

## RESOLUCION 1764 DE 1991

(septiembre 20)

Por la cual se reglamenta el funcionamiento del

Fondo Nacional de Vivienda del SENA.

Resumen de Notas de Vigencia

En criterio del Editor esta Resolución se encuentra derogada tácitamente dado que el Acuerdo [7](#) de 1991 fundamento jurídico de esta resolución se encuentra derogado tácitamente por el Acuerdo [12](#) de 2014 produciéndose el fenómeno del decaimiento del acto administrativo, de acuerdo a lo señalado por la Corte Constitucional en la sentencia C-069-95 de 23 de febrero de 1995 en los siguientes términos:

**“El decaimiento de un acto administrativo que se produce cuando las disposiciones legales o reglamentarias que le sirven de sustento, desaparece del escenario jurídico. Cuando se declara la inexecutable de una norma legal en que se funda un acto administrativo se produce la extinción y fuerza ejecutoria del mismo, pues si bien es cierto que todos los actos administrativos son obligatorios mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en lo contencioso administrativo, también lo es que la misma norma demandada establece que 'salvo norma expresa en contrario', en forma tal que bien puede prescribirse la pérdida de fuerza ejecutoria frente a la desaparición de un presupuesto de hecho o de derecho indispensable para la vigencia del acto jurídico, que da lugar a que en virtud de la declaratoria de nulidad del acto o de inexecutable del precepto en que este se funda, decretado por providencia judicial, no pueda seguir surtiendo efectos hacia el futuro, en razón precisamente de haber desaparecido el fundamento legal o el objeto del mismo”.**

EL DIRECTOR GENERAL DEL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE, SENA,

en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en el Acuerdo [007](#) de 1991 del Consejo Directivo Nacional

RESUELVE:

TITULO I.

CREDITOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

CAPITULO I.

POLITICAS, PROGRAMAS Y DEFINICIONES

ARTICULO 1o. POLITICAS DE CREDITO. El Fondo Nacional de Vivienda deberá tener en cuenta en su política de crédito las finalidades previstas por el decreto 3118 de 1968, el acuerdo [07](#) de 1991 del SENA, y en particular, las siguientes:

1. Los créditos otorgados deberán contribuir a la solución del problema de vivienda de los empleados públicos y trabajadores oficiales del SENA.

2. Con criterio de justicia social deberá obtenerse una equitativa distribución geográfica y administrativa de los recursos disponibles.

3. Por la seriedad de las operaciones propuestas, los préstamos deberán ser provechosos para el afiliado, social y comercialmente.



ARTICULO 2o. PROGRAMAS DE CREDITO. Los programas de crédito financiables por el Fondo Nacional de Vivienda son los siguientes:

1. Para compra de vivienda o de lote para edificarla

2. Para construcción de vivienda un lote de propiedad de los empleados públicos y trabajadores oficiales, de su cónyuge o compañero (a) permanente.

3. Para liberación total o parcial de gravamen hipotecario constituido a favor de entidades financiadoras de vivienda por los empleados públicos y trabajadores oficiales, o su cónyuge o compañero (a) permanente, con ocasión de la adquisición o construcción de su vivienda.

4. Para mejoras locativas en la vivienda de propiedad del servidor público, o de su cónyuge o compañero (a) permanente.



ARTICULO 3o. DEFINICIONES. Para efectos de esta resolución, adóptanse las siguientes definiciones:

1. Afiliado. Son afiliados del Fondo Nacional de Vivienda del SENA todos los empleados públicos y trabajadores oficiales que laboran para la entidad.

2. Unidad Familiar. Aquellas personas que se encuentran vinculadas entre sí por razones de parentesco de primero o de segundo grado de consanguinidad, o primero de afinidad que dependen económicamente de un afiliado. También habrá unidad familiar por la reunión de compañeros permanentes y de los hijos extramatrimoniales.

3. Compañero (a) permanente: Se entiende por compañeros permanentes, las personas que han convivido en unión estable y notoria bajo un mismo techo por un tiempo no menor de dos años. Tal calidad se demostrará con los medios probatorios admisibles legalmente.

