

**ACUERDO No.005**  
(10 de febrero de 2004)

"Por medio del cual se aprueba y adopta el Reglamento de Crédito para el Redescuento de Créditos y Microcréditos Inmobiliarios financiados por la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER"

**LA JUNTA DIRECTIVA DE LA FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. - FINDETER,**

En uso de las facultades legales y estatutarias,

**ACUERDA:**

**ARTICULO PRIMERO:** Aprobar y adoptar el Reglamento de Crédito para el Redescuento de Créditos y Microcréditos Inmobiliarios de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER, cuyo texto será el siguiente:

**"REGLAMENTO DE CRÉDITO PARA EL REDESCUENTO DE CRÉDITOS Y  
MICROCRÉDITOS INMOBILIARIOS**

**Tabla de Contenido**

INTRODUCCIÓN	3
1. POLÍTICA GENERAL DE LA OPERACIÓN DE CRÉDITO	3
2. GENERALIDADES DE LA OPERACIÓN DE REDESCUENTO	4
3. MODALIDAD DE OPERACIÓN	4
3.1 PRINCIPIOS	5
3.2 TIPOS DE OPERACIONES A REDESCONTAR	5
a) CRÉDITOS APROBADOS	5
b) CRÉDITOS DESEMBOLSADOS	5
3.3 CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA LAS OPERACIONES DE REDESCUENTO AUTOMÁTICO	6
4. GENERALIDADES DE LAS CONDICIONES FINANCIERAS	7
5. ELEGIBILIDAD BENEFICIARIOS DE CRÉDITO	7
6. ELEGIBILIDAD DE INTERMEDIARIOS	7
7. ELEGIBILIDAD DE PROYECTOS E INVERSIONES	8

**INTRODUCCIÓN**

Los Decretos 2481 y 3165 de 2003 autorizaron a FINDETER a redescontar créditos individuales y microcréditos de vivienda de interés social. Para la implementación de esta autorización se establece el presente Reglamento de Crédito que define la política general que deben seguir los intermediarios, las condiciones mínimas que deben cumplir los créditos redescontados, las inversiones y beneficiarios elegibles, y otras directrices que se establecen para el redescuento de créditos individuales y microcréditos de vivienda de interés social.

El propósito fundamental de la Financiera es apoyar con recursos de crédito la ejecución de proyectos o inversiones que generen desarrollo y beneficios reales en las comunidades.

*Continuación del Acuerdo No. por medio del cual se aprueba y adopta el Reglamento de Crédito para el Redescuento de Créditos y Microcréditos Inmobiliarios financiados por la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER"*

---

Bajo este precepto, los recursos de redescuento de FINDETER, están orientados a brindar a los hogares de bajos ingresos una opción para financiar la adquisición, construcción o remodelación de vivienda de interés social.

La Financiera, dependiendo de la disponibilidad de recursos, en forma coherente con las políticas de inversión social que establezca el Gobierno Nacional, podrá definir la proporcionalidad por sectores, subsectores, programas, proyectos o inversiones prioritarios, para efectos del redescuento de créditos y desembolso de los recursos.

---

*Las disposiciones contenidas en este Reglamento son de obligatorio cumplimiento por parte de las entidades y/o personas que participen en operaciones de crédito FINDETER.*

---

## **1. POLÍTICA GENERAL DE LA OPERACIÓN DEL CRÉDITO**

La financiación, que otorga FINDETER, estará enmarcada bajo las siguientes directrices que determinan la forma de actuar de la Entidad:

