## CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA

# MANUAL DE PRODUCTO DE LEASING HABITACIONAL

**Bogotá, Mayo 2021**

# Tabla de contenido

1 Introducción ..... 2
2 Objetivo ..... 3
3 Alcance ..... 4
4 Gestión ..... 5
5 Términos y Definiciones ..... 6
6 Marco Legal Normativo ..... 7
7 Modelo Vivienda Leasing ..... 8
7.1 Modalidades Para Leasing Habitacional ..... 8
7.2 Políticas del Producto Leasing Habitacional ..... 8
7.3 Política de Otorgamiento De Crédito ..... 9
7.4 Políticas de Los Inmuebles A Financiar. ..... 10
7.5 Criterios Técnicos De Peritaje Exigidos Para Vivienda Nueva Y Usada ..... 11
7.5.1 Vivienda Nueva ..... 11
7.5.2 Vivienda Usada ..... 12
7.6 Política de Avalúos ..... 13
7.7 Política de Estudio De Títulos ..... 14
7.8 Tipos de Contratos Para Leasing Habitacional Según La Modalidad ..... 16
7.9 Requisitos Para Acceder Al Producto ..... 17
7.10 Documentación Requerida ..... 17
7.10.1 Los Documentos Que Debe Presentar El Afiliado Para La Generación Del Pre-Aprobado Son: ..... 17
7.11 Modelo Financiero ..... 18
7.11.1 Leasing Habitacional Para Afiliados A Solución De Vivienda ..... 19
7.11.2 Leasing Habitacional Para Afiliados A Administración De Cesantías ..... 19
7.11.3 Supuestos Del Modelo ..... 20
7.12 Etapas Del Leasing Habitacional ..... 23
7.12.1 Otorgamiento ..... 24
7.12.2 Seguimiento Y Control ..... 26
7.12.3 Recuperación ..... 28
8 Requisitos Técnicos ..... 30
9 Referencia De La Consulta ..... 30
10 Actualización Del Manual ..... 30
11 Anexos ..... 31

# 1. INTRODUCCIÓN

El presente manual documenta las definiciones, condiciones, características, modelo financiero, políticas, procesos y procedimientos relacionados con la implementación del producto de leasing habitacional de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

El contenido de este manual está alineado con lo establecido en el Manual de Administración del Riesgo de Crédito (SARC) de la Entidad.

# 2. OBJETIVO

Documentar las definiciones, políticas, metodologías, modalidades, procedimientos y fases para el desarrollo del modelo de solución de vivienda – Vivienda Leasing.

# 3. ALCANCE

El presente Manual debe estar disponible para el conocimiento de los servidores públicos de la Entidad y aplica para los procesos: Gestión del Riesgo, Gestión de Vivienda y Mercadeo, Gestión del Trámite, Gestión de Finanzas y Servicios Administrativos.

# 4. GESTIÓN

El Manual de Producto de Leasing Habitacional es administrado por el proceso Gestión de Finanzas (Área de Crédito y Cartera - Grupo de Originación de Créditos), quienes serán los responsables de la revisión, así mismo la actualización, estado, distribución, divulgación y uso serán de conformidad con lo establecido en la normatividad aplicable. La publicación y control de cambios se realizará a través del Sistema de Información Isolución.

# 5. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

- **Aporte Voluntario Contractual (AVC):** Corresponde al descuento que debe asumir el Afiliado que tiene crédito de leasing habitacional para modalidad de Administración de Cesantías o Leasing de solución de vivienda a partir de las 108 cuotas (para esta modalidad el AVC aplicará a partir de la cuota 168 y hasta el plazo de finalización del crédito). Este valor corresponde mínimo al 8% y podrá optar por incrementarlo dos puntos porcentuales hasta un máximo del 10%.
- **El locatario:** Es la calidad que recibe el afiliado cuando firma un contrato de leasing habitacional.
- **Canon inicial:** Valor que pagará el locatario a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, al comienzo del contrato como abono directo a capital y que le permite acceder a un leasing habitacional con un menor valor de los cánones por recaudar.
- **Canon mensual:** Valor periódico que paga el locatario a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA durante el plazo y fechas establecidos en el contrato.
- **Cánones extraordinarios:** Corresponde a todos aquellos pagos diferentes de los cánones mensuales que pague el locatario.
- **Cierre financiero:** Son los valores que compromete el locatario como fuente de pago hasta completar el 100% del valor del contrato (ahorros, cesantías, intereses y subsidio de vivienda).
- **Opción de adquisición (opción de compra):** Es la facultad que tiene el locatario de adquirir el bien objeto del contrato de leasing habitacional anticipadamente o a la finalización de este, mediante el pago del valor pactado para hacer uso de dicha opción.

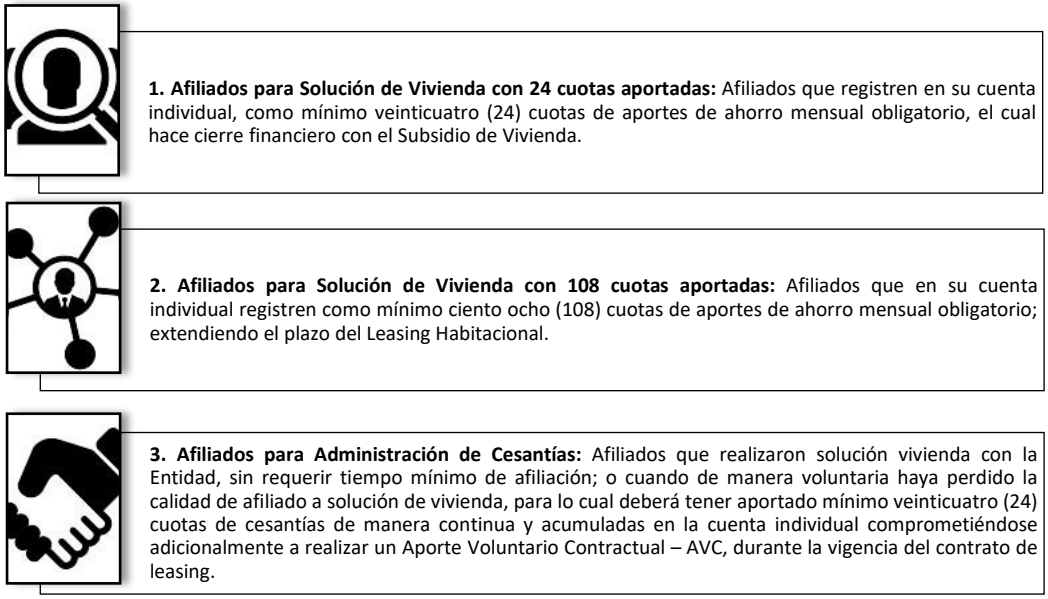
# 6. MARCO LEGAL NORMATIVO

- Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 Capítulo II – Gestión del riesgo de crédito.
- Ley 87 de 1993 – Normas para el ejercicio del control interno en entidades del Estado.
- Ley 546 de 1999 – Ley de vivienda.
- Decreto 145 de 2000 – Condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.
- Ley 795 de 2003 – Ajustes a normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
- Ley 973 de 2005 – Naturaleza y funciones de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.
- Ley 1305 de 2009 – Disposiciones de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.
- Ley 1314 de 2009 – Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.
- Decreto 926 de 2010 – Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente.
- Decreto 2555 de 2010 – Decreto Único del Sistema Financiero.
- Ley 1564 de 2012 - Código General del Proceso.
- Ley 1527 de 2012 – Ley de Libranza.
- Decreto 1499 de 2017 - Modelo Integrado de Planeación y Gestión MIPG
- Acuerdo 02 de 2020 – "Por medio del cual se modifica el Acuerdo que regula los modelos de solución de vivienda, se unifican las disposiciones de afiliación y de servicios financieros ofrecidos por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, y se dictan otras disposiciones".
- Resolución 172 de 2021 por medio de la cual se implementan administrativamente el Acuerdo 2 y 5 de 2020 y se deroga la Resolución 638 de 2020

