

OBJETIVO

El objetivo del presente reglamento es definir el esquema de garantías del FONDO DE EMPLEADOS DE VIVIENDA Y AHORRO DE ALPINA - FEVAL, con el propósito de brindar a los asociados variadas alternativas para respaldar los créditos que el Fondo le otorgue, permitiendo que FEVAL establezca una correlación directa entre el valor de la deuda neta y la garantía admitida y minorar así la exposición al riesgo de crédito.

NORMATIVIDAD

El presente reglamento se fundamenta en las normas legales y el estatuto vigente para efectos de su administración, aplicación, vigilancia y control y es de obligatorio cumplimiento para las partes. Los asuntos no previstos en este reglamento serán resueltos por la Junta Directiva.

MARCO ORGANIZACIONAL

La Junta Directiva del Fondo de Empleados de vivienda y ahorro de Alpina FEVAL, en uso de sus facultades legales y estatutarias y

CONSIDERANDO:

1. Que la Junta Directiva de FEVAL debe reglamentar las actividades generales y particulares del Fondo.
2. Que FEVAL en desarrollo de su objeto social prestará los servicios de ahorro y crédito en forma directa y únicamente a sus asociados, en las modalidades y requisitos que establezcan los reglamentos y de conformidad con lo que dispongan las normas legales sobre la materia.
3. Que mediante la Circular Externa 22 del 28 de diciembre de 2020, la Superintendencia de la Economía Solidaria, expidió la Circular Básica Contable y Financiera, consagrando en el Título IV, Capítulo II, las instrucciones relativas al Sistema de Administración de Riesgos -SARC-, bajo el cual se establecen nuevas disposiciones a las garantías que respaldan las operaciones de créditos de las supervisadas.
4. Que en el presente reglamento se definen las políticas, criterios y parámetros mínimos que en FEVAL deben observarse para la constitución de garantías.

CAPÍTULO I TIPOS DE GARANTÍAS Y SU CONSTITUCIÓN

ARTÍCULO 1. CLASES DE GARANTÍA. - Por regla general FEVAL, para el otorgamiento de créditos, exigirá garantías reales (hipotecarias, prendarias o pignoración) o personales (codeudor solidario o fianzas), sin perjuicio de estudiar y aceptar otras garantías como avales, pólizas de seguro, títulos de garantías.

Para efectos jurídicos y de clasificación de la cartera, las garantías se clasificarán de manera general en admisibles y otras garantías, teniendo en cuenta las normas que sobre el particular existen.

ARTÍCULO 2. GARANTÍAS ADMISIBLES. De acuerdo con lo señalado en el Decreto 2555 de 2010, se considerarán garantías o seguridades admisibles para garantizar obligaciones aquellas garantías o seguridades que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la garantía o seguridad constituida tenga un valor, establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que sea suficiente para cubrir el monto de la obligación; y
- b) Que la garantía o seguridad ofrezca un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada al otorgar al acreedor una preferencia o mejor derecho para obtener el pago de la obligación.

PARÁGRAFO 1. Clases de garantías o seguridades admisibles. Las siguientes clases de garantías o seguridades siempre que cumplan las características generales indicadas en el artículo anterior, se considerarán como admisibles:

- a) Contratos de hipoteca;
- c) Contratos de prenda o pignoración, con o sin tenencia y los bonos de prenda;
- d) La fianza otorgada por persona natural o jurídica.
- e) Depósitos de dinero de que trata el artículo 1173 del Código de Comercio;

PARÁGRAFO 2. Cuando la garantía consista en acciones de sociedades no inscritas en bolsa o participaciones en sociedades distintas de las anónimas, el valor de la garantía no podrá establecerse sino con base en estados financieros de la empresa que hayan sido auditados previamente por firmas de auditoría independientes, cuya capacidad e idoneidad sea suficiente a juicio de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO 3. La enumeración de garantías admisibles contemplada en este artículo no es taxativa; por lo tanto, serán garantías admisibles aquellas que, sin estar comprendidas en las clases enumeradas en este artículo, cumplan las características señaladas en el artículo anterior.

ARTÍCULO 3. GARANTÍAS REALES. Son aquellas que recaen sobre un bien, el cual queda afectado al cumplimiento de una obligación principal. Las principales garantías reales son la hipoteca (sobre bienes inmuebles) y la prenda (sobre bienes muebles).