- ✓ Los recursos de crédito se otorgarán con base en la política de elegibilidad consignada en el presente Reglamento.
- ✓ Los créditos para el subsector de adquisición, construcción o remodelación de Vivienda de Interés Social se considerarán admitidos por FINDETER, una vez se cumplan las siguientes condiciones:
  - Aceptación de las garantías.
  - Que el intermediario cuente con cupo de redescuento.
  - Que exista la disponibilidad de recursos.
- ✓ Dada la naturaleza de los recursos de FINDETER no podrá cambiarse su destinación.
- ✓ FINDETER podrá revisar la correcta destinación de los recursos otorgados. La Administración de la Entidad diseñará los mecanismos e instrumentos necesarios para realizar esta actividad.
- ✓ FINDETER no asume responsabilidad alguna diferente a las operaciones de redescuento de acuerdo con el presente reglamento.
- ✓ FINDETER entregará en un único desembolso la totalidad de los recursos del crédito otorgado a cada beneficiario, una vez sean aceptadas las garantías y exista disponibilidad de recursos.
- ✓ Todas las operaciones de redescuento de créditos individuales y microcréditos inmobiliarios para viviendas de interés social, deberán contar con la garantía expedida por el Fondo Nacional de Garantías.
- ✓ El monto de los créditos no podrá superar en ningún caso el 80% del valor total de la vivienda que garantiza el crédito.
- ✓ Los créditos redescontados deben seguir además de los requisitos, procedimientos y modelos establecidos por FINDETER, los manuales de originación, administración de cartera

y administración de cartera titularizada, desarrollados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial una vez sean establecidos por el Gobierno Nacional.

- ✓ FINDETER cuenta con total discrecionalidad para llevar a cabo el desembolso de los recursos.

## **2. GENERALIDADES DE LA OPERACIÓN DE REDESCUENTO**

Se entiende por redescuento toda operación en virtud de la cual FINDETER entrega recursos a un establecimiento de crédito o a una entidad debidamente autorizada por la ley para intermediar, con el objeto de que financien operaciones de crédito individual o microcrédito inmobiliario a cambio de la cesión de garantías suficientes.

## **3. MODALIDAD DE OPERACIÓN**

FINDETER redescontará los recursos para el subsector de Construcción, Adquisición o Remodelación de Vivienda de Interés Social a través de la modalidad de redescuento automático. En esta modalidad se entregan los recursos a solicitud del intermediario siguiendo las disposiciones que se presentan a continuación, aclarando que FINDETER no participa en la identificación, conformación, aprobación e intermediación del crédito, labores que desarrollan el beneficiario o el intermediario.

### **3.1. PRINCIPIOS**

En el redescuento automático, se deben observar los siguientes principios básicos:

- ✓ Las operaciones de redescuento automático aplicarán a los intermediarios para operaciones e inversiones elegibles que éstos hayan desembolsado o vayan a desembolsar a los beneficiarios establecidos en el presente Reglamento de Crédito de FINDETER.
- ✓ Para celebrar operaciones mediante el mecanismo de redescuento automático, el intermediario deberá suscribir previamente el marco reglamentario para operaciones de redescuento con FINDETER.
- ✓ No obstante el previo cumplimiento de las normas y procesos vigentes, establecidos dentro de la operación de crédito, FINDETER mantendrá la autonomía para autorizar o rechazar la realización de este tipo de operaciones.

### **3.2. TIPOS DE OPERACIONES A REDESCONTAR**

Dentro de la modalidad de redescuento automático se podrán realizar operaciones de crédito teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

#### **a) Créditos Aprobados**

Corresponde a operaciones de crédito aprobadas por los intermediarios, que no hayan sido desembolsadas y para las cuales el intermediario solicite el redescuento en FINDETER.

#### **b) Créditos Desembolsados**

Corresponde a operaciones de crédito aprobadas y desembolsadas por los intermediarios, dentro de los 90 días calendario anteriores a la solicitud de redescuento a FINDETER.

La inscripción de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deberá haberse realizado dentro de los 90 días calendario anteriores a la solicitud de redescuento.