4. Solicitud conjunta. Es la que presentan dos afiliados cuando entre sí se encuentran casados o estén unidos como compañeros permanentes. En este caso se otorgará un solo crédito y ambos solicitantes, individualmente, deberán cumplir con los requisitos para ser beneficiarios de un crédito.

5. Ingreso mensual. Es el salario básico mensual devengado por el afiliado, más los factores salariales definidos como tales en la ley y que se pagan mensualmente.

6. Significación de términos no definidos. Las demás expresiones que se utilizan en esta resolución se entenderán en su sentido natural y obvio, a menos que una disposición vigente sobre la materia de que se trata, las haya definido expresamente, caso en el cual se les dará el significado previsto en dichas disposiciones.

CAPITULO II.

## REQUISITOS



ARTICULO 4o. REQUISITOS GENERALES. Salvo lo dispuesto en el artículo 6o. de la presente resolución, para tener derecho a un préstamo de vivienda el afiliado deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Ser empleado público o trabajador oficial de tiempo completo del Servicio Nacional de Aprendizaje.
2. Estar prestando a la entidad sus servicios en forma continua con antigüedad no menor de un (1) año.
3. Tener capacidad de pago, entendiendo por tal, la de satisfacer las obligaciones que contraiga por este concepto sin comprometer más del treinta por ciento (30%) de su ingreso salarial mensual.



ARTICULO 5o. REQUISITOS ESPECIALES. Los empleados y trabajadores de tiempo completo del SENA, además de lo previsto en el artículo anterior, deberán reunir los siguientes requisitos, según la modalidad del crédito:

a. Compra de vivienda o de lote para edificarla.

1. No ser el afiliado o su cónyuge o compañero (a) permanente, propietario de vivienda, o lote o que siéndolo, se comprometa mediante declaración juramentada rendida ante autoridad competente y una vez aprobado el préstamo, a venderla antes de adquirir el nuevo inmueble.
2. Haber cancelado la totalidad del crédito anterior, cuando previamente se haya hecho uso de otro préstamo.

b. Construcción de vivienda

1. Ser afiliado o su cónyuge o compañero (a) permanente, propietario (s) del lote en el que se pretende construir y objeto del préstamo.
2. Haber cancelado la totalidad del crédito anterior, cuando previamente se haya hecho uso de otro préstamo.

c. Liberación de gravamen hipotecario

1. Ser el afiliado o su cónyuge, o compañero (a) permanente, propietario (s) de la vivienda objeto de gravamen.
2. Haber cancelado como mínimo el 80% del crédito anterior, cuando previamente haya hecho uso de otro préstamo.
3. Que el gravamen hipotecario que se pretende cancelar parcial o totalmente haya sido constituido por el afiliado o su cónyuge o compañero (a) permanente, a favor de una entidad financiadora de vivienda, con ocasión de la adquisición o construcción de la misma.
4. Habitar el afiliado o su familia la vivienda objeto del gravamen.

d. Mejoras locativas de vivienda

1. Ser el afiliado o su cónyuge o compañero (a) permanente propietario (s) de la vivienda objeto de las mejoras.
2. Cuando se trate de una segunda o tercera solicitud de crédito, haber cancelado como mínimo el 80% del crédito anterior.
3. Habilitar el afiliado o su familia la vivienda objeto de las mejoras.



ARTICULO 6o. CREDITOS ESPECIALES. Con el propósito de retener servidores cuyos conocimientos, experiencias y calidades profesionales sean particularmente valiosas para el SENA, o de vincular personas altamente calificadas a los diferentes programas de la Entidad, o en caso de extrema necesidad a juicio del director general, podrán otorgarse préstamos, dentro de las cuantías y fines establecidos en el acuerdo No. 007 de 1991, sin necesidad de cumplir con el requisito de tiempo mínimo de servicios.