ARTÍCULO 4. GARANTÍA HIPOTECARIA. Es una garantía real, a través de la cual se realiza la afectación de un bien inmueble en forma expresa y contractual para el pago de una obligación. La hipoteca sólo puede ser otorgada por quien tenga la propiedad del bien inmueble que se ofrece en garantía, entendiéndose como propietario solamente el titular del derecho real de dominio debidamente inscrito en el registro de instrumentos públicos respectivo.

- **Cobertura.** FEVAL, aceptará garantía real, consistente en hipotecaria abierta de primer grado sin límite de cuantía, sobre inmuebles ubicados en zonas urbanas o rurales de orden nacional, En todos los casos en los que se exija hipoteca abierta en primer grado, a favor FEVAL, no se hará desembolso de dinero hasta tanto se legalice dicho trámite, sin perjuicio de la excepción consagrada respecto de la Cesión de Derechos de Hipoteca, donde deberá existir la carta de compromiso de la entidad financiera cedente.
- **Valor.** El valor del bien al momento del otorgamiento debe ser determinado con fundamento en un avalúo técnico elaborado por peritos o evaluadores autorizados del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas en el Registro Abierto de Avaluadores o autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.
- **Actualización del valor.** Este valor se deberá actualizar anualmente conforme a las instrucciones contenidas en la Circular Básica Contable y Financiera, Título IV, Capítulo II, en especial lo contenido en el numeral 5.2.1.4.4., cuando se trate de inmuebles no destinados a vivienda ubicados fuera de Bogotá D.C., el avalúo técnico inicial tendrá una vigencia máxima de tres (3) años. Al cabo de este período se deberá realizar un nuevo avalúo técnico por lo menos cada tres años para mantener actualizado el valor de la garantía.

Para inmuebles ubicados fuera de Bogotá D.C, se debe aplicar los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Predial (IVP) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para la ciudad respectiva, o en su defecto, los valores de reajuste anual del IVP para el total nacional.

Para inmuebles ubicados en Bogotá D.C, se debe aplicar los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (VIUR) adoptado por la Alcaldía Mayor de Bogotá para la vigencia fiscal y el estrato residencial (si se

trata de inmuebles destinados a vivienda) o el tipo de predio (comercial, depósitos, industria, oficinas y otros usos y bodegas) correspondiente.

Esta metodología también se aplicará para actualizar el valor de las garantías constituidas sobre bienes inmuebles no destinados a vivienda.

PARÁGRAFO: Cuando el inmueble ofertado como garantía real no sea de propiedad exclusiva del asociado deudor, el o los demás copropietarios deberán vincularse a la obligación como codeudores otorgando el respectivo pagaré y participando en el contrato de hipoteca de tal forma que el bien quede gravado en su totalidad a favor de FEVAL.

ARTÍCULO 5. GARANTÍAS MOBILIARIAS: Se utiliza para afectar bienes muebles en forma expresa y contractual al pago de una obligación. Serán sobre bienes muebles que mantengan la garantía durante la vida del préstamo. Sólo puede ser constituida por quien tenga la calidad de dueño de los bienes que se gravan, para garantizar obligaciones propias o de terceros. No se aceptará como garantía la pignoración de vehículos cuyos modelos sean superiores a 5 años, ni aquellos que no sean asegurable por las compañías de seguros.

La garantía mobiliaria puede constituirse sobre:

1. Derechos sobre bienes existentes y futuros sobre los que el garante adquiera derechos con posterioridad a la constitución de la garantía mobiliaria.
2. Derechos patrimoniales derivados de la propiedad intelectual.
3. Derecho al pago de depósitos de dinero.
4. Acciones, cuotas y partes de interés representativas del capital de sociedades civiles y comerciales, siempre que no estén representadas por anotaciones en cuenta.
5. Derechos a reclamar el cumplimiento de un contrato que no sea personalísimo por el obligado o por un tercero designado por las partes como cumplidor sustituto.
6. En general todo otro bien mueble, incluidos los fungibles, corporales e incorporales, derechos, contratos o acciones a los que las partes atribuyan valor económico.

PARÁGRAFO 1. PIGNORACIÓN DE CESANTÍAS. Consiste en la pignoración de las cesantías del asociado a favor de FEVAL para respaldar una o varias obligaciones. Las cesantías se entenderán pignoradas cuando el fondo de pensiones y cesantías respectivas o la entidad empleadora registre el gravamen en debida forma.

