



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

EL DIRECTOR GENERAL DEL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA

En ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las que le confiere el numeral 4 del artículo 4 del Decreto 249 de 2004 y los artículos 59 y 68 del Acuerdo 0012 de 2014, adicionado este último por el artículo 3 del Acuerdo 0003 de 2019, y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto ley 3118 de 1968 *“Por el cual se crea el Fondo Nacional de Ahorro, se establecen normas sobre auxilio de cesantía de empleados públicos y de trabajadores oficiales y se dictan otras disposiciones”*, en el artículo 7 señaló entre otras funciones de la Junta Directiva del Fondo Nacional de Ahorro: *“j. Eximir a determinados organismos, total o parcialmente, de la obligación de entregar al Fondo las cesantías cuando ellos adelanten programas de vivienda para sus empleados y trabajadores, siempre que tales programas cumplan con los requisitos que el mismo Fondo determine”*.

Que mediante Acuerdo 30 de 1971 el Consejo Directivo Nacional del SENA, constituyó y organizó el Fondo Nacional de Vivienda del SENA.

Que el Decreto Ley 1014 de 1978 *“Por el cual se fija el sistema de nomenclatura, clasificación y remuneración de cargos para los empleados públicos que desempeñan las funciones correspondientes a las distintas categorías de empleos del Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA, se fijan reglas para el reconocimiento de sus prestaciones sociales y se dictan otras disposiciones”*, establece en su artículo 47 que *“Los empleados públicos permanentes de tiempo completo del SENA, continuarán disfrutando de los servicios que presta el Fondo de Vivienda del SENA, de acuerdo con las reglamentaciones expedidas por el Consejo Directivo Nacional”*.

Que la Ley 119 de 1994 *“Por la cual se reestructura el Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA, se deroga el Decreto 2149 de 1992 y se dictan otras disposiciones”*, dispone en su artículo 45 que *“Continuarán vigentes todos los derechos de los empleados públicos derivados de las relaciones laborales existentes en el SENA, los que no podrán ser desconocidos ni afectados. // Los beneficios vigentes tales como el Fondo Nacional de Vivienda, (...), entre otros, podrán ser revisados por los órganos competentes del SENA sujetándose a las normas que los rigen (...)”*

Que la Ley 432 de 1998 *“Por el cual se reorganiza el Fondo Nacional de Ahorro, se transforma su naturaleza jurídica y se dictan otras disposiciones”*, establece en el artículo 5o inciso primero que *“A partir de la vigencia de la presente ley deben afiliarse al Fondo Nacional de Ahorro los servidores públicos de la Rama Ejecutiva del Poder Público del Orden Nacional”*.

Que el Consejo Directivo Nacional del SENA adoptó mediante el Acuerdo 0012 de 2014 las *“normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA”*; modificado parcialmente por el Acuerdo 004 de 2017, el Acuerdo 003 de 2019, y por el Acuerdo 002 de 2022.

Que el Acuerdo 0012 de 2014 dispone en su artículo 59 que *“El (la) Director(a) General del SENA reglamentará mediante resolución el presente acuerdo, dentro de los límites legales vigentes y los aquí establecidos”*.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

Que el Acuerdo 03 de 2019 *“Por el cual se modifica y adiciona el Acuerdo 00012 de 2014 y se dictan otras disposiciones”*, agregó en su artículo 3 el siguiente artículo al mencionado Acuerdo 012 de 2014: **“ARTICULO 68- REGLAMENTACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA BENECIARIOS DEL FONDO:** El Director General del SENA reglamentará mediante resolución el procedimiento y las condiciones para el otorgamiento de los créditos hipotecarios para Beneficiarios del Fondo, dentro de los límites legales vigentes y los aquí establecidos”.

Que en virtud de lo anterior, el Director General del SENA expidió la Resolución 1-1595 de 2022 mediante la cual reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014, modificado parcialmente por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019 y 002 de 2022, y derogó la resolución 1-1721 de 2019, en cuanto al *“(…) funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del SENA”*.

Que el Consejo Directivo Nacional del SENA expidió el Acuerdo 004 del 2025 *“Por el cual se modifica parcialmente el Acuerdo 0012 de 2014”*, con el cual se modificaron los artículos 8, 41 y 65 del mencionado Acuerdo 0012 de 2014, en cumplimiento a lo pactado por el SENA con las organizaciones sindicales firmantes del Acuerdo Colectivo 2024 – 2026 SINDESENA, SINSINDESENA, UNALTRASENA, COSSENA, SEASENA, SINFUSENA y SENA-USCTRAB, en los numerales 6.3 y 6.12; este acuerdo colectivo fue adoptado por la Resolución 01-003457 de 31 de diciembre de 2024, aclarada mediante Resolución 1-01634 de 05 de junio de 2025.

Que el mencionado Acuerdo 004 del 2025, modificó el puntaje para los “Afiliados” y “Beneficiarios” que no tienen vivienda, pasando de 7 a 10 puntos, y redujo los intereses para préstamos sobre ahorro de los “Afiliados” al Fondo Nacional de Vivienda del SENA, del 10% al 7% E.A.

Que el SENA debe dar cumplimiento a los numerales 6.4, 6.5 y 6.6 del Acuerdo Colectivo 2024-2026, que están relacionados con el Fondo Nacional de Vivienda del SENA, en los cuales la entidad se comprometió a: i) definir el procedimiento para que los afiliados y beneficiarios a quienes se les otorgue crédito hipotecario para compra de lote, desembolsen el remanente del crédito para mejoras o construcción en el mismo predio; ii) continuar llevando a cabo la divulgación y explicación del cronograma de cada convocatoria de vivienda, y iii) establecer el procedimiento para que el afiliado o el beneficiario a quien se le haya otorgado un crédito para compra de vivienda, pueda hacer uso de la opción de compra cuando tenga suscrito un contrato de leasing habitacional.

Que adicionalmente el SENA se requiere hacer aclaraciones, modificaciones o adiciones a lo que establece actualmente la Resolución No. 1-1595 de 2022, con el fin de mejorar el funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del SENA y hacer precisiones sobre los trámites que adelantan los “Afiliados” y los “Beneficiarios” ante el mismo.