### CAPITULO III.

#### CUANTIAS, PLAZOS E INTERESES



ARTICULO 7o. CUANTIAS MAXIMAS. Los créditos para vivienda se concederán hasta por doscientos cincuenta (250) salarios mínimos legales mensuales cuando sea para compra, construcción de vivienda o liberación de gravamen hipotecario, y hasta cien (100) salarios mínimos legales mensuales cuando sea para mejoras locativas de vivienda.

Inicialmente las cuantías se determinarán por niveles, teniendo en cuenta el ingreso mensual de los afiliados y, para el efecto, el jefe de la división de recursos humanos establecerá conjuntamente con la división financiera los item determinantes de las cuantías, tales como el plazo máximo y cesantías e intereses a las mismas que se presume se causarán.



ARTICULO 8o. CUANTIA MAXIMA EN CASO DE SOLICITUD CONJUNTA. Cuando dos afiliados al Fondo Nacional de Vivienda se encuentran casados o estén unidos como compañeros permanentes, deberán presentar solicitud conjunta, sin que en ningún caso se pueda superar la cuantía máxima señalada en el artículo anterior y se tendrá en cuenta la suma de ingresos mensuales de ambos afiliados para definir el ingreso mensual total.



ARTICULO 9o. PLAZOS MAXIMOS. Los préstamos se concederán con un plazo máximo para el pago de quince (15) años cuando se trate de compra, construcción o liberación de gravamen hipotecario, y de diez (10) años para mejoras locativas. Durante estos plazos el pago se efectuará mediante el sistema de amortización gradual.



ARTICULO 10. INTERESES SOBRE CREDITOS OTORGADOS A EMPLEADOS PUBLICOS. Todo crédito de vivienda otorgado a empleados públicos causará un interés corriente así:

- a. Del doce por ciento (12%) anual sobre el saldo de la obligación por mensualidades vencidas para los deudores en servicio o los pensionados por la entidad.
- b. A partir de la fecha de retiro voluntario del servicio, se liquidará sobre el saldo de la

obligación por mensualidades vencidas, así:

1. Si hubiere servido menos de cinco (5) años, el 21% anual.
2. Si hubiere servido entre cinco (5) y diez (10) años, el 18% anual.
3. Más de diez (10) años, el 15% anual.

En caso de que el deudor hipotecario se retire del servicio por reconocimiento de la pensión, seguirá amortizando interés corriente del 12% anual.

Sanción por mora:

Sobre las cuotas en mora se genera una sanción del 18% anual para los deudores en servicio o pensionados por la entidad y de un 50% anual adicional a los intereses corrientes citados en el literal b. de este artículo para los deudores retirados voluntariamente del servicio.

PARAGRAFO. Si el deudor hipotecario fuere retirado del servicio por razones diferentes a pensión, retiro voluntario o declaración de insubsistencia, el interés corriente y moratoria se elevará al máximo autorizado para operaciones comerciales por la Superintendencia Bancaria.



**ARTICULO 11. INTERESES SOBRE PRESTAMOS OTORGADOS A TRABAJADORES OFICIALES.** Los préstamos para vivienda que se otorguen a los trabajadores oficiales causarán un interés del 8% anual. En caso de que el trabajador beneficiado con el préstamo de vivienda se retire del SENA voluntariamente o fuere despedido con justa causa, estos intereses se elevarán al 11% anual, si tiene menos de quince (15) años de servicios a la entidad, y bajarán al 10% anual cuando el trabajador tenga quince (15) o más años de servicios.

En caso de que el beneficiario del préstamo no cubra oportunamente las cuotas de amortización, estará obligado a pagar al SENA sanción por mora a razón del uno y medio por ciento (1.5%) mensual.



**ARTICULO 12. VARIACION DE INTERESES.** La escritura pública que contenga la garantía hipotecaria a favor del SENA para amparar un crédito de vivienda otorgado a un afiliado, contendrá la estipulación de aceptación de la variación en la tasa de interés, cuando por circunstancias económicas del fondo, el Consejo Directivo Nacional disponga la modificación respectiva.