PARÁGRAFO 2. GARANTÍA PRENDARIA SOBRE VEHÍCULOS. Cuando el mueble ofertado como garantía real no sea de propiedad exclusiva del asociado deudor, el o los demás copropietarios deberán vincularse a la obligación como codeudores otorgando el

respectivo pagará y participando en el contrato de prenda de tal forma que el bien quede gravado en su totalidad a favor de FEVAL.

- **Cobertura.** FEVAL sólo aceptará la constitución de prendas abiertas en cuantía indeterminada.
- **Valor.** El valor al momento del otorgamiento del bien será determinado con fundamento en criterios objetivos y técnicos, de acuerdo con el tipo de bien a afectar. Cuando se trate de vehículos se tomará la guía de valores de FASECOLDA o para vehículos que no se encuentren dentro de esta guía u otro tipo de bienes, el valor al momento del otorgamiento se calculará de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera, Título IV, Capítulo II, en especial lo contenido en el numeral 5.2.1.4.4.
- **Actualización del valor.** Este valor se deberá actualizar anualmente o cuando las circunstancias así lo requieran y el valor corresponderá al publicado en la guía de FASECOLDA, atendiendo siempre las instrucciones establecidas la Circular Básica Contable y Financiera, Título IV, Capítulo II, en especial lo contenido en el numeral 5.2.1.4.4.

PARÁGRAFO 3. Todos los vehículos prendados deberán contar con una póliza de seguro contra todo riesgo cuyo primer beneficiario debe ser FEVAL, la cual estará a cargo del asociado deudor. FEVAL podrá realizar el pago de las primas de la respectiva póliza por cuenta y a cargo del deudor.

PARÁGRAFO 4. No se aceptará como garantía la prenda de bienes tales como: taxis, motocicletas usadas, electrodomésticos, muebles y enseres.

PARÁGRAFO 5. La prenda sobre vehículo utilizada para respaldar otras obligaciones crediticias diferentes al crédito de vehículo inicial, respaldará hasta el 50% del valor FASECOLDA del vehículo.

PARÁGRAFO 6. La actualización de la garantía prendaria sobre vehículos se hará sobre el 50% del valor FASECOLDA del vehículo.

ARTÍCULO 6. PÓLIZAS DE SEGUROS. Cuando se ofrece garantía hipotecaria o prendaria de la obligación, el asociado debe constituir póliza de seguro contra todo riesgo en la cual debe figurar como primer beneficiario FEVAL. Esta póliza se debe actualizar anualmente y remitir la copia al Fondo de Empleados. Los asociados que no cumplan con la obligación de actualizar la póliza se les suspenderá el servicio de crédito hasta tanto subsane el incumplimiento, para lo cual el Fondo de Empleados podrá constituir la respectiva póliza con cargo al asociado. Preferiblemente FEVAL contará con pólizas colectivas de vivienda y vehículo en las cuales incluirá el valor de las garantías otorgadas a favor del Fondo de Empleados cuyas primas serán pagadas por el Asociado.

ARTÍCULO 7. GARANTÍA PERSONAL U OTRAS GARANTÍAS: . Consiste en la obligación de cumplimiento que asume el asociado o un tercero respecto de la obligación contraída por el asociado a favor de FEVAL.

De acuerdo con el Decreto 2555 de 2010 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, no serán admisibles para garantizar obligaciones, aquellas que consistan exclusivamente en la prenda sobre el activo circulante del deudor o la entrega de títulos valores, salvo en este último caso, que se trate de la pignoración de títulos valores emitidos, aceptados o garantizados por instituciones financieras o entidades emisoras de valores en el mercado público. Entre ellas se consideran como garantías no admisibles: los avalistas, los codeudores o deudores solidarios.