Que conforme con lo anterior, se hace necesario modificar la reglamentación sobre el funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del SENA, conforme con lo dispuesto por el Consejo Directivo Nacional del SENA en el Acuerdo 012 de 2014 y sus acuerdos modificatorios.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 - literal e) de la Convención Colectiva de Trabajo, el Comité Convencional Nacional en sesión de fecha ____ de ____ de 2025 revisó el contenido de la presente resolución.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

Que en virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y en el artículo 2 de la resolución 1570 de 2020 *“Por la cual se establecen términos para la publicación de proyectos de actos administrativos regulatorios de carácter general en la página web del SENA atendiendo lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 y el Decreto 270 de 2017”*, se publicó en la página web de la entidad el texto del proyecto, durante cinco (5) días calendario, del ____ al ____ de julio de 2025, periodo en el cual ____ fueron recibidas observaciones, opiniones, sugerencias o propuestas alternativas de la ciudadanía.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1o. OBJETO. La presente resolución tiene por objeto reglamentar el funcionamiento adecuado del Fondo Nacional de Vivienda del SENA, cuyas normas reguladoras se encuentran contenidas en el Acuerdo 0012 de 2014, modificado por los Acuerdos 0004 de 2017, 0003 de 2019, 0002 de 2022 y 004 del 2025.

TÍTULO I.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA.

CAPÍTULO 1.

PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA DEL SENA.

ARTÍCULO 2º. REQUISITOS GENERALES. Para acceder a un crédito ordinario de vivienda el servidor público deberá cumplir con los requisitos señalados en el Acuerdo 0012 de 2014, modificado por los Acuerdo 004 de 2017, Acuerdo 0003 de 2019 y Acuerdo 0002 de 2022, según corresponda, teniendo en cuenta su condición de Afiliados o Beneficiarios del Fondo.

ARTÍCULO 3o. CONVOCATORIAS PARA CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. La Convocatoria es el proceso mediante el cual el Fondo Nacional de Vivienda del SENA invita a los servidores públicos de la entidad afiliados o beneficiarios a presentar su postulación para acceder a un crédito de vivienda; cada convocatoria señalará expresamente el plazo, los requisitos, documentos soporte requeridos según modalidad, el monto máximo de los créditos por modalidad, el procedimiento y el cronograma respectivo y las demás condiciones exigidas en la respectiva convocatoria.

Las convocatorias para la adjudicación de créditos hipotecarios se realizarán de manera separada para los “Afiliados del Fondo” y para los “Beneficiarios del Fondo”, en tiempos, y con formatos diferentes.

ARTÍCULO 4º. ETAPAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS. La adjudicación de créditos hipotecarios del Fondo Nacional de Vivienda del SENA se hará cumpliendo las siguientes etapas:



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

1. Publicación de la convocatoria: Se hará mediante circular emanada de la Secretaría General del SENA, la cual contendrá como mínimo los aspectos indicados en el artículo anterior y el mecanismo de presentación de las solicitudes de los créditos, procedimiento para las reclamaciones, el calendario de la convocatoria y demás requisitos y consideraciones para tener en cuenta para su correcto desarrollo en la respectiva vigencia. La Secretaría General, las Direcciones Regionales, las Subdirecciones de Centro, las Coordinaciones de Grupo de Gestión de Talento Humano y los Administradores del Fondo de Vivienda a nivel nacional, o quienes hagan sus veces, velarán por la amplia y oportuna difusión de la convocatoria.

2. Presentación de solicitudes: Es el periodo durante el cual los servidores públicos interesados y que cumplan con los requisitos de la convocatoria, deberán presentar sus solicitudes a través de los mecanismos definidos por el SENA, diligenciando el formulario establecido para tal fin y adjuntando todos los documentos indicados en el artículo 6° de la presente resolución, según la modalidad del crédito.

Finalizada la etapa de presentación de solicitudes conforme con lo señalado en la convocatoria, los interesados no podrán modificar la información reportada y diligenciada en el formulario, como tampoco podrán adicionar o cambiar documentos; en los eventos que se hagan ajustes o cambios estos serán rechazados de plano y no serán tenidos en cuenta para el trámite de evaluación inicial de las solicitudes.

3. Evaluación de solicitudes: Las solicitudes de crédito hipotecario presentadas oportunamente por los “Afiliados al Fondo” serán revisadas y puntuadas por los respectivos Administradores del Fondo de Vivienda, de conformidad con los criterios de evaluación y puntajes establecidos en el artículo 8 del Acuerdo 012 de 2014, modificado por el artículo 1 del Acuerdo 004 del 2025, según la modalidad del crédito y las definiciones del artículo 5° de la presente resolución.

Las solicitudes de crédito hipotecario presentadas por los “Beneficiarios del Fondo”, serán revisadas y puntuadas por los respectivos Administradores del Fondo de Vivienda teniendo en cuenta los criterios de evaluación establecidos en el artículo 65 del Acuerdo 012 de 2014, modificado por el artículo 3 del Acuerdo 004 del 2025, según la modalidad del crédito y las definiciones del artículo 5° de la presente resolución.

En el caso de las solicitudes presentadas por los trabajadores oficiales en calidad de afiliados o beneficiarios del Fondo, los administradores de vivienda darán cumplimiento al numeral 12 del artículo 5.1 del Acuerdo 012 de 2014, modificado el artículo 1° del Acuerdo 0002 de 2022 conforme con lo dispuesto en el artículo 39 de la Convención Colectiva de Trabajo del SENA.

4. Publicación de resultados: Los resultados de la evaluación de las solicitudes serán publicados a través de los medios que sean indicados en la circular de la respectiva convocatoria, en los términos establecidos para que los participantes puedan presentar oportunamente las reclamaciones que consideren pertinentes.

5. Reclamación: Publicados los resultados de la evaluación, los participantes podrán presentar reclamaciones dentro del término establecido en la convocatoria y por los medios indicados en la circular de apertura a la misma, sustentando las razones de su observación y anexando los documentos que soporten la reclamación.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

En la etapa de reclamaciones los aspirantes sólo podrán anexar documentos que soporten la reclamación, siempre que los mismos permitan aclarar documentación ya presentada inicialmente en la etapa de postulación; en consecuencia, no se podrán anexar documentos sobre hechos o aspectos nuevos, ni sobre hechos o aspectos que fueron informados en la postulación pero que no fueron sustentados documentalmente en esa etapa.

En las reclamaciones no es posible solicitar cambios en la modalidad o el monto del crédito.

6. Respuesta a reclamaciones: La respuesta a las reclamaciones serán comunicadas a través de los medios y en los términos dispuestos en la circular de la convocatoria.