### **3.3. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA LAS OPERACIONES DE REDESCUENTO AUTOMÁTICO**

Estas operaciones serán revisadas teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Todos los Intermediarios deben certificar:
  1. Que los beneficiarios de crédito son sujetos elegibles del crédito de FINDETER, de acuerdo con el numeral cinco de este reglamento.
  2. Que los proyectos financiados o por financiar, corresponden al subsector elegible de acuerdo con lo establecido en el numeral siete de este Reglamento.
  3. Que los beneficiarios de crédito, los proyectos e inversiones cumplen con los requerimientos legales que de acuerdo con su naturaleza jurídica exige la Ley Colombiana para acceder a estos recursos.
- b) La operación de redescuento se fundamenta en el endoso de los pagarés. Para la realización de cada redescuento el intermediario entregará como garantía de la operación, el título valor del deudor debidamente endosado a favor de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.; el endoso debe ser puro y simple y efectuado por persona con capacidad legal para hacerlo. Solo se aceptará el modelo de pagaré definido por la Financiera. No obstante, FINDETER podrá establecer mecanismos para realizar redescuentos de varias operaciones en un solo desembolso, permitiendo que los pagarés individuales se endosen posteriormente, siempre y cuando el intermediario otorgue otras garantías aceptables para FINDETER, mientras se constituyen las garantías individuales.
- c) Los intermediarios no vigilados por la Superintendencia Bancaria deberán, adicionalmente, ceder a nombre de FINDETER las hipotecas que garantizan el pagaré endosado. El único tipo de minuta de hipoteca aceptado será la que determine FINDETER.
- d) Todos los créditos redescuentados en FINDETER deberán contar con la garantía individual del Fondo Nacional de Garantías – FNG. para créditos VIS.
- e) Los intermediarios deberán mantener vigentes las pólizas, correspondientes a los riesgos de incendio, terremoto y muerte del grupo deudor, de los créditos y microcréditos inmobiliarios redescuentados en FINDETER.

- f) En las operaciones de redescuento se entiende, en todos los casos, que el intermediario aprobó la operación de crédito al beneficiario bajo su total responsabilidad.
- g) No se podrá establecer ninguna restricción al prepago parcial o total de las operaciones de redescuento para la construcción, adquisición o remodelación de Vivienda de Interés Social.
- h) Solo se redescantarán créditos a intermediarios que tengan cupo disponible con FINDETER.

#### **4. GENERALIDADES DE LAS CONDICIONES FINANCIERAS**

Los términos y condiciones financieras aplicables a las líneas de crédito, serán las que determine la Junta Directiva de FINDETER.

#### **5 ELEGIBILIDAD BENEFICIARIOS DE CREDITO**

Serán beneficiarias las personas naturales con ingresos familiares inferiores o iguales a 4 SMLMV.

#### **6. ELEGIBILIDAD DE INTERMEDIARIOS**

Podrán actuar como intermediarios en las operaciones de redescuento con FINDETER los Establecimientos de Crédito definidos en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, las Cooperativas de Ahorro y Crédito, las Cooperativas Multiactivas e Integrales con sección de Ahorro y Crédito, Cajas de Compensación Familiar, Fondos de Empleados y organizaciones no gubernamentales dirigidas a la financiación de operaciones de crédito o microcrédito inmobiliario. Estas instituciones deben estar sometidas a la vigilancia y control del Estado.

Los Intermediarios que realicen operaciones de redescuento deberán tener aprobado previamente un cupo de crédito por la Junta Directiva de FINDETER.

FINDETER se reserva el derecho de suspender unilateralmente las operaciones de redescuento con cualquier Intermediario cuando a su juicio existan circunstancias que lo ameriten.

Los intermediarios no vigilados por la Superintendencia Bancaria, deberán cumplir, además de lo ya dispuesto, con las siguientes condiciones:

- ✓ Estas entidades deberán contar con una firma auditora que realice un permanente seguimiento de su desempeño. La firma seleccionada deberá contar con la aceptación de FINDETER.
- ✓ Deberán suministrar toda la información que FINDETER solicite, incluida la información de los propietarios, socios o accionistas.

- ✓ FINDETER, cuando lo estime conveniente, podrá exigir que se constituyan garantías y/o celebren contratos o convenios adicionales, entre ellos la creación de esquemas fiduciarios por parte de los intermediarios.
- ✓ FINDETER no realizará operaciones de redescuento con un intermediario, si alguno de sus propietarios, socios o accionistas con una participación mayor al 10% se encuentra en un proceso concordatario, Ley 550 de 1999, o en liquidación.
- ✓ FINDETER no realizará operaciones de redescuento cuando un intermediario supere los límites de concentración de créditos aplicables según su naturaleza o en ausencia de dicho criterio, los señalados para los establecimientos de crédito.
- ✓ El intermediario suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de FINDETER, con el que se podrá hacer exigible la totalidad de la deuda, por el incumplimiento de cualquier obligación pactada.