#### CAPITULO IV.

##### APROBACION DE CREDITOS



**ARTICULO 13. PRESENTACION DE LA SOLICITUD.** La solicitud de crédito deberá ser presentada por el afiliado en el formulario suministrado por la división de recursos humanos o quien haga sus veces. Cuando se trate de créditos ordinarios, se presentará dentro de las fechas que determine la respectiva oficina.



**ARTICULO 14. DOCUMENTOS A LA SOLICITUD.** La solicitud de crédito de vivienda deberá diligenciarse en su totalidad por parte del afiliado, a la cual se le dará credibilidad, por tal motivo no se exigirán documentos adicionales a menos que se compruebe inconsistencia o falta

de veracidad.

La solicitud de crédito de vivienda para liberación de gravamen hipotecario deberá estar acompañada del certificado expedido por la entidad financiadora donde conste el saldo de la deuda y que su destino fue adquisición o construcción de la vivienda, y el respectivo certificado de libertad expedido con antelación no mayor de noventa (90) días.



ARTICULO 15. CRITERIOS DE EVALUACION. Serán factores de criterio en la evaluación de la solicitud para la aprobación de un crédito el estado civil, el tiempo de servicio, las personas a cargo, el monto de las cesantías, el otorgamiento de créditos anteriores, la destinación del crédito y la afiliación como ahorrador del Fondo Nacional de Vivienda. Consideraciones de otra índole pueden tener influencia alguna.

En todo caso la concesión de créditos para compra de vivienda de aquellos afiliados que no la posean, tendrá preferencia en relación con las solicitudes que se formulen para las demás modalidades de crédito.



ARTICULO 16. ANALISIS DE LA SOLICITUD. Recibida la solicitud en el formulario debidamente diligenciado por el afiliado, la división de recursos humanos o quien haga sus veces en las regionales, procederá a constatar lo relacionado con el tiempo de servicios, descuentos efectuados, capacidad de pago, personas a cargo y créditos de vivienda anteriores.



ARTICULO 17. RECOMENDACION DE LA COMISION O SUBCOMISION DE PERSONAL O COMITE CONVENCIONAL. Finalizado el análisis de las solicitudes, se pasarán a la Comisión Nacional de Personal o subcomisión de personal o comité convencional, según el caso, para su estudio y recomendación.



ARTICULO 18. COMPETENCIA. Conforme a lo dispuesto en el artículo 4o. del acuerdo 007 de 1991, compete exclusivamente al Comité Nacional o Comité Regional de Vivienda, según el caso, estudiar, aprobar o improbar las solicitudes de crédito de los afiliados al Fondo.

PARAGRAFO 1o. Las solicitudes ordinarias de créditos de vivienda de los directores regionales se tramitarán en la dirección general por conducto de la división de recursos humanos.

PARAGRAFO 2o. Los créditos especiales serán aprobados por el director general y sometidos a ratificación del Comité Nacional de Vivienda, el cual rendirá informe al Consejo Directivo Nacional.



ARTICULO 19. COMUNICACION DE RESULTADOS. La aprobación de los créditos para vivienda serán comunicadas a los afiliados por la división de recursos humanos o quien haga sus veces en las regionales. La comunicación de la aprobación deberá contener suficiente información sobre los requisitos y documentos que debe acreditar el beneficiario.



ARTICULO 20. TERMINO PARA LA UTILIZACION DEL PRESTAMO. La utilización del préstamo de vivienda deberá efectuarse en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la comunicación escrita de su aprobación. Por razones debidamente justificadas, a juicio del jefe de la división de recursos humanos o quien haga sus veces en las regionales, este plazo podrá

prorrogarse hasta por un término no mayor de tres (3) meses.

Cuando el crédito se haya otorgado para compra de vivienda, previa venta de la que posee el afiliado, el plazo señalado será de cuatro (4) meses y la eventual prórroga hasta de tres (3) meses más.