7. Publicación de resultados finales: Dentro de las fechas señaladas en la convocatoria, los resultados finales con la puntuación correspondiente serán publicados a través de los medios que sean indicados en la circular de la respectiva convocatoria, incluyendo las modificaciones que se hubieren presentado con motivo de las reclamaciones, en las mismas condiciones para la publicación de los resultados iniciales.

8. Adjudicaciones: En firme los resultados de la evaluación de las solicitudes, el Comité Nacional de Vivienda y los Comités Regionales de Vivienda procederán a la aprobación de los créditos de los “Afiliados del Fondo” dentro del término establecido en la convocatoria, por modalidades, en estricto orden de puntuación en cada regional y en la Dirección General, sujeto a la capacidad de pago del solicitante y hasta agotar el presupuesto asignado.

Los créditos hipotecarios de vivienda de los “Beneficiarios del Fondo” serán adjudicados por el Comité Nacional de Vivienda, en estricto orden de puntuación nacional, hasta agotar el presupuesto anual destinado por el mismo Comité para cada modalidad en cada vigencia, sujeto a la capacidad de pago del solicitante y el cumplimiento de los demás requisitos, que serán verificados y certificados por cada regional.

Para los créditos hipotecarios de compra, construcción y mejoras locativas, el Fondo de Vivienda comprobará la no pignoración o embargo de cesantías ante el Fondo Nacional del Ahorro, y en caso de encontrarse un aspirante con embargo o pignoración de estas, no se le aprobará el crédito.

En el Acta del respectivo Comité y en la certificación que sobre la misma expida la Dirección General que será enviada a cada regional según corresponda, se consignará el nombre de los servidores públicos a los que se le adjudique el crédito, la modalidad, el puntaje obtenido y la cuantía del crédito otorgado. La Dirección General, por conducto del Comité Nacional de Vivienda, informará a cada regional sobre los créditos que se aprueben para su trámite según corresponda, de acuerdo con lo consignado en el Acta.

9. Aprobación: El(a) Secretario(a) General o el Director de la respectiva Regional o el Subdirector que haga sus veces, según el caso, informará a cada servidor público la adjudicación del crédito hipotecario mediante comunicación radicada, en la que se incluirá el monto autorizado, las condiciones del crédito, el plazo que dispone para la legalización del crédito según artículo 24 del Acuerdo 0012 de 2014, modificado por el artículo 6 del Acuerdo 0004 de 2017, y los demás aspectos relevantes para la utilización de este.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

PARÁGRAFO PRIMERO: Para el caso de los “**Beneficiarios del Fondo**”, cuyos créditos serán adjudicados por el Comité Nacional de Vivienda, cada Regional debe realizar los trámites indicados en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 9 de este artículo, así como todos los trámites subsiguientes para la legalización, desembolso, seguimiento y control de la cartera de esos créditos, incluida la suscripción de hipotecas y demás documentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para el análisis de la capacidad de pago se debe tener en cuenta la remuneración del cargo del cual es titular el solicitante del crédito, certificada por el Grupo de Administración de Salarios en la Dirección General o la Coordinación del Grupo de Gestión de Talento Humano o quien haga sus veces en las regionales según corresponda.

La verificación de la capacidad de pago se realizará a todos los solicitantes de créditos hipotecarios que estén opcionados para ser favorecidos con un crédito, de acuerdo con el orden descendente de los listados definitivos de puntuación de la respectiva convocatoria, según el presupuesto disponible por modalidad y tipo de vinculación.

Cuando un servidor público tenga un crédito de vivienda vigente con el Fondo Nacional de Vivienda y sea favorecido con un nuevo crédito hipotecario, se debe verificar que cuente con la capacidad de pago suficiente para atender el monto de las dos cuotas de amortización de los dos créditos, y que el valor total de las dos cuotas no supere el 40% de la asignación básica mensual.

PARÁGRAFO TERCERO. Cuando en una Regional no se adjudique la totalidad del presupuesto asignado para los créditos hipotecarios de los “Afiliados al Fondo Nacional de Vivienda”, el Comité Nacional de Vivienda trasladará estos recursos para ser redistribuidos de acuerdo con las necesidades que se presenten entre los Afiliados en otras Regionales o en la Dirección General.

En el evento que una vez atendidas todas las solicitudes de créditos hipotecarios presentadas por los Servidores Públicos “Afiliados” al Fondo Nacional de Vivienda, queden recursos por ejecutar en la vigencia, el Comité Nacional de Vivienda podrá redistribuirlos para atender solicitudes de empleados públicos Beneficiarios, siempre y cuando los recursos no se requieran para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ley por concepto de: liquidación y pago de cesantías parciales y definitivas de los servidores públicos afiliados al Fondo Nacional de Vivienda SENA, así como la liquidación y pago de la devolución de ahorros voluntaria y definitiva.

Si el presupuesto asignado para atender a los trabajadores oficiales Afiliados al Fondo de Vivienda del SENA es superior a las solicitudes presentadas, el remanente será trasladado para atender otras solicitudes de trabajadores oficiales Beneficiarios de dicho Fondo y viceversa, siempre y cuando los recursos no se requieran para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ley por concepto de: liquidación y pago de cesantías parciales y definitivas de los servidores públicos afiliados al Fondo Nacional de Vivienda SENA, así como la liquidación y pago de la devolución de ahorros voluntaria y definitiva.

PARÁGRAFO CUARTO. Únicamente serán atendidas las solicitudes de reajuste de créditos hipotecarios que se reciban dentro de los dos meses siguientes a la fecha de comunicación de aprobación del préstamo; las mismas serán revisadas por orden de presentación y estarán sujetas a la disponibilidad de recursos, el monto máximo de créditos aprobados para la convocatoria respectiva y la capacidad de pago del solicitante.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

PARAGRAFO QUINTO: Los servidores públicos que sean favorecidos con un crédito de vivienda deberán indicar dentro del término de un (1) mes siguiente a la fecha de comunicación de aprobación del préstamo si aceptan el crédito y condiciones de legalización y desembolso del crédito, comunicación que deberá ser presentada al Director (a) Regional o Secretario (a) General, según corresponda.

ARTÍCULO 5o. DEFINICIONES DE LOS CRITERIOS DE PUNTUACIÓN. Para efectos de la evaluación y puntuación de las solicitudes de créditos hipotecarios se tendrán en cuenta las siguientes definiciones, según apliquen para los “Afiliados” y/o los “Beneficiarios del Fondo”.

