de la Superintendencia de Sociedades. Esta solicitud pasará a estudio del Comité de Créditos de Vivienda y en caso de ser aprobada, los deudores deberán incluir en la escritura de constitución de hipoteca la aceptación del presente estatuto. Los gastos notariales que conlleve la citada inclusión en la escritura pública correspondiente deberán ser asumidos por los deudores.

La nueva tasa de interés corriente será aplicada en la quincena siguiente de la fecha de radicación de la escritura pública en el Grupo de Desarrollo de Talento Humano, quien comunicará al Grupo de Cartera para los fines pertinentes.

El Grupo de Desarrollo de Talento Humano realizará el traslado de la nueva escritura al Grupo de Tesorería quienes son los responsables de la custodia de las escrituras públicas.

**Artículo 53. - DE LA VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** - El presente Estatuto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y deroga la Resolución 100-019942 del 15 de diciembre de 2022, no obstante, a los servidores públicos de la Superintendencia de Sociedades y a los pensionados de ésta y de Corporanónimas, se les aplicarán las condiciones del Estatuto de Crédito para Vivienda vigente al momento de la adjudicación del crédito respectivo, salvo que expresamente y de conformidad con lo establecido en este reglamento, hayan optado por la aplicación del presente Estatuto.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



**BILLY ESCOBAR PÉREZ**  
Superintendente de Sociedades

Vo. Bo. Nicolás Martínez Devia – Secretario General.

Vo. Bo. Andrés Mauricio Cervantes Díaz – Jefe Oficina Asesora Jurídica. *Victor Estepina*

Vo. Bo. Víctor Hugueth – Asesor del Despacho del Superintendente de Sociedades.

Vo. Bo. William Eduardo Lozano Escobar - Coordinador Grupo de Cobro Coactivo y Judicial – Dirección Financiera. *Eiroa*

Vo. Bo. Rodrigo Lupercio Riaño Pineda - Director Talento Humano. *Riaño*

Reviso: María Fernanda Solando Dumar - Coordinadora Grupo de Desarrollo de Talento Humano. *María Fernanda Solando*

Nit. 899.999.086  
Radicación. SIN  
Cod. Dep. 100  
Folios 31  
Cod. Tram. 1012  
Cod. Fun. E7764  
Anexo 0  
TRD. Consecutivo Resoluciones