# 7. MODELO VIVIENDA LEASING

## 7.1 Modalidades para Leasing Habitacional

De acuerdo con el tipo de Afiliación, los Afiliados podrán acceder opcionalmente, cuando:



**1. Afiliados para Solución de Vivienda con 24 cuotas aportadas:** Afiliados que registren en su cuenta individual, como mínimo veinticuatro (24) cuotas de aportes de ahorro mensual obligatorio, el cual hace cierre financiero con el Subsidio de Vivienda.

**2. Afiliados para Solución de Vivienda con 108 cuotas aportadas:** Afiliados que en su cuenta individual registren como mínimo ciento ocho (108) cuotas de aportes de ahorro mensual obligatorio; extendiendo el plazo del Leasing Habitacional.

**3. Afiliados para Administración de Cesantías:** Afiliados que realizaron solución vivienda con la Entidad, sin requerir tiempo mínimo de afiliación; o cuando de manera voluntaria haya perdido la calidad de afiliado a solución de vivienda, para lo cual deberá tener aportado mínimo veinticuatro (24) cuotas de cesantías de manera continua y acumuladas en la cuenta individual comprometiéndose adicionalmente a realizar un Aporte Voluntario Contractual – AVC, durante la vigencia del contrato de leasing.

Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

## 7.2 Políticas del Producto Leasing Habitacional

De acuerdo con las políticas establecidas en el Manual de Administración de Riesgo de Crédito (SARC) de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, para el producto de leasing habitacional aplicará lo siguiente:

- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía otorgará únicamente crédito de vivienda y leasing habitacional a sus afiliados.
- Para efectos de la solicitud de producto de Leasing Habitacional, el afiliado deberá presentar formulario de “Solicitud de Producto Leasing Habitacional (Conocimiento del Cliente)” debidamente diligenciado.
- No serán objeto de crédito las personas que presenten documentación falsa, incompleta, poco clara, con enmendaduras o tachones.

- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía se abstendrá de otorgar crédito a afiliados:
  - Con alguna condena en materia penal.
  - Con su cuenta individual en estado moroso.
  - Reportados en las centrales de riesgo o que a la fecha de la solicitud no hayan solucionado su situación de mora crediticia.
- Sólo podrán ser sujetos de crédito en la modalidad Leasing Habitacional aquellos afiliados que cuentan con antigüedad de por lo menos dos (2) años en la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, y demuestren tener como mínimo 24 cuotas aportadas.
- El afiliado cuando cumpla requisitos de acceso al subsidio de vivienda y/o en Leasing Administración de Cesantías, deberá realizar un aporte voluntario contractual durante la vigencia del contrato de leasing según sea la modalidad.
- El aporte voluntario contractual realizado en la cuenta individual será de la asignación básica mensual, correspondiente mínimo al 8% y podrá optar por incrementarlo dos puntos porcentuales hasta un máximo del 10%.
- Todo desembolso de una operación correspondiente a un contrato de crédito o leasing, así como la constitución de garantías se efectuará sólo si se dispone de la documentación legal y representativa que respalda la operación crediticia.
- Todo desembolso de una operación deberá tener promesa de compra venta, contrato de leasing y pagaré debidamente firmados como respaldo de la operación crediticia.
- El proceso interno de crédito de la entidad establece que los desembolsos de créditos a los afiliados se realicen únicamente en el último y primer día mes calendario, teniendo en cuenta que el recaudo es por nómina.

## 7.3 Políticas de Otorgamiento de Crédito

- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, otorgará créditos de vivienda o leasing habitacional al afiliado que cuente con la suficiente capacidad de pago para cubrir las cuotas mensuales correspondientes al crédito o leasing solicitado, de acuerdo con las políticas internas del Manual de Riesgo de Crédito y Producto (Manual del Producto de Leasing Habitacional) y la Ley de libranza.

- Todas las solicitudes de crédito o leasing habitacional deberán ser valoradas a través de la metodología de calificación ("*Scoring*") determinada. Esta calificación deberá ser revisada por lo menos una vez al año con información financiera actualizada.

- El Score Clear generado por el buró de crédito tendrá una validez de 120 días máximo, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud de crédito (el Área de Leasing podrá realizará consulta cumplidos los 90 días por control operativo)

- El preaprobado incluyendo los documentos de soporte tendrá una validez de 90 días (excepto el score), sin excepción, cualquier solicitud de crédito postulado al Comité de Crédito deberá tener la consulta de score (experto) con el fin de validar si se presentan variaciones importantes que deban ser informadas a los integrantes del Comité.

- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía considerará únicamente inmuebles a financiar ubicados en cascos urbanos en el territorio colombiano, **que cumplan las características y condiciones como proyectos de vivienda para Leasing Habitacional determinadas por la Subgerencia de Vivienda y Proyectos**.

- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, no considerará inmuebles que se encuentren por fuera de las políticas del Manual del Sistema de Administración de Riesgo de Crédito (SARC).

- Dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1527 de 2012 "*Por medio de la cual se establece un marco general para la libranza o descuento directo y se dictan otras disposiciones."* en el numeral 5 artículo 3: "*Que la libranza o descuento directo se efectúe, siempre y cuando el asalariado o pensionado no reciba menos del cincuenta por ciento (50%) del neto de su salario o pensión, después de los descuentos de ley. Las deducciones o retenciones que realice el empleador o entidad pagadora, que tengan por objeto operaciones de libranza o descuento directo, quedarán exceptuadas de la restricción contemplada en el numeral segundo del artículo 149 del Código Sustantivo del Trabajo"*

## 7.4 Políticas de los Inmuebles a Financiar.

- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía atenderá las políticas establecidas en el Manual del Sistema de Administración de Riesgo (SARC) para garantizar la idoneidad del inmueble a financiar, desde la iniciación hasta la cancelación de la operación crediticia.
- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía considerará inmuebles nuevos y usados ubicados en cascos urbanos y suburbanos en el territorio colombiano de acuerdo con las Normas Técnicas Colombianas aplicables.
- Los inmuebles para financiar deben localizarse fuera de zonas de amenaza por deslizamiento o inundación, establecidas por la entidad competente de cada ciudad o municipio.
- Los inmuebles usados deberán tener una antigüedad máxima de construcción de siete (7) años.