Vivienda: Hace referencia a que el Afiliado o el Beneficiario del Fondo, su cónyuge, compañero(a) permanente sean propietarios o no de inmueble(s) registrado(s) a su nombre, bien sea del 100% o de un derecho de cuota, destinados al uso como vivienda.

En el caso de los servidores públicos que presenten solicitudes de crédito de vivienda en la modalidad de compra y manifiesten no ser propietarios de vivienda, ni su cónyuge o compañero (a) permanente, el SENA realizará la verificación de este criterio a través de la información que tenga registrada a través de las entidades competentes en la materia.

En el caso en que el Afiliado o Beneficiario del Fondo y/o su cónyuge o compañero(a) permanente expresen ser propietario(s) de un lote para construcción, debe presentar dentro de la etapa de postulación evidencia que demuestre que en dicho(s) inmueble(s) no existe una construcción que pueda tener uso destinado a vivienda.

Deuda: Es la obligación insoluta que tiene un “Afiliado” o “Beneficiario del Fondo” por concepto de crédito de vivienda con una entidad financiera, de financiamiento o persona natural, cuya garantía es una hipoteca sobre un bien inmueble. Se determinará el puntaje tomando el saldo de la deuda expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de la solicitud.

Servidores Públicos con créditos anteriores del Fondo Nacional de Vivienda: Son aquellos empleados públicos o trabajadores oficiales “Afiliados” y “Beneficiarios del Fondo”, a quienes el Fondo Nacional de Vivienda del SENA les ha aprobado y desembolsado crédito(s) de vivienda, en cualquiera de las modalidades.

Para los “Beneficiarios del Fondo” se tendrán en cuenta los créditos otorgados antes de la expedición del Acuerdo 0003 de 2019, que adicionó y modificó el Acuerdo 012 de 2014.

Tiempo de Servicio: Corresponde al tiempo de vinculación del “Afiliado” o “Beneficiario del Fondo” al SENA, continuo o discontinuo.

Para calcular el tiempo de servicios se tendrá en cuenta:

- Las vinculaciones laborales con el SENA, como trabajador oficial, empleado público y/o empleado temporal.
- Contratos de Aprendizaje con carácter laboral suscritos y ejecutados con el SENA antes del 27 de diciembre de 2002.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- Contratos de Becario suscritos y ejecutados con el SENA.

Ahorrador del Fondo: Es el servidor público vinculado al SENA antes del 2 de febrero de 1998, que cuenta con ahorros en el Fondo de Vivienda. Este criterio será tenido en cuenta únicamente para la evaluación de criterios de los “Afiliados del Fondo”; para la asignación de puntos se tendrá en cuenta el valor ahorrado al cierre del mes anterior a la apertura de la convocatoria de vivienda, considerado en salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Cesantías: Monto acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior que tiene el “Afiliado del Fondo” que solicita crédito hipotecario, por concepto de cesantías e intereses a las mismas, dividido entre la asignación mensual de ese período para establecer el promedio en años; en caso de haberse efectuado un retiro parcial de cesantías, se descontará el valor correspondiente para establecer el cálculo de los años. Este criterio será tenido en cuenta únicamente para la evaluación de criterios de los “Afiliados del Fondo”.

Hijos a cargo: Son los descendientes en primer grado de consanguinidad, primero de afinidad o primero civil que dependen económicamente del “Afiliado” o del “Beneficiario del Fondo”. Se reconocerá la respectiva puntuación por cada descendiente, clasificados así: (i) menor de 18 años; (ii) hijos de 18 años, pero menores de 25 años que se encuentran estudiando y dependen económicamente del solicitante, o (iii) mayor de 18 años con discapacidad igual o superior al 65%.

Padres a cargo: Son los ascendientes biológicos, adoptantes, padrastro o madrastra que no reciben ingresos económicos, dependen económicamente del “Afiliado” o del “Beneficiario del Fondo”, con 60 años o más, o quienes siendo menores de 60 años tengan su capacidad física disminuida que les impida trabajar, la cual deberá ser demostrada a través del dictamen de pérdida de capacidad laboral emitido por Junta Regional o Nacional de Calificación de Invalidez.

Madres o padres cabeza de familia: Se configura cuando el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” tenga todas las siguientes condiciones: i) tener a cargo la responsabilidad de hijos menores de edad o de otras personas “incapacitadas” para trabajar o hijos de 18 años pero menores de 25 años que se encuentran estudiando y dependen económicamente del solicitante; (ii) que la responsabilidad exclusiva en la jefatura del hogar sea de carácter permanente; (iii) que exista una auténtica sustracción de los deberes legales de manutención por parte de la pareja o del padre o madre de los menores de edad a cargo; y (iv) que exista una deficiencia sustancial de ayuda de los demás miembros de la familia.

El desempleo y la vacancia temporal de la pareja, o su ausencia transitoria no constituyen la condición de madre o padre cabeza de familia.

La calidad de madre o padre cabeza de familia será manifestada bajo la gravedad del juramento por el solicitante del crédito, al momento de diligenciar el formulario para la respectiva convocatoria; además, el servidor(a) público(a) podrá anexar los documentos o evidencias que permitan demostrar esa condición, la cual será revisada por el administrador de vivienda respectivo en la etapa de evaluación de solicitudes.

PARÁGRAFO PRIMERO. El parentesco de consanguinidad deberá demostrarse con la copia del registro civil; para los nacidos antes de 1938 con la copia del acta o la partida de bautismo; el



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

parentesco por afinidad deberá demostrarse con la copia del registro civil de nacimiento (para los nacidos antes de 1938 con la copia del acta o la partida de bautismo) y copia del registro civil de matrimonio para el caso de los cónyuges o copia de la escritura pública, acta de conciliación o providencia judicial de declaración de unión marital de hecho para el caso de los compañeros permanentes; y el parentesco civil deberá demostrarse con copia del registro civil de nacimiento con la debida inscripción de la nota marginal o copia de la providencia judicial que otorgue la adopción, de acuerdo con las normas vigentes. El documento debe adjuntarse al formulario de solicitud de crédito dentro del plazo señalado en la convocatoria.

Los dependientes económicos deberán ser relacionados en el formulario de solicitud de crédito por el “Afiliado” o por el “Beneficiario del Fondo”, que se entenderá presentado bajo la gravedad del juramento, anexando la(s) prueba(s) respectiva de acuerdo con las normas vigentes (testimonio, sentencia, providencia de alimentos, interdicción judicial, etc.).