## **7. ELEGIBILIDAD DE PROYECTOS E INVERSIONES**

Para el subsector construcción, adquisición y remodelación de Vivienda de Interés Social serán objeto de financiación las inversiones en viviendas de interés social tipo 1 y tipo 2 que se mencionan a continuación:

- a) Adquisición de Vivienda de Interés Social nueva y usada.  
Para la adquisición de Vivienda de Interés Social usada, el intermediario deberá certificar adicionalmente, para el redescuento de créditos o microcréditos, lo siguiente:
  1. Que el inmueble cumple con las normas de sismoresistencia.
  2. Que el inmueble no se encuentra en una zona de alto riesgo.
  3. Que el inmueble está ubicado en un barrio legal.
- b) Construcción en sitio propio.
- c) Mejoramiento de vivienda.

## **GLOSARIO**

**Construcción en sitio propio:** De acuerdo con el artículo 20 del decreto 2620 de 2000, se entiende por construcción en sitio propio la construcción de vivienda que pretende adelantar la familia, en un lote de terreno cuyo dominio se encuentre inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar.

**Mejoramiento de vivienda:** El artículo 21 del decreto 2620 de 2000 define el mejoramiento de vivienda como la solución de vivienda que permite la superación de una o varias de las carencias básicas de la vivienda, cuyo título de propiedad se encuentre inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar, a excepción de las viviendas que hagan parte de programas municipales de legalización de las urbanizaciones, en los términos establecidos en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989. Cuando la solución habitacional que se proyecta, sea de mejoramiento, el hogar debe habitar una vivienda

de su propiedad, o de alguno de los miembros del hogar, que presente al menos una de las siguientes situaciones:

- ✓ Carencia de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.
- ✓ Carencia de baños y/o cocina.
- ✓ Deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta.
- ✓ Existencia de pisos en tierra o en materiales inapropiados.
- ✓ Construcción en materiales provisionales tales como latas, tela asfáltica y madera de desecho.
- ✓ Existencia de hacinamiento crítico, cuando el hogar habita en una vivienda con más de tres personas por cuarto (incluyendo sala, comedor y dormitorios).

**Microcrédito inmobiliario.** Según la ley 795 de 2003 en su artículo 95, se entiende por microcrédito inmobiliario, toda financiación que se otorga para la adquisición, construcción o mejoramiento de inmuebles, cuyo monto no supere los veinticinco (25) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv), con un plazo inferior a cinco (5) años y una tasa de interés equivalente a la prevista para la financiación de Vivienda de Interés Social (VIS). El valor del inmueble sobre el cual recae este tipo de financiación no podrá exceder de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv).

**Vivienda de Interés Social:** "Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda."(\*)

**Vivienda de interés social tipo 1 y tipo 2:** De acuerdo al Plan de Desarrollo, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smlmv). Los tipos de vivienda y sus rangos de valor en smlmv se presentan en el siguiente cuadro:

Tipos	Rango viviendas en smlmv
1	0 a 50 <sup>1/</sup>
1	0 a 40 <sup>2/</sup>
2	51 a 70 <sup>1/</sup>
2	41 a 70 <sup>2/</sup>
3	71 a 100
4	101 a 135

<sup>1/</sup> En los municipios con población superior a 500.000 habitantes.

<sup>2/</sup> En los municipios con población inferior a 500.000 habitantes.

(\*) Artículo 91 de la Ley 388 de 1997"

*Continuación del Acuerdo No. por medio del cual se aprueba y adopta el Reglamento de Crédito para el Redescuento de Créditos y Microcréditos Inmobiliarios financiados por la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER"*

---

**ARTICULO SEGUNDO.** La Administración de FINDETER desarrollará e implementará los instrumentos necesarios para la operatividad del presente Reglamento.

**ARTICULO SEGUNDO.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

**COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Dado en Bogotá D. C. a los diez (10) días del mes de febrero de 2004.

**ANA LUCIA VILLA ARCILA**  
PRESIDENTE

**LUIS CARLOS GOMEZ JARAMILLO**  
SECRETARIO

*Publicado en el Diario Oficial No.45.485 del 9 de marzo de 2004*