- Las operaciones de leasing habitacional para vivienda nueva, usada y las excepciones a la condición de antigüedad máxima de esta última, serán aprobadas por el Comité de Crédito.
- Los inmuebles nuevos deben localizarse mínimo en estrato dos (2).
- Los inmuebles usados deben localizarse mínimo en estrato tres (3), excepto aquellos inmuebles que fueron garantía como vivienda nueva y son restituidos a la Entidad.
- Los inmuebles nuevos deben estar completamente terminados.
- Los inmuebles usados deben estar en óptimas condiciones y con concepto favorable por parte del perito avaluador.
- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía sólo estudiará las propuestas de crédito para financiamiento de inmuebles que conllevan un debido estudio de títulos con antigüedad no superior a un (1) mes y un avalúo técnico con antigüedad no superior a un (1) año, excepto inmuebles que han sido restituidos y que serán posteriormente recolocados por la Entidad.
- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía considerará inmuebles cuyo valor no supere los 800 SMMLV, para inmuebles de mayor valor se deberá contar con la aprobación de la Junta Directiva.
- Los inmuebles a financiar deberán estar asegurados a través de pólizas incluyendo, como mínimo: póliza de seguro de vida (atado al crédito o leasing) y seguro contra incendio y terremoto.
- Para los inmuebles que se encuentren ubicados en un cuarto piso o superior, el edificio debe contar con la disposición de mínimo un ascensor.

## 7.5 Criterios Técnicos de Peritaje Exigidos para Vivienda Nueva y Usada

### 7.5.1 Vivienda nueva

Para inmuebles NUEVOS se deben tener en cuenta los criterios descritos anterior y adicionalmente, los siguientes:

- Encontrarse en conjunto cerrado o edificio con administración, regulado bajo Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se debe presentar para su estudio.
- Estar completamente terminado y en excelente estado de conservación.
- Contar con todos los servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) con la debida conexión a red principal de las empresas prestadoras de servicio, el gas natural será opcional.
- La vivienda debe contar mínimo con: una (1) habitación, un (1) baño, una (1) sala/comedor, una (1) cocina, una (1) zona de ropas y un (1) parqueadero privado, uso exclusivo o comunal.

- Debe cumplir con lo establecido por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente de 2010, expedido por el decreto 926 del 19 de marzo de 2010, las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98 y las Normas Técnicas Colombianas vigentes.
- Debe cumplir con normatividad de sismo resistencia para el territorio colombiano, contemplando las siguientes normas:
- Norma Sismo Resistente de 2010: Ley 926 de marzo de 2010
- Norma Sismo Resistente de 1998: Ley 400 de 1997/ Decreto 33 de 1998/ Decreto 34 de 1999
- Decreto 1400 de 1984: Código Colombiano de Sismo Resistencia (Lo anterior será aplicable de acuerdo con la vetustez del inmueble).
- Contar con un avalúo hipotecario con concepto favorable del perito avaluador, donde se garanticen las excelentes condiciones de estabilidad y conservación del predio, dicho avaluador deberá contar con la experiencia en avalúos para el sector financiero, pertenecer a una firma reconocida y autorizada por la Entidad.
- Ser exclusivamente de uso residencial y deberá ser una (1) unidad habitacional, considerando que esta se definirá de acuerdo con el número de cocinas que en el inmueble se encuentren.
- Encontrarse libre de gravámenes al momento de la transferencia del dominio.
- Encontrarse libre de limitaciones al dominio.
- Localizarse fuera de zonas de amenaza por deslizamiento o inundación, establecidas por la entidad competente de cada ciudad o municipio.
- Estar ubicado en zonas que brinden niveles de seguridad para los residentes del sector, considerando que no existan riesgos o amenazas de grupos al margen de la ley, problemática social o de orden público.

### 7.5.2 Vivienda usada

Para inmuebles usados se deben tener en cuenta los criterios descritos anterior y adicionalmente los siguientes:

- Contar con una antigüedad máxima de 22 años.
  - Cuando se trate de análisis y aprobación de solicitudes de inmuebles con antigüedad de 16 años o más, el Comité deberá ser presidido por el Gerente General o quien haga sus veces.
  - Cuando se trate de análisis y aprobación de solicitudes de inmuebles con antigüedad de 16 años o más, se deberá contar con recomendación emitida por el equipo técnico establecido por la Entidad.

- En todo caso el Comité de Crédito se reserva la facultad de analizar y evaluar inmuebles con antigüedad superior a 22 años, siempre y cuando cumplan con las condiciones técnicas y de mercado establecidas por la Entidad.
- Contar con el recibo del impuesto predial del último año debidamente cancelado, con el propósito de verificar la legalidad del área construida ante el ente correspondiente.
- Presentar escritura y certificado de tradición y libertad con máximo treinta (30) días de vigencia, copia de los últimos recibos pagos de servicios públicos y administración.
- Localizarse en zona urbana o suburbana, sujeta a valorización clasificada en alta o media
- El inmueble debe estar ubicado mínimo en estrato tres (3) de acuerdo con la clasificación del municipio.
- Encontrarse a paz y salvo de servicios públicos e impuestos

El inmueble deberá contar como mínimo con los siguientes acabados:

**Tabla 1: Acabados Mínimos Para Inmuebles De Leasing**

| Ítem | Descripción |
|---|---|
| Muros Interiores | Ladrillo a la vista |
| Pisos | Enchapados |
| Cocina | Con mesón en concreto, lavadero y enchape en salpicaderos |
| Uno (1) Baño | Enchape en zonas húmedas, batería sanitaria |
| Carpintería en madera | Vivienda Usada: puerta de alcoba principal y baño principal<br>Vivienda Nueva: sujeto a acuerdo entre Locatario y/o Constructora* |
| Carpintería metálica | Puerta de acceso y/o principal |

Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

*Nota: aplica en caso de no estar instaladas las puertas por parte del constructor y sea necesario acuerdo entre las partes. Se precisa que dicho acuerdo debe celebrarse previo al desembolso y entrega del inmueble, dejando la evidencia en la respectiva acta de entrega.

Para inmuebles que no cuentan con los contadores instalados a la fecha de realización del avalúo, se debe solicitar a la constructora una carta de compromiso que establezca la fecha de instalación de estos.

## 7.6 Política de Avalúos

- Sólo se estudiarán las solicitudes de crédito para financiamiento de inmuebles que conllevan un debido avalúo con antigüedad no superior a un (1) año.
- Se podrá adquirir los servicios de una persona natural o jurídica autorizado por la Entidad, que se encuentre registrado o inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, en la Superintendencia de

Industria y Comercio, y en el registro abierto de Avaluadores de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores.

- Los servicios adquiridos con terceros deben cumplir las siguientes obligaciones generales:

    - Realizar los avalúos en cualquier parte del país cumpliendo lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2000 y 266 de 2000 y demás normas que regulen aspectos relacionados con avalúos.
    - Cumplir con la normatividad expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas que regulen aspectos relacionados con avalúos.

- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, en el proceso de seguimiento y control velará por el cumplimiento de los convenios con las entidades expertas de los avalúos y deberá validar el informe técnico del perito avaluador.

**Documentos para el desarrollo de Avalúo**

- Certificado(s) de Tradición y Libertad con vigencia no mayor a 30 días contados a partir de la radicación, si cuenta con parqueadero(s) y/o depósito(s) privado(s) debe adjuntarlos respectivamente.
- Fotocopia de las páginas de la escritura de Propiedad Horizontal que reflejen los datos del acto [primeras páginas], linderos generales, linderos especiales de la vivienda incluyendo si cuenta con parqueadero(s) y/o depósito(s) privado(s), o en caso contrario, las páginas donde conste que cuenta con parqueaderos comunales.
- Fotocopia de los últimos recibos de Servicios Públicos Domiciliarios con constancia de pago de agua, electricidad y gas si aplica [solo vivienda usada].
- Fotocopia licencia de construcción (vivienda nueva)

## 7.7 Política de Estudio de Títulos

Sólo se estudiarán las solicitudes de crédito para financiamiento de inmuebles que conllevan un debido estudio de títulos con antigüedad no superior a un (1) mes.