Para el caso de los dependientes mayores de 18 años con discapacidad igual o superior al 65%, el servidor público además del registro civil de nacimiento, deberá aportar certificación médica expedida por la EPS, médico tratante o servicio médico, según corresponda no mayor a 2 meses que soporte la respectiva discapacidad, así mismo, para los hijos de 18 años pero menores de 25 años que se encuentran estudiando y dependan económicamente del solicitante, deberá ser aportado el certificado de estudios vigentes o recibo de pago para el periodo respectivo.

Este certificado de estudios o recibo de pago del semestre puede ser emitido por una entidad educativa que brinde estudios formales o no formales, y debe corresponder a la misma vigencia de la Convocatoria de Vivienda respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La información registrada por el solicitante del crédito en el formulario de postulación, así como los documentos aportados, serán verificados por los administradores de Vivienda a través de las fuentes de información internas y externas disponibles, según corresponda.

ARTÍCULO 6o. DOCUMENTOS. El “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” que cumpla los requisitos y aspire a un crédito hipotecario de vivienda, deberá anexar los siguientes documentos a la solicitud del crédito, de acuerdo con la modalidad:

a) Compra de vivienda construida o lote para construir.

- Diligenciar y presentar la solicitud de crédito a través de los medios que establezca el SENA para cada convocatoria de vivienda.

- Manifestar bajo juramento si el servidor público o su cónyuge o compañero(a) permanente es o no propietario de vivienda o de lote, o si tiene otro tipo de bienes inmuebles registrados a su nombre.

b) Liberación de gravamen hipotecario.

- Diligenciar y presentar la solicitud de crédito a través de los medios que establezca el SENA para cada convocatoria de vivienda respectiva.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- Certificado de tradición y libertad que demuestre la propiedad del inmueble y la existencia de gravamen hipotecario sobre dicho inmueble, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.

- Certificado expedido por la entidad financiera, financiadora o acreedor hipotecario del crédito, en el cual conste el saldo de la deuda constituida sobre el inmueble de propiedad del solicitante y/o de su cónyuge o compañero(a) permanente, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.

c) Construcción de vivienda.

- Diligenciar y presentar la solicitud de crédito a través de los medios que establezca el SENA para cada convocatoria de vivienda respectiva.

- Certificado de tradición y libertad del inmueble que demuestre la propiedad de la vivienda o el lote en el que pretende construir, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.

- Presupuesto detallado de la obra con los requisitos que establezca la circular de cada convocatoria.

d) Mejoras Locativas.

- Diligenciar y presentar la solicitud de crédito a través de los medios que establezca el SENA para cada convocatoria de vivienda respectiva.

- Certificado de tradición y libertad, que demuestre la propiedad de la vivienda o del lote en el que se pretenden realizar las mejoras, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.

- Presupuesto detallado de la obra con los requisitos que establezca la circular de cada convocatoria.

PARÁGRAFO PRIMERO. Quedan excluidas de todas las modalidades de crédito hipotecario, las que correspondan a la compra, construcción o mejoras locativas de locales o bodegas así como de viviendas que tengan destinación distinta al uso unifamiliar.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El valor por aprobar para los créditos en la modalidad de construcción de vivienda y mejoras locativas estará sujeto al presupuesto de obra aportado al momento de la solicitud del crédito, sin que pueda exceder el monto máximo establecido para la respectiva convocatoria según la modalidad del crédito solicitado. Para los créditos en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario, el monto a aprobar no podrá exceder el saldo de la obligación certificada por el acreedor hipotecario y será ajustado al momento del desembolso de este.

ARTÍCULO 7 CRÉDITO CONJUNTO. Se entenderá como crédito conjunto el solicitado por dos servidores públicos del SENA en cualquier modalidad, que ostenten entre sí la calidad de cónyuges o compañeros permanentes. En estos casos cada persona debe cumplir en forma individual con los requisitos establecidos para ser sujetos de crédito y para efectos de la puntuación se tomará la de



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

quien resulte más alta. En ningún caso el crédito que se adjudique podrá superar la cuantía máxima establecida en la convocatoria.

Tratándose de liberación de gravamen hipotecario, construcción o mejora, se requiere que los dos solicitantes, o uno de ellos, sea propietario del ciento por ciento (100%) del inmueble.

Para definir la capacidad de endeudamiento se tendrá en cuenta la suma de las asignaciones básicas mensuales de ambos solicitantes, sin que la primera cuota que le corresponderá a cada uno de ellos supere el cuarenta por ciento (40%) de la respectiva asignación básica.

El crédito aprobado en forma conjunta no puede ser utilizado de forma individual.

En caso de desembolso del crédito, a cada uno de los dos deudores se le realizará el descuento proporcional de la cuota del crédito hipotecario y la póliza de vida y sólo a uno de ellos el descuento de la póliza de incendio.

ARTÍCULO 8. SOLICITUD DE CAMBIO DE MODALIDAD DEL CRÉDITO. Los “Afiliados” y los “Beneficiarios” del Fondo Nacional de Vivienda a quienes se les otorgue crédito, podrán solicitar cambio de modalidad dentro del mes siguiente a la comunicación de aprobación del crédito, para lo cual deberán presentar comunicación radicada al respectivo Administrador del Fondo de Vivienda, anexando los documentos requeridos para la nueva modalidad los cuales deberán hacer parte del expediente de vivienda.

La solicitud será estudiada por el respectivo Administrador del Fondo y en caso de cumplir requisitos será presentada a consideración del Comité de Vivienda Regional o al Comité Nacional de Vivienda, según corresponda la sede del cargo titular del servidor público.

En ningún caso la autorización de cambio de modalidad implicará el aumento del valor del crédito inicialmente aprobado, pero si podrá reducirse su monto al establecido para la nueva modalidad; de igual forma, el término de legalización del crédito se ajustará al establecido para la nueva modalidad, sin que sea viable ampliar el plazo aprobado contado a partir de la fecha de comunicación inicial del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los “Beneficiarios” del Fondo Nacional de Vivienda, el cambio de modalidad no podrá ser autorizado para la misma modalidad de crédito que ya le haya sido beneficiado con un préstamo hipotecario anterior de este Fondo.