Las siguientes clases de garantías o seguridades, siempre que cumplan las características generales indicadas precedentemente, se considerarán por FEVAL como otras garantías:

1. **Firma de Deudor Principal:** En este caso compromete sus aportes sociales en el Fondo, su Ahorro Permanente. Sus prestaciones sociales en el momento de su liquidación laboral definitiva se trasladarán al Fondo de acuerdo con la autorización inicial.
2. **Codeudor:** Quien acepta como suya la obligación contenida en el título valor que firma juntamente con el deudor principal. El Codeudor deberá ser aprobado siguiendo para el efecto los criterios de análisis y requisitos de capacidad de pago establecidos en el presente reglamento para el asociado solicitante del crédito. En esta figura la garantía la constituye el patrimonio del codeudor, sus aportes sociales y ahorro permanente como asociado y su capacidad de pago. Deberán contar con estabilidad laboral conforme a lo establecido en el presente reglamento bien sea que sean asociados a FEVAL o no.
3. **Avalista.** El aval es el contrato o convenio de fianza que suscribe el Fondo con un tercero, que preste el servicio de AVAL a los asociados conforme a la normatividad vigente y las condiciones pactadas con dicha empresa. Se entiende también una obligación accesoria, en virtud de la cual una o más personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirla en todo o parte, si el deudor principal no la cumple. El fiador responde subsidiariamente (excusión) y solo por la parte que le corresponde en la obligación si son varios fiadores (división).

FEVAL acepta la fianza otorgada por ACTIVACE SAS o por otras empresas afianzadoras con las que tenga convenio para tales efectos y el costo de esta estará a cargo del asociado solicitante del crédito en la cuantía que se encuentre pactada entre FEVAL y la empresa afianzadora, a título de comisión.

El monto máximo de operación de crédito a garantizar con fianza es de hasta CINCUENTA (50) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES,

Esta garantía cubrirá solamente el capital insoluto de la o las obligaciones garantizadas.

Cuando los asociados cumplan con las condiciones de otorgamiento y no se requiera tener como garantía un codeudor, por ese solo hecho no le será exigible tener un avalista. No obstante, lo anterior, el asociado que no tenga un codeudor como garantía cuando así sea exigible para el otorgamiento del crédito deberá tener como garantía un aval o afianzamiento. El monto máximo de un crédito avalado será de 50 SMLMV.

PARÁGRAFO: Para el caso de garantías constituidas sobre bienes diferentes a inmuebles o vehículos, se deben atender las instrucciones establecidas la Circular Básica Contable y Financiera, Título IV, Capítulo II, en especial lo contenido en el numeral 5.2.1.4.4.

ARTÍCULO 8. LOS APORTES SOCIALES Y AHORROS COMO GARANTÍA. Son aquellos recursos económicos aportados por el asociado de conformidad con lo establecido en los Estatutos.

- **Valor.** El valor de esta garantía estará determinado por el monto de los aportes sociales y ahorros permanentes, estos quedan directamente afectados desde su origen a favor de FEVAL como garantía de las obligaciones contratadas con ella. Los ahorros voluntarios que tengan disponibles los asociados, sólo serán garantía cuando sus titulares los pignoren, siempre y cuando los saldos depositados en estos sean iguales o superiores al descubierto originado por el crédito solicitado, para lo cual el asociado se comprometerá por escrito a no realizar retiros o cancelación de sus cuentas de ahorro voluntario, ya sean a la vista, de ahorro programado o CDATs.
- **Cobertura.** El 100% de los aportes sociales y ahorros permanentes hasta cubrir el 100% de la deuda.

PARÁGRAFO: FEVAL podrá hacer uso de esta garantía en cualquier momento en que se presente Incumplimiento. En todo caso, como regla general, todo crédito que deba ser objeto de cobro jurídico deberá ser previamente compensado con los aportes sociales hasta la concurrencia de ambos conceptos.

ARTÍCULO 9. TRÁMITE PARA LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS. - En la constitución de garantías a favor de FEVAL se observarán las siguientes reglas:

1. **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:** Luego de aprobada la solicitud de crédito FEVAL entregará al interesado minuta del contrato de hipoteca y este deberá gestionar el otorgamiento de la respectiva escritura pública y el registro del gravamen ante la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, luego

de lo cual deberá entregar a FEVAL la Primera Copia de la Escritura Pública de Hipoteca y el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble gravado en el que conste la inscripción de los negocios jurídicos de compra, si es del caso, y de hipoteca a favor del Fondo.

Lo anterior es requisito para el desembolso del crédito correspondiente. Sin embargo, en caso que el asociado presente una garantía provisional aceptable a criterio de Feval, el Fondo podrá desembolsar este valor antes de la terminación del trámite de hipoteca.

Igualmente, deberá constituirse póliza de seguro contra todo riesgo, expedida por el intermediario que tiene la póliza colectiva para los asociados a favor de FEVAL, donde conste que éste es el primer beneficiario.