En el estudio de títulos se debe contemplar un análisis como mínimo de:

- Estudio de la tradición del inmueble de los últimos 20 años.
- Verificación de paz y salvos en el impuesto, gravámenes y concepto de administración.
- Verificar el régimen de propiedad horizontal y su reglamento respectivo.

La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, en el proceso de seguimiento y control velará por el cumplimiento de los convenios con las entidades expertas en estudios de títulos y deberá validar el informe entregado por las firmas de abogados autorizados.

**Documentos para el desarrollo del Estudio de Títulos**

- Certificado(s) de Tradición y Libertad con vigencia no mayor a 30 días contados a partir de la radicación, si cuenta con parqueadero(s) y/o depósito(s) privado(s) debe adjuntarlos respectivamente.
- Fotocopia de las escrituras de los últimos 20 años de tradición del inmueble, incluyendo las adicionales que pueda tener si cuenta con parqueadero(s) y/o depósito(s) privado(s).
- Fotocopia de los últimos recibos de Servicios Públicos Domiciliarios con constancia de pago de agua, electricidad y gas si aplica (solo vivienda usada).
- Paz y Salvo vigente de Impuesto Predial, incluyendo los adicionales que pueda tener si cuenta con parqueadero(s) y/o depósito(s) privado(s).
  Para Bogotá se expide Informe de Obligaciones Tributarias
- Paz y Salvo vigente de Valorización, incluyendo los adicionales que pueda tener si cuenta con parqueadero(s) y/o depósito(s) privado(s).
- Paz y salvo vigente de Administración del conjunto o edificio [solo vivienda usada].
- Fotocopia de las páginas de la escritura de Propiedad Horizontal que reflejen los datos del acto [primeras páginas], linderos generales, linderos especiales de la vivienda incluyendo si cuenta con parqueadero(s) y/o depósito(s) privado(s), o en caso contrario, las páginas donde conste que cuenta con parqueaderos comunales.
- Fotocopia de la cédula del vendedor(es) (persona natural), o del representante legal de la constructora y/o fiduciaria (persona jurídica).
- Certificado de Existencia y Representación vigente expedido por Cámara de Comercio de la constructora y/o fiduciaria (si aplica).

## 7.8 Tipos De Contratos Para Leasing Habitacional Según La Modalidad

### TABLA 2: Tipos De Contratos Para Leasing Habitacional Según La Modalidad

| Tipo de Afiliación | Cuotas | Características y condiciones del Contrato |
|---|---|---|
| **Afiliados para solución de vivienda** | **24 - 107 Cuotas aportadas** | ○ Leasing habitacional para adquisición de vivienda nueva o usada.<br>○ El inmueble debe cumplir las características y condiciones como proyectos de vivienda para Leasing Habitacional determinadas por la Subgerencia de Vivienda y Proyectos.<br>○ Financiación para inmuebles cuyo valor no supere los 800 SMMLV.<br>○ Canon inicial mínimo del 5%.<br>○ Esquema de amortización en pesos con cuota fija.<br>○ Tasa de interés aplicable al momento de la aprobación del Leasing.<br>○ Plazo máximo hasta 144 meses.<br>○ Opción de adquisición máximo del 30% del valor del inmueble, al momento de la compra por parte de la Caja. |
| | **A partir de 108 Cuotas aportadas** | ○ Leasing habitacional para adquisición de vivienda nueva o usada.<br>○ El inmueble debe cumplir las características y condiciones como proyectos de vivienda para leasing habitacional determinadas por la Subgerencia de Vivienda y Proyectos.<br>○ Financiación para inmuebles cuyo valor no supere los 800 SMMLV.<br>○ Canon inicial mínimo del 5%.<br>○ Esquema de amortización en pesos con cuota fija.<br>○ Tasa de interés aplicable al momento de la aprobación del Leasing.<br>○ Plazo desde 60 hasta 72 meses.<br>○ Realización de aporte voluntario contractual desde que se cumplen requisitos de acceso al subsidio y durante la vigencia del Leasing Habitacional.<br>○ Opción de adquisición máximo del 30% del valor del inmueble al momento de la compra por parte de la Caja. |
| **Afiliados de Administración de Cesantías** | **24 cuotas para quienes perdieron calidad de Afiliados, de lo contrario sin mínimo de cuotas** | ○ Leasing habitacional para adquisición de vivienda nueva o usada.<br>○ El inmueble debe cumplir las características y condiciones como proyectos de vivienda para leasing habitacional determinadas por la Subgerencia de Vivienda y Proyectos.<br>○ Financiación para inmuebles cuyo valor no supere los 800 SMMLV.<br>○ Canon inicial mínimo del 20%.<br>○ Esquema de amortización en pesos con cuota fija.<br>○ Tasa de interés aplicable al momento de la aprobación del Leasing.<br>○ Plazo hasta 144 meses.<br>○ Realización de aporte voluntario contractual durante la vigencia del Leasing Habitacional.<br>○ Opción de adquisición máximo del 30% del valor del inmueble al momento de la compra por parte de la Caja. |

Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

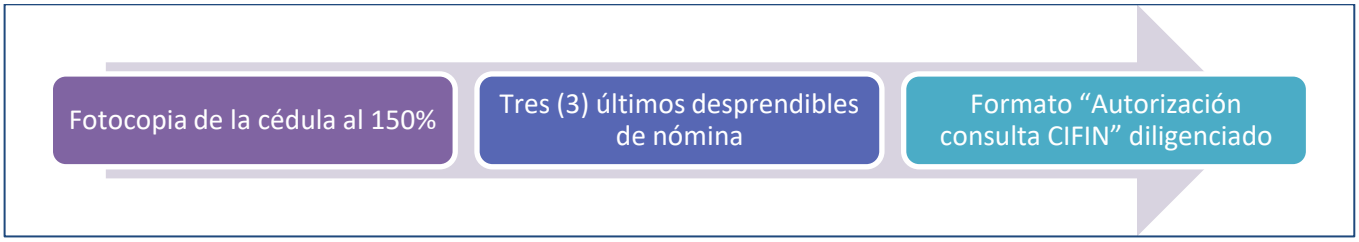
## 7.9 Requisitos Para Acceder Al Producto

| | | |
|---|---|---|
| 1. Aplica únicamente para afiliados para solución de vivienda de la Caja promotora de Vivienda Militar y de Policía, con antigüedad mínimo de 2 años de afiliación y 24 cuotas aportadas; quien haya solucionado vivienda con la Entidad sin requerir tiempo mínimo de afiliación, o quien de manera voluntaria haya perdido la calidad de afiliado a solución de vivienda teniendo aportadas mínimo veinticuatro (24) cuotas de cesantías de manera continua y acumuladas en la cuenta individual. | 2. El afiliado a solución de vivienda no debe haber recibido subsidio de vivienda por parte del Estado. | 3. Tener capacidad de pago |
| 4. Formato de autorización de consulta en las centrales de riesgo | 5. No presentar reporte negativo ante centrales de riesgos. | 6. Autorizar el descuento de aporte voluntario contractual durante la vigencia del contrato cuando se requiera. |

Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

## 7.10 Documentación Requerida

7.10.1 Los documentos que debe presentar el Afiliado para la generación del preaprobados son:




Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

Los documentos para la solicitud de producto son:

**TABLA 3: Documentos para Solicitud de Producto Leasing**

| | |
|---|---|
| **Documentos del Afiliado** | |
| 1 | Formato de Solicitud de Producto diligenciado. |
| 2 | Formato de seguro de vida diligenciado. |
| 3 | Último Desprendible de Nómina. |
| **Documentos del Inmueble** | |
| 4 | Certificado(s) de Tradición y Libertad con vigencia no mayor a 30 días contados a partir de la radicación [si cuenta con parqueadero(s) y/o depósito(s) privado(s) debe adjuntarlos respectivamente]. |
| **Documentos del Vendedor** | |
| 5 | Fotocopia de la cédula del vendedor(es) [persona natural], o del representante legal de la constructora y/o fiduciaria [persona jurídica]. |
| 6 | Formato de Conocimiento de Cliente diligenciado por el vendedor(es) [persona natural], o por el representante legal de la constructora y/o fiduciaria [persona jurídica]. |

Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

## 7.11 Modelo Financiero

El modelo de Leasing Habitacional de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía busca anticipar la solución de vivienda, lo que permite transformar el pago de un canon de arrendamiento mensual enfocado a la compra de la vivienda y que se finalizará con el pago de la opción de adquisición al terminar el contrato de leasing.

Con este modelo, se permite al afiliado ejercer la opción de adquisición con el uso del subsidio de vivienda (cuando cumpla los requisitos), así como los recursos acumulados en su cuenta individual durante el plazo del contrato Leasing.

A continuación, se describe el modelo financiero del producto de leasing habitacional de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía:

El modelo financiero del leasing habitacional de la Caja consiste en proyectarle al afiliado los recursos futuros que obtendrá, por concepto de subsidio (si es del caso) y aportes (ahorro mensual obligatorio, cesantías y aporte voluntario contractual) y de esta forma reducir el canon mensual, los aportes aquí mencionados hacen parte integral del modelo financiero y serán comprometidos para el pago de la obligación crediticia.

El modelo financiero para leasing habitacional se basa en las siguientes premisas:

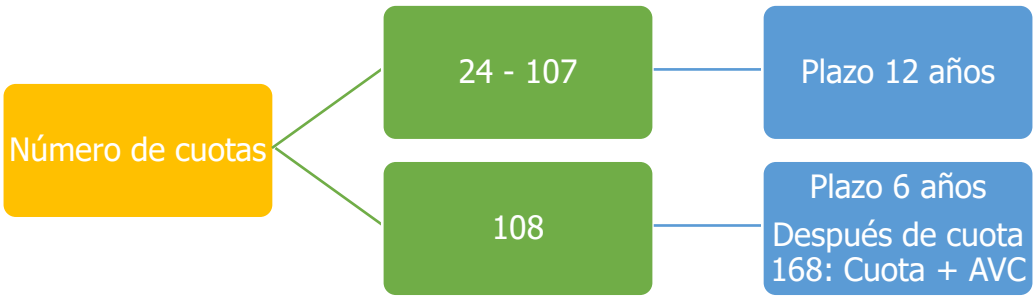
- Sólo podrán ser sujetos para el modelo de Leasing Habitacional aquellos afiliados para solución de vivienda que cuentan con una antigüedad de mínimo (2) años en la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

- Sólo podrán ser sujetos para el modelo de Solución de Vivienda – Vivienda Leasing Administración de Cesantías aquellos afiliados que haya solucionado vivienda con la Entidad, sin requerir tiempo mínimo de afiliación; o quien de manera voluntaria haya perdido la calidad de afiliado a solución de vivienda deberá tener aportado mínimo veinticuatro (24) cuotas de cesantías de manera continua y acumuladas.

- Conforme a la normatividad colombiana se establece un máximo del 30% del valor del inmueble para la opción de adquisición.

### 7.11.1 Leasing habitacional para afiliados a solución de vivienda

- El afiliado con mínimo dos (2) años de afiliación a solución de vivienda y 24 cuotas aportadas presentará su solicitud de producto de Leasing Habitacional y si ésta es aprobada, comienza la vida del leasing durante un transcurso de 6 años hasta un máximo de 12 años, en el que se realizan pagos mensuales de un canon reducido.
- Si el afiliado tiene derecho a subsidio de vivienda y una vez cumpla requisitos de acceso, este recurso se tomará como abono extraordinario.
- El afiliado al cumplir el término de acceso al subsidio de vivienda si lo requiere, deberá realizar el aporte voluntario contractual, hasta la finalización del contrato.
- Para ejercer la opción de adquisición se tomarán los recursos de la cuenta individual del afiliado (ahorro mensual obligatorio, aporte voluntario contractual y cesantías acumuladas).
- En caso de sobrar recursos de la cuenta individual (ahorro, cesantías e intereses), estos serán devueltos al afiliado.



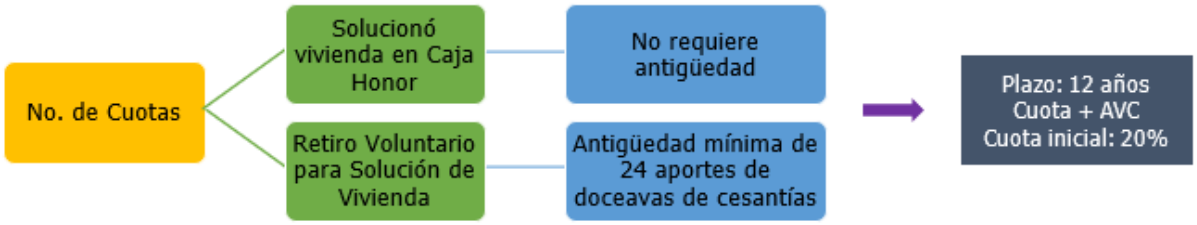

Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

### 7.11.2 Leasing habitacional para afiliados a administración de cesantías

- El afiliado para administración de cesantías, que haya solucionado vivienda con la Entidad, no requerirá tiempo mínimo de afiliación; o quien de manera voluntaria haya perdido la

calidad de afiliado a solución de vivienda deberá tener aportado mínimo veinticuatro (24) cuotas de cesantías de manera continua y acumuladas, podrá presenta su solicitud de crédito y si ésta es aprobada, comienza la vida del leasing durante el transcurso entre 6 y 12 años, plazo en el que se realizan pagos periódicos del canon.

- El afiliado deberá realizar el aporte voluntario contractual durante la vigencia del contrato.
- A la finalización del Leasing, los recursos acumulados (aporte voluntario contractual, cesantías e intereses de cesantías) del afiliado, se destinan para cancelar el canon extraordinario junto con la opción de adquisición.
- En caso de sobrar recursos de la cuenta individual (ahorro, cesantías e intereses), estos serán devueltos al afiliado.




Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

### 7.11.3 Supuestos del Modelo

Las modalidades anteriormente descritas para el modelo de solución de vivienda - Vivienda Leasing, utilizan la proyección que se van a generar de los aportes en la cuenta individual de los afiliados durante el tiempo de ejecución del contrato de leasing habitacional, los aportes voluntarios contractuales de los afiliados (Leasing 108 y Leasing Administración de Cesantías) durante el tiempo de ejecución del contrato de leasing, así como el valor del subsidio cuando se cumplan los requisitos para acceder a este si es del caso. A continuación, se detallan los recursos que se van a proyectar en el modelo de leasing habitacional de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía:

#### 7.11.3.1 El valor del subsidio que reciben los afiliados al cabo de los 14 años de ahorro obligatorio.

Este valor está definido por Ley y se encuentra reglamentado por el Acuerdo 2 de 2020 de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía:

*"**ARTÍCULO 33º-. VALOR DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA.** En concordancia con lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto Ley 353 de 1994, modificado por el artículo 14 de la Ley 973 de 2005 y las facultades de la Junta Directiva, las cuantías en las que se reconocerá el subsidio de vivienda son las siguientes:*

**Tabla 4: Cuantías para subsidios de vivienda**

| CATEGORÍAS | CUANTÍA |
|---|---|
| *Oficial* | *121 SMMLV* |
| *Suboficial y Personal del Nivel Ejecutivo de la Policía Nacional* | *54 SMMLV* |
| *Soldado Profesional y Agente* | *41 SMMLV* |

Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

Para proyectar el valor del subsidio que efectivamente recibe el afiliado al cabo de los 14 años, se hace un supuesto sobre el Salario Mínimo (SMMLV) que aplicará dentro de 14 años. Dado que no existen proyecciones oficiales para el SMMLV, pero si existen proyecciones del gobierno para los siguientes años en materia de inflación (fijado según el objetivo de política monetaria del Banco de la República), para la modelación se tomaron los siguientes supuestos:

**Tabla 5: Inflación e Incremento del Salario Mínimo**

| Supuesto modelo | Variable Simulador |
|---|---|
| Inflación | 3.0% |
| SMMLV | 4.0% |
| Diferencia | 1.0% |

Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

Adicionalmente se supone un incremento conservador de la inflación y del SMMLV tomando una porción del subsidio (coeficiente de seguridad), con el objeto de mitigar el riesgo de descalce entre el valor proyectado y el valor adjudicado.

7.11.3.2 Los Ingresos de los Afiliados durante el transcurso de la vida del Leasing Habitacional

Para poder determinar el valor de los aportes (ahorro y cesantías) que acumula el afiliado durante el trascurso de la ejecución de contrato leasing habitacional, se proyectan los ingresos por nómina para cada categoría.

Los ingresos no serán iguales para todos los afiliados del mismo rango, este dependerá de los ascensos que el afiliado reciba en la prestación de su servicio. La modelación supone un ascenso del afiliado cada 5 años.

7.11.3.3 El Valor de los aportes (ahorro obligatorio y cesantías) que acumulan los afiliados durante la ejecución del contrato de leasing habitacional.

El Acuerdo 05 de 2017 establece a los afiliados para solución de vivienda la responsabilidad de realizar aportes en el siguiente sentido:

> ***ARTÍCULO 24. OBLIGACIÓN DE APORTAR.*** *Para acceder a cualquiera de los modelos ofrecidos por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, los afiliados para solución de vivienda deben realizar el aporte del ahorro mensual obligatorio definido por la Junta Directiva, sin perjuicio de los demás requisitos.*
>
> ***PARÁGRAFO 1.*** *Los afiliados para solución de vivienda podrán efectuar ahorro voluntario, el cual no tendrá efectos en el cómputo de la antigüedad de la afiliación para acceder al subsidio de vivienda. Para el efecto, se aplicarán los controles definidos en el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo — Sarlaft.*
>
> ***PARÁGRAFO 2****. En caso de incumplimiento en la obligación de apodar por omisión o falla del sistema de descuento, el afiliado para solución de vivienda deberá informarlo a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, para analizar la activación del descuento y liquidación de cuotas, según sea el caso.*

Bajo este esquema los afiliados para solución de vivienda deben realizar aportes mensuales obligatorios del 8% de su salario básico, así como el ahorro mensual de sus cesantías. Estos factores se proyectan de acuerdo con los valores definidos en el punto anterior en el supuesto que el afiliado ascienda cada 5 años, para así obtener los valores proyectados de los aportes de la cuenta individual al final del contrato de leasing habitacional.

7.11.3.4 Leasing Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Vs. Leasing tradicional

El modelo de Leasing Habitacional de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía se diferencia del Leasing Habitacional Tradicional, en que los recursos que acumula el afiliado durante la ejecución del contrato y el subsidio de vivienda le permiten cancelar cánones reducidos con montos de financiación superiores en comparación con las condiciones que pueden ofrecer otras entidades financieras, convirtiéndose así en un producto único con ventajas significativas que generan bienestar y satisfacción al afiliado.

7.11.3.5 Cierre financiero leasing habitacional con subsidio de vivienda

El de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía reconoce que en adición al 30% de la opción de adquisición, éste recibirá recursos futuros capaces de cubrir la opción anteriormente mencionada y además realizar un abono extraordinario.

Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

## 7.12 Etapas del Leasing Habitacional

El ciclo inicia con la identificación de factores críticos de riesgo en la misma definición del mercado objetivo y el otorgamiento del producto de leasing habitacional continuando el ciclo con la debida documentación y desembolso del producto de leasing, seguimiento y recuperación de la cartera.

Caja Honor a través de procedimientos documentados establece los criterios y condiciones para cada una de las etapas de Vivienda Leasing en relación con: otorgamiento, seguimiento y control, recuperación:

Fuente: Área de Crédito y Cartera – Grupo de Originación de Crédito, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2021

### 7.12.1 Otorgamiento

a) Suministro de información y orientación al afiliado

Objetivo: Suministrar información sobre el modelo Leasing Habitacional al consumidor financiero y proceder a su recepción, validación y verificación de la información para su radicación.

Actividades:

- Realizar trámite en el Punto de Atención.
- Tomar información biométrica.
- Suministrar información del modelo.
- Recepcionar documentos y formatos requeridos.
- Verificar cuenta del Afiliado en GA2 (consultar haberes).
- Verificar cumplimiento de requisitos leasing habitacional.
- Realizar simulación de crédito.
- Radicar trámite que cumple requisitos.

Para trámites que son radicados a través de la página web, se debe tener en cuenta que el Afiliado debe adjuntar a través del portal transaccional:

- Fotocopia de la cédula ampliada al 150%
- Los (3) últimos desprendibles de nómina
- La autorización para la consulta en centrales de riesgo la deberá realizar a través de la opción habilitada en el portal transaccional, por lo tanto, no deberá adjuntar el formato destinado para tal fin.

Responsable: Área de Atención al Afiliado.

b) Realizar Análisis de Crédito

Objetivo: Aplicar los aspectos metodológicos para la elaboración de simulaciones de crédito para los trámites que se presenten al modelo vivienda leasing.
Actividades:

- Revisar cuenta del afiliado.
- Realizar simulación de crédito.

Responsable: Área de Crédito y Cartera - Grupo de Originación de Crédito

c) Evaluar la solicitud de producto

Objetivo: Evaluar inmuebles presentados para solución de vivienda a través del modelo Vivienda Leasing, con el fin de verificar el cumplimiento de las políticas establecidas en los manuales y documentos aplicables al modelo.

Actividades:

- Revisar solicitud de producto.
- Realizar revisión técnica de la garantía presentada por el Afiliado.
- Realizar revisión jurídica de la garantía presentada por el Afiliado.
- Evaluar asegurabilidad del afiliado.
- Realizar análisis financiero con garantía presentada por el Afiliado.
- Presentar a Comité de Crédito.
- Informar al Afiliado.