ARTÍCULO 9. CRÉDITOS ESPECIALES. Los “Afiliados y Beneficiarios del Fondo” interesados en acceder a un crédito especial de vivienda por una situación de emergencia conforme a lo señalado en el artículo 9 del Acuerdo 0012 de 2014 modificado por el artículo 4 del Acuerdo 0002 de 2022, deberá radicar en la unidad de correspondencia de la Regional o Dirección General a la que esté adscrito el cargo titular, el formulario de solicitud, adjuntando todos los documentos que soporten la necesidad y los que corresponden a la modalidad del crédito requerido.

Cuando la solicitud del crédito especial corresponde a la condición de víctima del conflicto armado, de acuerdo con la Ley 1448 de 2011 y las normas que la modifique, aclare o derogue y demuestre tener necesidad de vivienda; el servidor público interesado deberá acreditar ante la(s) autoridad(es)



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

competente(s) tal situación por hechos ocurridos en un término no superior a diez (10) años, siguiendo los parámetros que regulan la materia. El solicitante debe demostrar que en su condición de víctima del conflicto no ha sido beneficiario de ninguna ayuda para vivienda, o que habiéndola recibido fue insuficiente.

La solicitud será analizada por la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o por el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda, verificando la existencia de la causa y los documentos soporte; si la solicitud o los documentos están incompletos, se le informará al “Afiliado o Beneficiario del Fondo” dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de la solicitud, señalándole los documentos y/o requisitos faltantes.

En caso de que el interesado no complete la solicitud dentro del término, el respectivo Administrador de Vivienda dejará constancia de la falta de respuesta y archivará la actuación, sin perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales.

Una vez completos los documentos, el respectivo Administrador del Fondo de Vivienda, expedirá una constancia sobre la existencia de la situación de emergencia, el cumplimiento de requisitos y la entrega de los documentos correspondientes; el expediente en su totalidad deberá ser remitido por el Director Regional dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la documentación al Coordinador del Grupo de Vivienda de la Dirección General mediante comunicación radicada.

Si el Coordinador del Grupo de Vivienda de la Dirección General encuentra incompletos los documentos o no se cumplen las condiciones para la aprobación del crédito especial, devolverá el expediente a la Regional dentro de los cinco (5) días siguientes de su recepción. En caso de que la Regional no complete la solicitud dentro del término, el Coordinador de Vivienda informará a la Regional que se da por terminada la solicitud sin el respectivo trámite.

Cuando se trate de una solicitud que se presente en Dirección General, la Coordinación de Grupo de Vivienda será quien revise y certifique los documentos. En el caso de regionales la certificación será firmada por el Coordinador de Grupo de Gestión de Talento Humano o quien haga sus veces, con visto bueno del Administrador de Vivienda de cada Regional.

Cuando la solicitud cumpla con todos los requisitos, será presentada a consideración del Comité Nacional de Vivienda en la próxima sesión; la decisión que se tome será informada a la Regional para que proceda con la comunicación del crédito y el trámite de legalización.

Estos créditos especiales están sujetos a las mismas condiciones de legalización, capacidad de pago, garantías, plazos e intereses establecidos para los créditos ordinarios.

PARÁGRAFO. La aprobación de créditos especiales por parte del Comité Nacional de Vivienda se realizará en estricto orden de fecha de radicación de la solicitud por parte del servidor público en la regional sede de su cargo titular, con la certificación de cumplimiento de requisitos emitida por parte de la regional respectiva, y hasta agotar el presupuesto total anual para atender créditos especiales.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

ARTÍCULO 10. DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO. El “Afiliado” o “Beneficiario del Fondo” a quien se le adjudique un crédito hipotecario de vivienda deberá presentar los siguientes documentos para el estudio de títulos del inmueble, según la modalidad:

a) Compra de vivienda o de lote para construcción.

- Copia de las escrituras públicas de tradición del inmueble que se va a adquirir.
- Certificado de tradición y libertad, con complementación a veinte (20) años, en donde conste que los vendedores son propietarios del inmueble y fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Reglamento de propiedad horizontal, cuando sea el caso.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente.
- Paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.
- Certificación de paz y salvo de la administración para inmuebles sometidos a reglamento de propiedad horizontal

b) Liberación de gravamen hipotecario.

- Copia de las escrituras públicas de tradición del inmueble propiedad del servidor público y/o su cónyuge o compañero permanente, objeto de liberación de hipoteca.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del gravamen con complementación a veinte (20) años y fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Certificado expedido por el acreedor hipotecario, donde aparezca el saldo de la deuda a cancelar, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente.
- Paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.

c) Construcción de vivienda.

- Copia de las escrituras públicas de tradición del inmueble de propiedad del servidor público y/o su cónyuge o compañero permanente, objeto de la construcción.
- Certificado de tradición y libertad que demuestre la propiedad del inmueble con complementación a veinte (20) años y fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Licencia para construcción de una unidad de vivienda en lote propio, aprobada por las autoridades competentes.
- Contrato de obra firmado y documento de idoneidad de la persona que realizará la obra.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- Presupuesto detallado de la obra.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente.
- Paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.

d) Mejoras locativas.

- Copia de las escrituras públicas de tradición del inmueble de propiedad del servidor público y/o su cónyuge o compañero permanente, objeto de mejoras.
- Certificado de tradición y libertad que demuestre la propiedad del inmueble con complementación a veinte (20) años y fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.
- Contrato de obra firmado y documento de idoneidad de la persona que realizará la obra.
- Presupuesto detallado de la obra.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente.
- Paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.

PARÁGRAFO PRIMERO. La Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda, podrá requerir en todos los casos a los “Afiliados” o “Beneficiarios” del Fondo Nacional de Vivienda a quienes se les adjudique un crédito hipotecario, los documentos que considere pertinentes para aclarar o complementar el estudio de títulos correspondiente.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LEGALIZACIÓN DE CRÉDITO DE COMPRA CUANDO EXISTA CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL. El “Afiliado” o el “Beneficiario” a quien el SENA le haya otorgado un crédito hipotecario para compra de vivienda, podrá hacer uso de la opción de compra cuando tenga suscrito un contrato de leasing habitacional con una entidad bancaria legalmente reconocida en el país para este fin.

Para que el servidor público pueda obtener el desembolso de este crédito por parte del Fondo de Vivienda del Sena, deberá presentar dentro del plazo de utilización del crédito, hipoteca de primer grado sobre un inmueble de su propiedad o de un tercero como garantía, cuyo valor comercial sea superior al valor del crédito a desembolsar, dicho inmueble no deberá tener ninguna limitación o afectación de dominio.