ARTICULO 21. DOCUMENTOS QUE DEBEN ALLEGARSE PARA EL DESEMBOLSO DEL CREDITO. Los beneficiarios de créditos para vivienda deberán aportar los siguientes documentos, según el destino del crédito.

a. Compra de vivienda o de lote para construcción;

1. Promesa de compraventa debidamente legalizada
2. Copia de la escritura pública en donde conste que el vendedor es propietario del inmueble.
3. Certificado de libertad y tradición de los últimos veinte (20) años del inmueble.
4. Paz y salvo notarial vigente del inmueble objeto de la compra venta.
5. Reglamento de propiedad horizontal, cuando sea necesario.
6. Cuando el préstamo sea para cambio de vivienda, acreditar la venta del inmueble mediante el certificado de libertad y tradición correspondiente.
7. Proyecto de pagaré de que trata el artículo [33](#) de la presente resolución, junto con los documentos que acrediten la solvencia económica y la propiedad de finca raíz de los codeudores.

b. Construcción de vivienda

1. Copia de la escritura pública en que conste que el afiliado es propietario del inmueble.
2. Certificado de libertad y tradición de los últimos veinte (20) años del inmueble materia de la construcción, con no más de noventa (90) días de expedido.
3. Paz y salvo notarial vigente, del inmueble objeto de la construcción.
4. Licencia de construcción otorgada por autoridad competente.
5. Presupuesto de obra elaborado por un ingeniero civil, arquitecto o maestro de obra matriculados.
6. Proyecto de contrato de obra a suscribir con ingeniero civil, arquitecto o maestro de obra matriculados.
7. Proyecto de pagaré de que trata el artículo [33](#) de la presente resolución, junto con los documentos que acrediten la solvencia económica y la propiedad de finca raíz de los codeudores.

c. Liberación total o parcial de gravamen hipotecario.

1. Copia de la escritura pública que acredite la propiedad del inmueble.
2. Certificado de libertad y tradición de los últimos veinte (20) años del inmueble objeto del gravamen, con no más de noventa (90) días de expedido.

3. Paz y salvo notarial vigente, del inmueble objeto del gravamen.
  4. Certificado actualizado sobre el saldo de la deuda hipotecaria.
  5. Proyecto de pagaré de que trata el artículo [33](#) de la presente resolución, junto con los documentos que acrediten la solvencia económica y la propiedad de finca raíz de los codeudores.
- d. Mejoras locativas.
1. Copia de la escritura pública en que conste que el afiliado es propietario del inmueble.
  2. Certificado de libertad y tradición de los últimos veinte (20) años del inmueble objeto de las mejoras locativas con no más de noventa (90) días de expedido.
  3. Paz y salvo notarial vigente del inmueble objeto de las mejoras locativas.
  4. Prepuesto de obra elaborado por un ingeniero civil, arquitecto o maestro de obra matriculados.
  5. Proyecto de contrato a suscribir con ingeniero civil, arquitecto o maestro de obra matriculados.
  6. Proyecto de pagaré de que trata el artículo [33](#) de la presente Resolución, junto con los documentos que acrediten la solvencia económica y la propiedad de finca raíz de los codeudores.

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



ARTICULO 22. ESTUDIO DE TITULOS. Compete a la oficina jurídica o quien haga sus veces en las regionales, efectuar el estudio jurídico de los documentos, proyectos de contrato, promesas y pagarés que se vayan a suscribir.



ARTICULO 23. AVALUO DEL INMUEBLE. Compete a la división de servicios generales y construcciones, o quien haga sus veces en las regionales, practicar el avalúo del inmueble con el cual se pretende garantizar el crédito.

## CAPITULO V.

### DESEMBOLSO Y AMORTIZACION DEL CREDITO



ARTICULO 24. DESEMBOLSO DEL CREDITO. El desembolso del crédito de vivienda se hará mediante cheque girado por la tesorería de la dirección general o de la respectiva regional, una vez esté debidamente legalizado el pagaré de que trata el artículo [33](#) o registrada la Escritura Pública de hipoteca, según lo señalado en el artículo [34](#). Los cheques serán girados así:

1. Créditos destinados a compra de vivienda o lote a favor del vendedor.
2. Créditos destinados a construcción de vivienda o mejoras locativas a favor del beneficiario del crédito.