El Área de Crédito y Cartera - Grupo de Originación de Crédito, permitirá la gestión de tramites con formatos de manera digital, sin embargo, al momento de estructurar el crédito para aprobación ante Comité de Crédito se deberá contar con todos los documentos de manera física con el fin de consolidar el expediente.

Responsable: Área de Crédito y Cartera - Grupo de Originación de Crédito

d) Constitución del Crédito

Objetivo: Protocolizar el crédito aprobado y consolidar la documentación para el desembolso del crédito.

Actividades:

- Firmar contrato de Leasing.
- Recepcionar promesa de compraventa.
- Realizar cesión.
- Realizar pago con recursos de la cuenta individual.
- Elaborar minuta.
- Solicitar reparto para escrituración.
- Elaborar poderes.
- Remitir minuta.
- Firmar escritura.
- Registrar escritura.
- Entregar inmueble.

Responsable: Área de Crédito y Cartera - Grupo de Originación de Crédito

7.12.2 Seguimiento y control

a) Gestión de Riesgos

Objetivo: Describir las actividades a seguir para la identificación, medición, control y monitoreo del riesgo de crédito (RC) de la Entidad a partir de los procesos.

Actividades:

- Identificación de riesgo de crédito: riesgo de incumplimiento.
- Medición del riesgo de crédito por medio del proceso de calificación de cartera.
- Control mediante la asignación de provisiones (general e individual).

- Monitoreo del riesgo de crédito por medio de seguimiento a cartera (calidad y composición), análisis de cosechas.

Responsable: Oficina Asesora de Gestión del Riesgo

b) Cargue por descuento de nómina

Objetivo: Recaudar mensualmente los cánones pactados en el contrato, permitiendo mantener las obligaciones al día y la efectiva ejecución del contrato.

Actividades:

- Recibir los archivos planos.
- Verificar y analizar la información.
- Corregir inconsistencias (si las hay).
- Verificar documentación de pagaduría (comprobante de ingreso).
- Cargue de archivo plano a CYGNUS.
- Realizar cobro preventivo.

Siguiendo políticas del Manual SARC, el recaudo será por descuento de nómina de acuerdo con los lineamientos de la Ley de Libranza.

En caso de que, por cualquier situación no se genere el recaudo por nómina, deberá aplicar lo establecido en el contrato de leasing, donde el recaudo se acepta por ventanilla.
Para gestionar y mitigar este riesgo en el recaudo, el Grupo de Administración de Crédito y Cartera deberá realizar las siguientes actividades:

1. Identificar la novedad
2. Remitir condiciones al Afiliado a través de correo electrónico
3. Gestionar llamada preventiva para el recaudo
4. Mensualmente realizar seguimiento al recaudo por ventanilla
5. Mensualmente reportar novedades de aquellos casos que presentan situación hasta lograr el recaudo por libranza

Responsable: Área de Crédito y Cartera - Grupo Administración de Crédito y Cartera

La OAGRI mensualmente presentará las causas generadoras reportadas por el Grupo de Crédito y Cartera, validando el cumplimiento de los ítems antes mencionados al Comité de Crédito

En el momento que se presente un cambio de calificación del afiliado por el impago de cuotas, la OAGRI informará al Comité de Riesgos y Junta Directiva la situación presentada y las causas generadoras de la situación.

c) Administración del inmueble

Objetivo: Llevar a cabo una adecuada administración del inmueble durante la ejecución del contrato, estando atento a lo relacionado con el inmueble objeto de este.

Actividades:

- Firmar acta de recibido del inmueble objeto del contrato por parte del afiliado/locatario.
- Atender solicitudes de permiso para mejoras.
- Atender solicitudes para autorizar subarriendos.
- Atender solicitudes para postventas.
- Visitas de inspección del inmueble objeto del contrato.
- Seguimientos a estados de cuenta de: impuestos, servicios públicos, cuotas de administración (ordinarias y extraordinarias).
- Informar el valor de los inmuebles para recolocación según normatividad aplicable, el estado de conservación y pagos al día por todo concepto del inmueble.

Responsable: Área de Servicios Administrativos

7.12.3 Recuperación

a) Cobranza
Objetivo: Realizar el cobro preventivo, prejurídico y jurídico conforme a la normatividad vigente y políticas del producto leasing habitacional de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

Actividades:

- Realizar cobro preventivo (mora menor a 61 días).
- Realizar cobro prejurídico (mora mayor de 90 días).
- Realizar cobro judicial.
- Establecer acuerdos de pago.
- Verificar cumplimiento de los acuerdos de pago.

Responsable: Área de Crédito y Cartera - Grupo Administración de Crédito y Cartera y Oficina Asesora Jurídica.

b) Actualización del crédito (terminación anticipada)

Objetivo: Calcular el valor adeudado por el afiliado en caso de incumplimiento o terminación anticipada del contrato de leasing habitacional.

Actividades:

- Recibir y validar solicitud de liquidación del crédito e informar al afiliado.
- Realizar liquidación según caso de terminación anticipada.
- Actualizar el valor del inmueble.
- Liquidar y descontar gastos asociados a reliquidación.
- Pago con cuenta individual o recursos propios.

Responsable: Área de Crédito y Cartera - Grupo Administración de Crédito y Cartera

c) Finalización del leasing
Objetivo: Realizar el cierre del leasing al término del plazo y aplicar el subsidio de vivienda (si es el caso) y recursos de la cuenta individual.

Actividades:

- Generación de información trámite de Primer Pago.
- Generación de información trámite de Segundo Pago.
- Devolución de saldos.
- Elaboración y trámite de escritura de venta.

Responsable: Área de Crédito y Cartera - Grupo Administración de Crédito y Cartera

## 7.13 Comité de Crédito

El Comité de Crédito, se encuentra regulado mediante la Resolución No. 604 de 2020, donde se establecen participantes y funciones del Comité de Crédito.

Los resultados del análisis del Comité son:

| Resultado | Descripción |
|---|---|
| Aprobado | Casos que son aprobados por unanimidad o por la mayoría de los miembros del Comité de Crédito. |
| Aplazado | Casos en los que algún miembro del Comité de Crédito solicita la ampliación de información con el fin de emitir un voto. |
| Negado | El caso no alcanza la mayoría de los votos para alcanzar la aprobación. |

De igual manera los tipos de solicitudes que se presentaran al Comité de Crédito son:

| Tipo de solicitudes | Descripción |
|---|---|
| Casos para aprobación | Solicitudes que son postuladas por el Área de Crédito y Cartera - Grupo de Originación de Crédito para solicitar la aprobación del Comité de Crédito |
| Evaluación de caso particular | Casos presentados por el Área de Crédito y Cartera - Grupo de Originación de Crédito para evaluar previamente una intención de compra potencial, sin embargo, la aprobación del crédito estará sujeta al resultado del avalúo, el estudio de títulos del inmueble y el análisis financiero practicado al afiliado. |
| Reconsideración | Casos presentados por el Área de Crédito y Cartera - Grupo de Originación de Crédito, que han sido negados por el Comité de Crédito y que presentan aclaraciones y/o subsanaciones, estas solicitudes pueden ser presentadas por máximo dos (2) veces adicionales al Comité de Crédito, en un periodo máximo de un (1) mes contado desde la presentación inicial, siempre y cuando los documentos para la solicitud del producto se encuentren vigentes, con el fin de reconsiderar el voto, siempre y cuando la situación identificada haya sido aclarada o subsanada. |