2. **DEUDOR SOLIDARIO:** La constitución de esta garantía se perfecciona con la firma del pagaré y su carta de instrucciones en que se soporte la obligación.

Si el codeudor es trabajador dependiente debe anexar:

- a) Fotocopia del documento de identidad
- b) Acreditar ingresos permanentes mediante certificación laboral donde conste tipo de contrato, cargo, sueldo y tiempo de servicio con fecha de expedición no mayor a 30 días.
- c) Fotocopia de los tres (3) últimos meses de los desprendibles de pago.
- d) Fotocopia firmada del Certificado de Ingresos y Retenciones del año gravable inmediatamente anterior.
- e) Firmar la autorización para la consulta a las centrales de riesgo.
- f) Poseer finca raíz con las siguientes condiciones:
 - Que no esté afectado como patrimonio de familia ni tenga afectación a vivienda familiar.
 - Que esté libre de embargos y no tenga pleitos pendientes.
 - Que no esté ubicada en zona de alto riesgo.
 - Que su valor comercial sea superior en un 30% del monto del crédito solicitado por el Asociado.
 - Que no soporte más de una hipoteca, cuyo valor, más el descubierto de Feval no exceda del 70% del valor del inmueble.
- g) Presentar certificado de libertad y tradición con fecha de expedición no mayor a 30 días.
- h) Cuando el valor del bien inmueble está desactualizado, se deberá adjuntar fotocopia del pago del impuesto predial del último año o a criterio de Feval, presentar el avalúo técnico del inmueble.

Si el codeudor es independiente debe anexar:

- a) Fotocopia del documento de identidad

- b) Certificado de Ingresos suscrito por un Contador Público titulado, con fotocopia de la Tarjeta Profesional.
- c) Fotocopia de la declaración de renta, si no está obligado a declarar se debe anexar acta de no declarante.
- d) Fotocopia de los tres (3) últimos meses de los extractos bancarios
- e) Certificado de libertad y tradición
- f) Firmar la autorización para la consulta a las centrales de riesgo.

3. **PIGNORACIÓN DE CESANTÍAS:** El interesado deberá proceder con la pignoración de cesantías suscribiendo documento donde haga tal manifestación entregándolo a FEVAL con los demás documentos exigidos. Las cesantías se entenderán pignoradas cuando el fondo de pensiones y cesantías respectivas o la entidad empleadora registre el gravamen en debida forma.

4. **PRENDA DE VEHÍCULO:** Una vez aprobada la solicitud de crédito el interesado deberá suscribir el respectivo contrato de prenda elaborado por FEVAL y registrarlo ante la autoridad de tránsito correspondiente y ante el registro de garantías mobiliarias que corresponda (Confecámaras).

Para el desembolso del crédito se requiere:

- a) Que el beneficiario allegue:
 - Copia de la Licencia de Tránsito o certificado de tradición y libertad en donde aparezca inscrito el deudor o codeudor como propietario y el gravamen prendario a favor de FEVAL.
 - Peritaje en caso de vehículos usados.
 - b) Que el beneficiario trámite su inclusión en la póliza de seguros colectiva contra todo riesgo que tenga tomada FEVAL donde conste que el Fondo es el primer beneficiario, para lo cual deberá diligenciar los documentos del caso. En caso de que FEVAL no cuente con póliza colectiva, el asociado deberá constituir y renovar anualmente una póliza contra todo riesgo por el valor comercial del vehículo, en la que debe figurar como primer beneficiario FEVAL.
5. **PIGNORACIÓN DE TÍTULOS VALORES:** Una vez aprobada la solicitud de crédito el interesado deberá suscribir el respectivo contrato de prenda y acreditar su registro cuando sea del caso. Los títulos valores como CDT's. deberán ser entregados en original y endosados con la nota "en garantía".

PARÁGRAFO 1: Los asociados podrán proponer a FEVAL otro tipo de garantías para respaldar los préstamos que soliciten. En todo caso FEVAL se reserva el derecho de no aceptar garantías que, a su juicio y de conformidad con la legislación vigente al respecto, no sean consideradas admisibles.

PARÁGRAFO 2. Cuando el mueble o inmueble ofertado como garantía real no sea de propiedad exclusiva del asociado deudor, el o los demás copropietarios deberán vincularse a la obligación como codeudores otorgando el respectivo pagaré y participando en el contrato de prenda o hipoteca de tal forma que el bien quede gravado en su totalidad a favor de FEVAL.