Para legalizar el crédito según lo indicado anteriormente, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

i) Presentación de documentos para el primer estudio de títulos del inmueble con contrato de leasing habitacional vigente: El servidor público favorecido con el crédito deberá aportar al Administrador de Vivienda respectivo, los documentos indicados en el literal a) del presente artículo, junto al contrato de leasing habitacional, la certificación de la deuda actual, con fecha de expedición



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

no mayor a un (1) mes al momento de su presentación, y los documentos del otro inmueble sobre el que se constituirá la hipoteca de primer grado, para la realización del estudio de títulos por parte de abogado.

ii). Elaboración del estudio de títulos del inmueble con contrato de leasing habitacional vigente y del otro inmueble sobre el que se constituirá la hipoteca de primer grado: Aportados los documentos, se debe elaborar el estudio de títulos por parte del Grupo de Vivienda de la Dirección General o la regional respectiva, según corresponda, en el que se verificará y certificará que es procedente legal y contractualmente adquirir el inmueble que pretende, y que el otro inmueble presentado para la constitución de la hipoteca no cuenta con gravámenes o limitaciones al dominio que afecten la garantía de primer grado que se va a constituir a favor del SENA.

iii). Autorización del avalúo comercial del inmueble con contrato de leasing habitacional vigente: Si el estudio de títulos de los dos inmuebles es favorable, se deberá autorizar la elaboración del avalúo comercial de los dos inmuebles, dentro de los siguientes veinte (20) días hábiles como se indica en el artículo 11 de la presente resolución.

Si el valor comercial de alguno de los dos inmuebles es inferior al monto del crédito, la hipoteca deberá constituirse máximo por el valor comercial del inmueble de menor valor y el SENA realizará el desembolso del crédito únicamente hasta el valor del avalúo comercial de menor valor.

iv). Trámite notarial: Aportado el avalúo comercial de los inmuebles al Coordinador del Grupo de Vivienda en la Dirección General o al administrador de vivienda en la Regional, según corresponda, se deberá constituir hipoteca en primer grado a favor del SENA sobre el inmueble de propiedad del servidor público o de un tercero por el valor que se determine una vez hecho el análisis del avalúo comercial como se indicó en el numeral anterior. En ningún caso se aceptarán como garantía la constitución de hipotecas en segundo grado.

v). Obligación de constituir de hipoteca del inmueble con contrato de leasing financiero vigente: Una vez desembolsado el valor del crédito como se indica en los artículos 13 y 15 de la presente resolución, se deberá realizar el contrato de cesión del ejercicio de opción de compra entre el locatario (cedente), el servidor público favorecido con el crédito de vivienda (cesionario) y la entidad financiera (cedido), y la escritura que perfeccione la transferencia de dominio a título de leasing habitacional o cualquier otro título, deberá realizarse en los dos (2) meses siguientes a la fecha en la que se realizó el desembolso del crédito y en la misma escritura se constituirá hipoteca en primer grado a favor del SENA. Constituida la hipoteca a favor del SENA sobre el inmueble adquirido, se procederá a la cancelación de la hipoteca sobre el otro inmueble.

PARÁGRAFO TERCERO. PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE CRÉDITO DE COMPRA DE LOTE, PARA REALIZAR MEJORAS EN EL MISMO, O CONSTRUCCIÓN DE UNIDAD DE VIVIENDA, CON EL REMANENTE DEL CRÉDITO. Cuando el “Afiliado” o “Beneficiario” haya obtenido el desembolso del crédito para compra de lote, y quede un remanente de ese mismo crédito aprobado, podrá tramitar su desembolso para mejoras, o para la construcción de una unidad de vivienda, en ese mismo lote, dentro del plazo establecido para la utilización del mencionado crédito.

Si el trámite del desembolso del remanente excede ese plazo de utilización del crédito, ya no podrá desembolsarse, y la Dirección General o la respectiva regional deberán gestionar de manera



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

inmediata la centralización de esos recursos para ser redistribuidos de acuerdo con lo señalado en esta resolución. Si el valor de las mejoras a realizar en el lote, o de la construcción que realizará, es inferior al valor del remanente del crédito, el desembolso se realizará por el valor de las mejoras o de la construcción.

En este caso, para la compra del lote el servidor público debe aportar al SENA los documentos indicados en el literal a) del presente artículo, y surtirse el trámite en los mismos términos y condiciones de legalización del crédito de compra de vivienda. El lote no deberá poseer ninguna construcción, para lo cual se revisará el contenido del avalúo comercial. El valor desembolsado para esta compra del lote corresponderá a la suma acordada como precio de venta, sin exceder en ningún caso el valor del avalúo comercial del lote.

Para desembolsar el remanente que quede, el servidor público deberá constituir hipoteca en primer grado sobre otro inmueble de su propiedad o de un tercero, con el siguiente procedimiento:

i) Obtención de licencia de construcción: Una vez desembolsado el valor del crédito para la compra del lote, el servidor público deberá iniciar el proceso de obtención de la licencia de construcción ante la autoridad competente, cumpliendo los requisitos y documentos establecidos en las normas que regulen la materia. Esta licencia debe ser para vivienda; si es para otro fin perderá la posibilidad de desembolsar el valor del remanente del crédito aprobado.

ii). Presentación de documentos: Una vez obtenida y ejecutoriada la licencia de construcción, el servidor público debe entregar al Coordinador del Grupo de Vivienda de la Dirección General o al administrador de vivienda de la Regional, según corresponda, los siguientes documentos para el estudio de títulos correspondiente:

- Copia del certificado de tradición y libertad que demuestre la propiedad del lote a favor del servidor público favorecido y la constitución de la hipoteca a favor del SENA, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.

- Copia del certificado de tradición y libertad del otro inmueble sobre el cual se constituirá la hipoteca de primer grado a favor del SENA por el valor del remanente del crédito, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación, junto con la escritura de propiedad, en los que se constate que ese inmueble no cuenta con gravámenes o limitaciones al dominio que afecten la garantía de primer grado que se va a constituir a favor del SENA.

- Copia de la licencia de construcción de la unidad de vivienda en el lote adquirido por el servidor público, aprobada por las autoridades competentes.

- Contrato de obra firmado y documento de idoneidad de la persona que realizará la obra o las mejoras.