3. Créditos destinados a liberación de gravamen hipotecario a favor del acreedor hipotecario.

PARAGRAFO. Si el inmueble comprobado se encuentra hipotecado, el cheque será girado al acreedor hipotecario, hasta el monto total de la deuda y el saldo al vendedor, para lo cual se exigirá al beneficiario del crédito autorización escrita y previa al desembolso.



ARTICULO 25. AMORTIZACION DEL CREDITO. La amortización de los préstamos de vivienda se hará mediante cuotas mensuales vencidas descontadas por nómina que no excedan del 30% del sueldo del beneficiario, pero sin que quede sin cubrir, como mínimo, el valor de los intereses en ningún caso.

Además serán cancelados con el valor anual consolidado y abonado en cuenta de las cesantías y sus intereses del beneficiario y/o de su cónyuge o compañero (a) permanente en caso de créditos conjuntos.

En el evento de suspensión del descuento por cualquier causa, el beneficiario está obligado a cancelar en la tesorería del SENA el valor de la cuota y los seguros correspondientes dejados de descontar por nómina.

PARAGRAFO. Las cuotas de amortización de los deudores hipotecarios que fueren retirados o se retiren para disfrutar de pensión de jubilación, vejez o invalidez, continuarán siendo descontadas por nómina, y la autorización constará en la escritura pública correspondiente.

Durante el tiempo que transcurra entre la fecha del retiro del servicio del deudor, y la comunicación escrita del nuevo valor de la cuota, de conformidad con el reajuste en la tasa de interés, el beneficiario continuará cancelando por tesorería, en las fechas pactadas, el mismo valor que venía pagando antes de su retiro de la entidad. La división de recursos humanos, o quien haga sus veces en las regionales deberá comunicar por escrito la nueva cuota al deudor hipotecario dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de su retiro del servicio.

Las cuotas empezarán a hacerse efectivas el último día hábil de cada mes, a partir del mes siguiente a aquel en el cual fue recibido el valor del crédito.



ARTICULO 26. AUTORIZACION DE DESCUENTOS. El beneficiario autorizará por escrito al SENA para que descuenta al valor de la cuota de su crédito y de los seguros.

En caso de crédito conjunto, cada afiliado autorizará se le descuenten dichos valores en proporción a la cuantía del crédito otorgado.



ARTICULO 27. ABONOS EXTRAORDINARIOS ANTICIPOS. El beneficiario de un crédito podrá efectuar abonos adicionales en cualquier momento, siempre y cuando no se encuentre en mora en sus pagos. Si el abono es igual o superior al valor de seis (6) cuotas mensuales, el afiliado deberá definir si se aplica al pago anticipado de cuotas o amortización de capital. En caso de silencio y en el de las aplicaciones anuales de cesantías, el monto se llevará a capital, reduciéndose el plazo de la deuda.

Si el abono es inferior al valor de seis (6) cuotas mensuales, se impugnará el pago anticipado de las cuotas consideradas en los términos previstos en el contrato.



ARTICULO 28. CESANTIAS E INTERESES CONSOLIDADAS Y ABONADAS EN CUENTA HASTA LA FECHA DE APROBACION DEL CREDITO. Con el valor de las cesantías e intereses a las mismas consolidadas y abonadas en cuenta hasta la fecha de desembolso del crédito, el beneficiario podrá optar por una cualquiera de las siguientes alternativas:

1. Retirarlas total o parcialmente para utilizarlas como recursos propios ajustándose a las normas sobre avances de cesantías conforme a lo establecido en el título III de esta Resolución.
2. Mantenerlas en el fondo caso en el cual se observarán las siguientes reglas:
  - a) En caso de mora del beneficiario de tres o más cuotas, el fondo queda facultado para descontar su valor en forma automática de las cesantías e intereses que tenga acumuladas.
  - b) En cualquier tiempo, podrá el beneficiario que se encuentre al día en sus pagos, retirar sus cesantías e intereses acumulados para aplicarlas a su crédito.
  - c) En caso de retiro del beneficiario de la entidad, el valor de las cesantías e intereses acumulados se imputará al pago del crédito. De esta posibilidad se dejará expresa constancia en la escritura correspondiente.