6. **PRIMA DE SERVICIOS:** Se podrá tomar como garantía únicamente la prima legal más inmediata que recibe el asociado, siempre y cuando el valor a recibir por este concepto cubra el valor del descubierto que le exige una garantía mayor. (Esto puede presentarse cuando la nueva solicitud de crédito excede el número de SMMLV de descubierto permitido).

ARTÍCULO 10. EJECUCIÓN DE GARANTÍAS. Una vez sean exigibles las obligaciones crediticias FEVAL procederá a ejecutar la o las garantías constituidas por el deudor, salvo que se presenten reestructuraciones o acuerdos de pago.

En caso de acuerdos de pago se deberá verificar que se mantengan o mejoren las garantías de la obligación respectiva.

ARTÍCULO 11. CONDICIÓN BÁSICA DE LAS GARANTÍAS. Las garantías deben guardar relación con el monto de los créditos así:

1. Para créditos por una cuantía inferior o igual al valor de los aportes más los ahorros permanentes, éstos se constituyen en la primera garantía de los créditos otorgados, siempre y cuando no garanticen obligaciones vigentes.
2. Para créditos por una cantidad superior a los aportes más los ahorros, se debe constituir garantías en una de las siguientes modalidades:
 - a) Fianza. Esta garantía estará limitada a las condiciones pactadas por FEVAL con la empresa afianzadora, según el convenio que para tales efectos se disponga.
 - b) Codeudores asociados con capacidad de pago suficiente.
 - c) Un asociado no podrá ser codeudor de más de dos (2) deudores.
 - d) Los miembros de la Junta Directiva, Comité de Control Social, Comité de Crédito y el Gerente no podrán, en ningún caso, ser codeudores de crédito alguno mientras ejerzan las funciones propias del cargo.
 - e) Hipoteca, pignoración o prenda con o sin tenencia, según el caso.
 - f) Otra garantía admisible a juicio de FEVAL.

PARÁGRAFO: La garantía de codeudor será aceptada previa autorización del comité de crédito o gerencia.

ARTÍCULO 12. REFUERZO O REPOSICIÓN DE LA GARANTÍA. Si por cualquier medio se estableciere que ha desaparecido o rebajado la garantía, el deudor está obligado a reponerla o reforzarla, sin perjuicio que FEVAL, por este hecho, pueda declarar vencido el plazo y exigir el pago de la obligación por este concepto.

Igualmente, el deudor estará obligado a cambiar el codeudor solidario cuando éste sea perseguido por otros acreedores, pierda la solvencia patrimonial que presentó cuando fue aceptado su patrimonio como garantía personal del crédito otorgado o pierda la calidad de asociado, salvo que acredite iguales o mejores condiciones laborales de las que tenía cuando fue aceptado como codeudor.

Los deudores pueden solicitar a FEVAL el cambio de garantía. Estas solicitudes deben ser analizadas por el mismo organismo que aprobó el crédito y el cambio procederá siempre que la nueva garantía ofertada sea admisible a juicio de FEVAL.

ARTÍCULO 13. AVALÚOS Y ESTUDIO DE TÍTULOS. Los bienes ofrecidos en garantía de créditos serán materia de estudio de títulos y valuados por profesionales y peritos nombrados o sugeridos por el Fondo. Los honorarios que se causen por los anteriores conceptos deben ser cancelados por el interesado, aunque no se lleve a cabo la operación de crédito.

ARTÍCULO 14. OTORGAMIENTO DE PAGARÉ. Sin perjuicio de la exigencia de las garantías para los diferentes tipos de créditos que se establecen en el presente acuerdo, Todo deudor y codeudor sin excepción deben firmar Pagaré en blanco. Así mismo, deberán diligenciar y presentar junto con el Pagaré en blanco, la carta de instrucciones debidamente firmada, autorizando el diligenciamiento de los espacios en blanco del mismo por el Fondo.