## 8. REQUISITOS TÉCNICOS

- Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente de 2010, expedido por el Decreto 926 del 19 de marzo de 2010
- Norma Sismo Resistente de 2010: Ley 926 de marzo de 2010
- Norma Sismo Resistente de 1998: Ley 400 de 1997/ Decreto 33 de 1998/ Decreto 34 de 1999
- Decreto 1400 de 1984: Código Colombiano de Sismo Resistencia

## 9. REFERENCIA DE LA CONSULTA

- Manual Sistema de Administración Riesgo de Crédito – SARC
- Orientación, recepción, validación y aprobación trámite leasing habitacional
- Guía para la evaluación de garantías para modelo vivienda leasing
- Elaboración de simulaciones de crédito para vivienda leasing
- Giro recursos leasing habitacional

# 10. ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL

El presente Manual puede ser actualizado por el Área de Crédito y Cartera - Grupo de Originación de Crédito de manera periódica de acuerdo con las nuevas políticas que se establezcan y con los cambios en la normatividad legal y reglamentaria que le sean aplicables, de igual manera será responsable de realizar revisiones periódicas y aplicar las actualizaciones necesarias realizando el respectivo control de cambios a través del flujo de aprobación del Sistema de Información Isolución.

# 11. ANEXOS

## ANEXOS 1 CONDICIONES Y REQUISITOS PARA MODELO VIVIENDA LEASING

### 1. Generación de preaprobados

| Documentos y condiciones para la generación del preaprobados | |
|---|---|
| **Documentos** | • Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía ampliada al 150%.<br>• Desprendible de nómina de los tres (3) últimos meses.<br>• Autorización consulta CIFIN |
| **Condiciones** | • Afiliados con mínimo 2 años o 24 cuotas aportadas.<br>• No tener alguna condena en materia penal<br>• No tener su cuenta individual en estado moroso<br>• No estar reportados en centrales de riesgo o que a la fecha de la solicitud no hayan solucionado su situación de mora crediticia.<br>• Contar con suficiente capacidad de pago para cubrir las cuotas mensuales correspondientes al crédito o leasing solicitado |
| **Tiempo establecido** | 5 días hábiles. |

### 2. Solicitud de producto

| Documentos y condiciones para la solicitud del Producto Leasing | |
|---|---|
| Documentos del Afiliado | • Formato de Solicitud de Producto diligenciado.<br>• Formato de seguro de vida diligenciado.<br>• Último Desprendible de Nómina.<br>• Certificado(s) de Tradición y Libertad con vigencia no mayor a 30 días contados a partir de la radicación [si cuenta con parqueadero(s) y/o depósito(s) privado(s) debe adjuntarlos respectivamente].<br>• Fotocopia de la cédula del vendedor(es) [persona natural], o del representante legal de la constructora y/o fiduciaria [persona jurídica].<br>• Formato de Conocimiento de Cliente diligenciado por el vendedor(es) [persona natural], o por el representante legal de la constructora y/o fiduciaria [persona jurídica |
| Condiciones | • La Entidad Considerará únicamente inmuebles a financiar ubicados en cascos urbanos y suburbanos en el territorio colombiano, que cumplan las características y condiciones como proyectos de vivienda para Leasing Habitacional determinadas por la Subgerencia de Vivienda y Proyectos y que cumplan con las Normas Técnicas Colombianas aplicables.<br>• La Entidad no considerará inmuebles que se encuentren por fuera de las políticas del Manual del Sistema de Administración de Riesgo de Crédito (SARC).<br>• Los inmuebles a financiar deben localizarse fuera de zonas de amenaza por deslizamiento o inundación, establecidas por la entidad competente de cada ciudad o municipio. |

| | |
|---|---|
| | • Los inmuebles usados deberán tener una antigüedad máxima de construcción de siete (7) años. (Los inmuebles con mayor antigüedad serán aprobadas por el Comité de Crédito y esta aprobación estará sujeta a que el inmueble se encuentre ubicado en zona de alta o media valorización)<br>• Los inmuebles nuevos deben localizarse mínimo en estrato dos (2).<br>• Los inmuebles usados deben localizarse mínimo en estrato tres (3), excepto aquellos inmuebles que fueron garantía como vivienda nueva y son restituidos a la Entidad.<br>• Los inmuebles nuevos deben estar completamente terminados.<br>• Los inmuebles usados deben estar en óptimas condiciones y con concepto favorable por parte del perito avaluador.<br>• La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía no considerará inmuebles cuyo valor supere los 800 SMMLV.<br>• Los inmuebles a financiar deberán estar asegurados a través de pólizas incluyendo, como mínimo, póliza de seguro de vida (atado al crédito o leasing) y seguro contra incendio y terremoto.<br>• Encontrarse en conjunto cerrado o edificio con administración, regulado bajo Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se debe presentar para su estudio.<br>• Estar completamente terminado y en excelente estado de conservación.<br>• Contar con todos los servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) con la debida conexión a red principal de las empresas prestadoras de servicio, el gas natural será opcional.<br>• La vivienda debe contar mínimo con: una (1) habitación, un (1) baño, una (1) sala/comedor, una (1) cocina, una (1) zona de ropas y un (1) parqueadero privado, uso exclusivo o comunal.<br>• Debe cumplir con lo establecido por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente de 2010, expedido por el decreto 926 del 19 de marzo de 2010, las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98 y las Normas Técnicas Colombianas vigentes.<br>• Debe cumplir con normatividad de sismo resistencia para el territorio colombiano<br>• Contar con un avalúo hipotecario con concepto favorable del perito avaluador, donde se garanticen las excelentes condiciones de estabilidad y conservación del predio, dicho avaluador deberá contar con la experiencia en avalúos para el sector financiero, pertenecer a una firma reconocida y autorizada por la Entidad.<br>• Ser exclusivamente de uso residencial y deberá ser una (1) unidad habitacional, considerando que esta se definirá de acuerdo con el número de cocinas que en el inmueble se encuentren.<br>• Encontrarse libre de gravámenes al momento de la transferencia del dominio<br>• Encontrarse libre de limitaciones al dominio<br>• Localizarse fuera de zonas de amenaza por deslizamiento o inundación, establecidas por la entidad competente de cada ciudad o municipio.<br>• Estar ubicado en zonas que brinden niveles de seguridad para los residentes del sector, considerando que no existan riesgos o amenazas de grupos al margen de la ley, problemática social o de orden público.<br>• Todo desembolso de una operación correspondiente a un contrato de crédito o leasing, así como la constitución de garantías se efectuará sólo si se dispone de la documentación legal y representativa que respalda la operación crediticia.<br>• Todo desembolso de una operación deberá tener promesa de compra venta, contrato de leasing y pagaré debidamente firmados como respaldo de la operación crediticia. |

| | |
|---|---|
| | • Contar con el recibo del impuesto predial del último año debidamente cancelado, con el propósito de verificar la legalidad del área construida ante el ente correspondiente. (Vivienda Usada) |
| Tiempo establecido | 15 días hábiles |

## 3. Constitución de crédito y recuperación de cartera

| | |
|---|---|
| Documentos | Promesa de compraventa<br>Formato declaración voluntario de origen y destino de fondos (Si aplica) |
| Requisitos | N/A |
| Tiempo establecido | 45 días hábiles |

## 4. Tiempo total trámite Vivienda Leasing

| | |
|---|---|
| Tiempo establecido | 65 días hábiles |