ARTICULO 29. CESANTIAS E INTERESES CONSOLIDADAS Y ABONADAS EN CUENTA A PARTIR DEL DESEMBOLSO DEL CREDITO. El desembolso de un crédito implica la pignoración, a favor del SENA, de las cesantías e intereses que se acrediten en el futuro en favor del beneficiario.

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

## CAPITULO VI.

### SEGUROS Y GARANTIAS



ARTICULO 30. SEGURO DE VIDA O INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE. Con el fin de amparar los riesgos de muerte o de incapacidad total y permanente de sus deudores hipotecarios, el SENA tomará por cuenta y a cargo de los mismos, los seguros colectivos correspondientes. El valor asegurado será equivalente al saldo de la deuda.



ARTICULO 31. SEGURO DE INCENDIO Y/O RAYO Y/O TERREMOTO. Con el fin de amparar los riesgos de pérdida o daño material que sufran los inmuebles gravados hipotecariamente por incendio y/o rayo y/o terremoto, el SENA tomará por cuenta y a cargo de los deudores hipotecarios, los seguros colectivos correspondientes.



ARTICULO 32. PRIMAS. Para efectos del pago de las primas que ocasionen los seguros, el afiliado reconocerá un costo, el cual se pagará conjuntamente con la cuota de amortización.



ARTICULO 33. SUSCRIPCION DE PAGARE. El beneficiario de un crédito de vivienda podrá suscribir, junto con dos codeudores solventes económicamente y propietarios de finca raíz, un pagaré a favor del SENA, para los siguientes fines:

a) Como garantía transitoria condicionada a la constitución de la hipoteca, con el fin de avalar y obtener el desembolso del valor del préstamo, siempre y cuando se haya emitido concepto favorable para la celebración del contrato de compraventa, de construcción de las obras o de las mejoras o de la liberación hipotecaria.

En este evento, el beneficiario está obligado a reemplazar el pagaré por escritura pública de hipoteca a favor del SENA en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha del desembolso. La violación injustificada de esta obligación se constituye en falta disciplinaria grave.

b) Como garantía de préstamos con destino a mejoras locativas sobre bienes afectados con patrimonio familiar inembargable, en cuyo caso dicho pagaré respaldará el crédito durante el tiempo en que permanezca vigente tal gravamen.

El incumplimiento de lo aquí dispuesto dará lugar a la exigibilidad inmediata del saldo total de la obligación, sin perjuicio de las acciones disciplinarias y legales a que diere lugar.



ARTICULO 34. CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA. Todo beneficiario de préstamo de vivienda está obligado a constituir hipoteca de primer grado a favor del SENA sobre la vivienda objeto del crédito.

Unicamente se aceptará el otorgamiento de hipoteca de segundo grado a favor del SENA, en cualquiera de los siguientes eventos:

1. Que el gravamen hipotecario de primer grado se haya constituido con cualquier entidad financiadora de vivienda debidamente autorizadas diferente al SENA.
2. Que el valor acumulado de las dos obligaciones no sobrepase el ochenta por ciento (80%) del valor comercial del inmueble.
3. Que el beneficiario demuestre que está en condiciones de atender las obligaciones amparadas por ambas hipotecas mediante cuotas mensuales que no sobrepase el treinta por ciento (30%) del ingreso familiar.

### CAPITULO III.

#### SANCIONES Y DISPOSICIONES GENERALES



ARTICULO 35. REVOCACION DE APROBACION DE LOS CREDITOS. El comité nacional de vivienda o el comité regional según el caso, podrá, mediante decisión motivada, revocar un crédito que hubiere aprobado cuando ocurra cualquiera de las siguientes causales:

1. La no utilización por parte del beneficiario del préstamo aprobado durante el término señalado en el artículo [20](#) de la presente resolución.