PARÁGRAFO 1. Cuando se trate de créditos otorgados para la adquisición de vivienda el contrato de mutuo o pagaré debe contener como mínimo las siguientes estipulaciones:

- a) Identificación de las partes intervinientes en el negocio.
- b) El monto del crédito adeudado en pesos, cuando se trate de obligaciones denominadas en moneda legal.
- c) La destinación del crédito. Debe indicarse que el crédito se destinará a la compra de vivienda o de terreno para construcción o a la construcción de la misma en terreno propio.
- d) Plazo de la obligación. Indicando la forma de pago en número de cuotas mensuales o quincenales y la fecha de la primera cuota.
- e) La tasa de interés remuneratoria del crédito. Para estos efectos se tendrán en cuenta los topes máximos establecidos en las normas que regulan los créditos de vivienda.
- f) El sistema de amortización aplicable a la deuda que se contrae.
- g) Los seguros necesarios para garantizar el cubrimiento de los riesgos de incendio y terremoto a los que está expuesto el inmueble financiado, así como los demás exigidos por la Junta Directiva.

- h) Impuestos y gastos a cargo del deudor. Debe tenerse en cuenta que de acuerdo con el numeral 54 del artículo 530 del Estatuto Tributario, tal como fue adicionado por el artículo 46 de la Ley 633 de 2000, los pagarés que instrumenten cartera hipotecaria se encuentran exentos del impuesto de timbre.
- i) Las causales para dar aplicación a la cláusula aceleratoria del plazo del contrato. Esto en el entendido de que el incumplimiento en el pago de la obligación no dará lugar a que la totalidad de la misma se considere de plazo vencido, hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial.

PARÁGRAFO 2. El pagaré podrá ser material o electrónico con firma digital.

ARTÍCULO 15°. PÓLIZAS DE SEGURO DE VIDA DEUDORES. Los asociados que posean créditos con FEVAL estarán amparados con la póliza de vida deudores colectiva de FEVAL, con un seguro de vida que proteja la cartera de crédito en caso de fallecimiento del asociado y el beneficiario de esta póliza será FEVAL. El costo de ésta podrá ser asumido por el deudor.

CAPÍTULO II

TABLA ÚNICA DE GARANTÍAS

ARTÍCULO 16°. TABLA ÚNICA DE GARANTÍAS. Para el otorgamiento de los créditos establecidos en este reglamento, se tendrá en cuenta la siguiente tabla Única de Garantías. La antigüedad para determinar el respaldo con pagaré y fianza comercial, deberá tener en cuenta los años continuos o discontinuos de asociación.

Años	1	2	3	4	6	8	10	>10
RANGO SALARIAL v/s Antigüedad en meses	De 6 a 12 meses	De 12,1 a 24 meses	De 24,1 a 36 meses	De 36,1 a 48 meses	De 48,1 a 72 meses	De 72,1 a 96 meses	De 96,1 a 120 meses	Mas de 120 meses
HASTA (3) SMMLV, EX EMPLEADOS Y PENSIONADOS.	3,0	8,0	10,0	13,0	15,0	18,0	20,0	25,0
DE 3,1 a 5 SMMLV	5,0	10,0	13,0	18,0	21,0	25,0	29,0	35,0
DE 5,1 a 8 SMMLV	8,0	13,0	17,0	20,0	25,0	30,0	35,0	40,0
DE 8,1 a 13 SMMLV	10,0	16,0	20,0	25,0	30,0	34,0	36,0	40,0
SALARIO INTEGRAL	13,0	19,0	23,0	26,0	30,0	35,0	40,0	45,0

PARÁGRAFO 1: Los valores descubiertos dentro de los límites establecidos en la tabla anterior, deberán ser respaldados con otorgamiento de pagaré y fianza comercial.

PARÁGRAFO 2: Los valores descubiertos superiores a los establecidos en la tabla anterior, deberán ser respaldados con una garantía real admisible.

PARÁGRAFO 3: Los asociados que reingresen a FEVAL y posean una garantía real vigente podrán amortizar sus créditos en el plazo máximo contemplado en cada línea de crédito.

CAPÍTULO III

LEVANTAMIENTO DE GARANTÍAS REALES

ARTÍCULO 17. PROCEDENCIA. Por regla general solo se levantarán las garantías constituidas cuando se haya pagado la o las obligaciones que respaldan o cuando el saldo insoluto de la o las obligaciones respaldadas se encuentren cubiertos por aportes y ahorros del titular o se haya aceptado por FEVAL la reposición de la garantía.

El comité de crédito o la gerencia podrán aprobar el levantamiento de las garantías reales que se hayan constituido a favor de FEVAL, cuando se haya cancelado el saldo de la deuda inicial con la que se constituyó la garantía, y siempre que el descubierto del asociado después del pago de dicha obligación NO supere los montos establecidos en la siguiente tabla Única de levantamiento de Garantías.

