|  |
| --- |
| MEMORIA JUSTIFICATIVA – EXPEDICIÓN NORMATIVA |
| **Entidad que desarrollara el proyecto de Norma:** Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo |
| **Fecha**: Junio 22 de 2023 |
| **Proyecto de Acto Administrativo**: Acuerdo por medio del cual se adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro- Código II-ID-RP-CLH Versión 2.  |
| **Normas que otorgan competencia para la expedición del acto:** Estatutos Fondo Nacional del Ahorro – Acuerdo 2468 de 2022, Circular Básica Contable 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia. |
| **Vigencia de la norma reglamentada o desarrollada:** El acuerdo regirá a partir de la fecha de su publicación |
| **Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas.** Deroga el Acuerdo 2535 de 2023, por medio del cual se adopta la Versión 1 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro. |
| **Antecedentes y razones de oportunidad y conveniencia que justifican la expedición del proyecto**. Se hace necesario reactivar el producto Crédito Constructor y anexar al Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional el Capitulo 5 “Crédito Constructor”, que contiene las políticas, normas y lineamientos de las nuevas líneas de crédito con el fin de Ampliar la oferta de proyectos en ciudades intermedias disminuyendo los riesgos de pérdida, trabajando con mejores actores de construcción y generando nuevas oportunidades de vivienda en donde antes no existían y Alinear las actividades del FNA con las políticas  del Gobierno Nacional. 1. Constructor Tradicional de Vivienda Nueva y/o Terminación, cuyo objeto es financiar la construcción de proyectos de vivienda VIP, VIS y NO VIS en zonas urbanas y rurales del territorio Nacional, con experiencia verificable en construcción de edificios residenciales y/o afines, cumplimiento de normativa y capacidad financiera.
2. Es condición relevante para la línea Crédito Constructor Tradicional de Vivienda Nueva y/o Terminación constituir garantía hipotecaria de mayor extensión y Fiducia inmobiliaria.
3. Para Crédito Tradicional y/o Terminación, el punto de equilibrio corresponderá a un porcentaje de ventas en unidades del proyecto mínimo del 70%, se analizarán aspectos urbanísticos, arquitectónicos, técnicos y ambientales en los proyectos a financiar, incluidos sellos de construcción sostenible; el perito Avaluador deberá contar con el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A) vigente y afiliado a un gremio o lonja autorizada por el FNA.
 |
| **AMBITO DE APLICACIÓN DEL RESPECTIVO ACTO Y SUJETO A QUIEN VA DIRIGIDO:** Va dirigido al constructor tradicional de vivienda nueva y/o terminación, cuyo objeto es la construcción de proyectos de vivienda nueva VIP, VIS y NO VIS en zonas urbanas y rurales del territorio Nacional. |
| VIABILIDAD JURÍDICA: El proyecto de acuerdo cuenta con viabilidad jurídica. |
| **IMPACTO ECONÓMICO:** No aplica  |
| **DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.** No aplica  |
| **IMPACTO MEDIO AMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN.**  Se analizarán aspectos urbanísticos, arquitectónicos, técnicos y ambientales en los proyectos a financiar, incluidos sellos de construcción sostenible |
| **CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CONSULTA Y PUBLICIDAD**: Se publica para comentarios de la ciudadanía del 22 al 29 de junio de 2023. |
| **COMENTARIOS DE LOS CIUDADANOS**. Pendiente  |
| **ASPECTOS ADICIONALES IMPORTANTES:** No aplica |
| **IMPACTO QUE TENDRÁ EN LA SEGURIDAD JURÍDICA:** En caso de que dentro del año inmediatamente anterior ya se hubiere reglamentado la misma materia.Por tratarse de un reglamento de producto – CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL- es usual realizar las modificaciones al mismo, por cuanto es un producto dinámico y debe estar en constantes ajustes de acuerdo con las necesidades del mercado. |