En este caso el beneficiario no podrá presentar una nueva solicitud de crédito para vivienda sin que haya transcurrido al menos un año contado a partir de la fecha de vencimiento total del término, antes del vencimiento total, salvo la demostración de la existencia de justa causa suficiente para la no utilización de préstamo.

2. Haberse verificado inconsistencias o falta de veracidad en la información suministrada por el

beneficiario en el formulario de solicitud de vivienda, evento en el cual el afiliado no tendrá derecho a solicitar nuevo crédito durante los cinco (5) años siguientes a la fecha de presentación de la solicitud sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y acciones legales a que el hecho diere lugar.

3. Por producirse el retiro del afiliado como consecuencia de la aplicación de sanción de destitución o por abandono del cargo y por terminación del contrato con justa causa para la entidad en el caso de los trabajadores oficiales.



ARTICULO 36. CAUSALES ESPECIALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DEL CREDITO. El SENA 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:

1. Cuando se ceda en cualquier forma la obligación garantizada con la hipoteca.
2. Cuando se enajene el inmueble financiado, o se constituyan gravámenes a cualquier título sobre el mismo, sin que medie previa autorización expresa por parte del SENA.



ARTICULO 37. OBLIGACIONES. El beneficiario de un préstamo de vivienda está obligado a destinar el inmueble objeto del crédito para su propia habitación y/o la de su familia por un término no inferior a la amortización del crédito, y no podrá arrendarla, salvo que obtenga autorización previa y escrita del Director General.

Las anteriores obligaciones, serán estipuladas en la respectiva escritura hipotecaria y su violación hará exigible la totalidad de la deuda pendiente.



ARTICULO 38. UTILIZACION DEL CREDITO EN LUGAR DIFERENTE AL SITIO DE TRABAJO DEL BENEFICIARIO. Cuando el beneficiario del préstamo demuestre que su familia reside en lugar diferente a su sitio de trabajo, el director general podrá autorizarlo para que invierta el producto del préstamo en el lugar donde reside su familia. Esta petición deberá constar por escrito y deberá estar soportada con los siguientes documentos:

- a) Certificado de vecindad expedido por autoridad competente.
- b) Constancia de estudios de los hijos
- c) Constancia de trabajo del cónyuge o compañero (a) en los casos en que hubiere lugar.



ARTICULO 39. VISITAS DE INSPECCION. El SENA constatará la correcta utilización de los créditos y, para tal efecto, practicará visitas a las viviendas objeto del préstamo; cuando se trate de créditos para construcción de vivienda o mejoras locativas, necesariamente se efectuarán inspecciones dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de su desembolso.



ARTICULO 40. OPCIONES A FAVOR DE LOS DEUDORES ACTUALES. Cuando ello fuere necesario los actuales deudores hipotecarios de la Entidad podrán acogerse a los términos establecidos en el artículo [25](#) del presente reglamento, para lo cual, de común acuerdo con el SENA se harán las modalidades contractuales necesarias.

## TITULO II.

### PRESTAMOS SOBRE AHORROS



ARTICULO 41. DESTINACION DE LOS PRESTAMOS. Durante el tiempo de servicio, los ahorradores del Fondo Nacional de Vivienda podrán solicitar préstamos sobre sus ahorros, para los siguientes fines:

1. Compra de vivienda, lote para construcción o cuota inicial de vivienda.
2. Liberación parcial o total de gravamen hipotecario.
3. Mejoras locativas en el inmueble de propiedad del ahorrador o su cónyuge o compañero (a) permanente.
4. Pago de gastos de escrituración, de impuesto predial y valorización del inmueble.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Sena

ISSN Pendiente

Última actualización: 20 de abril de 2024 - (Diario Oficial No. 52.716 - 3 de abril de 2024)