Años	1	2	3	4	6	8	10	>10
RANGO SALARIAL	De 6 a 12 meses	De 12,1 a 24 meses	De 24,1 a 36 meses	De 36,1 a 48 meses	De 48,1 a 72 meses	De 72,1 a 96 meses	De 96,1 a 120 meses	Mas de 120 meses
HASTA (3) SMMLV, ASOCIADOS EX EMPLEADOS Y PENSIONADOS.	2,0	4,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	13,0
DE 3,1 a 5 SMMLV	3,0	6,0	8,0	10,0	11,0	13,0	15,0	18,0
DE 5,1 a 8 SMMLV	5,0	8,0	10,0	12,0	13,0	15,0	18,0	20,0
DE 8,1 a 13 SMMLV	6,0	10,0	12,0	14,0	15,0	17,0	18,0	20,0
SALARIO INTEGRAL	8,0	11,0	14,0	15,0	16,0	18,0	20,0	22,0

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 18. CAMBIO DE GARANTÍAS: El asociado podrá solicitar el cambio de las garantías de un crédito cruzando con un nuevo préstamo o mediante cambio de condiciones del crédito, siempre de acuerdo con el esquema de garantías fijadas en este reglamento, siempre y cuando el monto cubierto por la garantía sea superior a la deuda.

ARTÍCULO 19. DERECHO DE ADMISIÓN DE GARANTÍAS: FEVAL se reserva el derecho de admitir una determinada garantía que no sea idónea o suficiente como respaldo.

ARTÍCULO 20. INTERPRETACIÓN DEL REGLAMENTO: Los vacíos que se presenten en este Reglamento, así como las dudas en su interpretación, serán resueltos por la Junta Directiva.

ARTÍCULO 21. VIGENCIA Y DEROGATORIA: El presente reglamento rige a partir de la fecha de su aprobación y deroga orgánicamente todas las normas anteriores sobre la materia.

Aprobado por la Junta Directiva, en reunión del día veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021), según consta en el Acta No. 479.

En constancia firman:

PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA

CONTROL DE CAMBIOS					
Vers.	Razón de la actualización	Fecha elaboración	Elaboró	Fecha de vigencia	Aprobó
1	Ajuste y acopla al SGC. Aprobación del reglamento del 16 de febrero de 2008, Acta de JD 307	Octubre de 2009	Coordinadora de procesos	Noviembre 1 de 2012	Junta Directiva
2	Renombra el reglamento, modifica el artículo 27 con la nueva línea de tiempo definida.	Noviembre 1 2012	Coordinador de Productividad	Diciembre 1 de 2012	Gerente
3	Cambia el nombre de reglamento del fondo mutual de garantías de cartera a reglamento de garantías, lo reorganiza por capítulos, incorporación del capítulo II (Tipos de garantías) y adiciona el artículo 28. Aprobado en Junta Directiva del 29 de noviembre de 2013.	Noviembre 30 2013	Coordinador de Productividad	Diciembre 1 de 2013	Junta Directiva
4	Revisión jurídica con abogado externo Guillermo Sandoval: Se incorpora capítulo de Garantía Personal (Fianza) y Tabla única de levantamiento de garantías Aprobado en Junta Directiva del 26 de enero de 2021.	Enero 26 de 2021	Jefe Financiero y de Riesgos	Febrero 1 de 2021	Junta Directiva
5	Se actualizan los párrafos 5 y 6 del artículo 7. Aprobado en Junta Directiva del 24 de agosto de 2021	Agosto 31 de 2021	Auditor de Calidad y Servicio	Septiembre 1 de 2021	Junta Directiva
6	Se ajusta el reglamento general para dar cumplimiento a la implementación del sistema de gestión de riesgo de crédito SARC. Aprobado en Junta Directiva del 26 de octubre de 2021	Octubre de 2021	Gestor de riesgos	Octubre 26 de 2021	Junta Directiva
7	Se ajusta el primer rango en la tabla única de garantías y en la tabla única de levantamientos de garantías reales ya que corresponde a asociados a Feval que devengan hasta 3 salarios mínimos, ex empleados y pensionados.	17 de mayo 2024	Analista de crédito	17 de mayo 2024	Directora Financiera y de Operaciones