- Presupuesto detallado de la obra.

iii). Avalúo: Una vez se emita el estudio de títulos favorable del otro inmueble sobre el que se constituirá la garantía hipotecaria de primer grado por el valor del remanente del crédito, realizado en la Dirección General o en la Regional, según corresponda, el servidor público debe allegar el



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

avalúo comercial de ese otro inmueble, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, como se indica en el artículo 11 de la presente resolución, el cual deberá tener un valor comercial igual o superior al valor del remanente del crédito.

iv). Trámite notarial: Aportado el avalúo comercial del inmueble al Coordinador del Grupo de Vivienda en la Dirección General o al administrador de vivienda en la Regional, según corresponda, se deberá constituir hipoteca en primer grado a favor del SENA sobre el otro inmueble de propiedad del servidor público o de un tercero, hasta por el valor del remanente del crédito si el avalúo del inmueble es igual o superior; el desembolso del valor del remanente del crédito se hará como se establece en los artículos 13 y 15 de la presente resolución.

v) Declaración de construcción en suelo propio: El servidor público que desembolse el remanente del crédito bajo este procedimiento, está obligado a realizar la respectiva declaración de construcción o mejora en suelo propio, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la finalización de la construcción, y presentar al SENA la correspondiente copia del certificado de libertad y tradición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. El respectivo ordenador de pago realizará seguimiento al cumplimiento de esta obligación.

ARTÍCULO 11. AVALÚOS. El avalúo que se requiera para legalizar el crédito otorgado en cualquier modalidad podrá ser realizado cuando sea autorizado por el Administrador del Fondo de Vivienda respectivo, una vez se realice el estudio de títulos y el beneficiario del crédito deberá aportarlo dentro de los veinte (20) días siguientes a la comunicación de su viabilidad.

El(os) avalúo(s) debe(n) ser realizado(s) por una firma o persona natural debidamente autorizada por la autoridad competente, adjuntando al avalúo copia de la credencial vigente que acredite esta calidad. El costo del(os) avalúo(s) será asumido por el “Afiliado” o “Beneficiario del Fondo” y debe incluir el valor del suelo y el de la(s) edificación(es) al momento que el perito realice la inspección.

Si el valor comercial del inmueble es inferior al monto del crédito, la hipoteca deberá constituirse máximo por el valor comercial del inmueble y el SENA realizará el desembolso del crédito únicamente hasta el valor del avalúo comercial, para este caso el “Afiliado” o “Beneficiario del Fondo” deberá cubrir la diferencia con recursos propios.

Para los créditos en la modalidad de construcción de vivienda, para determinar que el inmueble es garantía para el desembolso del crédito, se tendrá en cuenta el valor del inmueble definido por el perito en el avalúo comercial y el valor de la construcción señalada en el presupuesto de obra aportado en la etapa de presentación de la solicitud de crédito.

ARTÍCULO 12. TÉRMINO PARA LA UTILIZACIÓN DEL CRÉDITO. Para la legalización del crédito hipotecario de vivienda en cualquiera de sus modalidades el servidor público favorecido debe haber constituido escritura pública de hipoteca a favor del SENA, dentro del plazo establecido en el artículo 24 del Acuerdo 0012 de 2014, modificado por el artículo 6 del Acuerdo 0004 de 2017.

La autorización de plazo adicional para la legalización del crédito en las diferentes modalidades está sujeta a los siguientes requisitos:



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- Presentar ante el respectivo Administrador del Fondo de Vivienda solicitud escrita con mínimo quince (15) días de antelación a la fecha de vencimiento del plazo inicial, justificando las razones por las cuales no logró la firma de la escritura de hipoteca dentro de ese término.
- Demostrar que ha iniciado el trámite para la legalización de crédito y que está pendiente la firma de la escritura, o que, a pesar de haberlos iniciado, no ha logrado su culminación por circunstancias ajenas a su voluntad.
- Mantener la capacidad de pago por nómina requerida para cumplir con las obligaciones derivadas del crédito hipotecario.

La Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda, verificará los documentos que reposen en el expediente del crédito con el fin de determinar si existe viabilidad para el otorgamiento del plazo adicional.

El Director Regional, o el Secretario General, según el caso, responderá por escrito al solicitante; en caso afirmativo, el plazo adicional no podrá superar la mitad del inicialmente establecido. El término adicional de la prórroga será contado teniendo en cuenta la fecha de la comunicación inicial del crédito.

En el caso de los Trabajadores Oficiales las solicitudes de prórroga se harán previo estudio y recomendación del Comité Convencional respectivo, de acuerdo con el literal c) del artículo 39 de la Convención Colectiva de Trabajo, sin exceder dos (2) recomendaciones de prórroga para cada caso.

PARÁGRAFO. El término de utilización de los créditos de compra cuando existan las condiciones indicadas en los párrafos segundo y tercero del artículo 10 de la presente resolución será el mismo que se indica en el artículo 24 del Acuerdo 0012 de 2014 modificado por el artículo 6 del Acuerdo 004 de 2017.

ARTÍCULO 13. DESEMBOLSO DEL CRÉDITO. Una vez legalizado el crédito, el servidor público favorecido deberá aportar los siguientes documentos para su desembolso:

13.1 Compra de vivienda o de lote para construcción.

- Primera copia de la escritura pública de compraventa e hipoteca a favor del SENA.
- Certificado de tradición y libertad en el que aparezca la inscripción de la venta, así como la hipoteca en primer grado a favor del SENA.
- Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) codeudor, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.
- Certificación bancaria del vendedor del inmueble o de quien este autorice mediante poder general o especial debidamente conferido.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuente de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.
- Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.
- Autorización del servidor público dirigida al Director(a) Regional o al Secretario(a) General, según el caso, indicando titular, número y tipo de cuenta bancaria donde debe desembolsarse el crédito hipotecario.
- Simulación inicial del crédito según fecha estimada de desembolso (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).
- Certificado actualizado de capacidad de pago expedida por el Grupo de Administración de Salarios en la Dirección General o la Coordinación del Grupo de Gestión de Talento Humano en las regionales según corresponda, que le permita al servidor público cumplir con las obligaciones que adquiere con la entidad (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).

13.1.1 Compra de vivienda cuando exista contrato de leasing financiero.

- Certificado de tradición y libertad en el que aparezca la inscripción de la hipoteca en primer grado a favor del SENA sobre el otro inmueble del servidor público o de un tercero.
- Primera copia de la escritura pública de hipoteca a favor del SENA.
- Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) codeudor junto con la carta de instrucciones debidamente firmada. En el caso de que el inmueble sea de propiedad del servidor público, el codeudor podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente; en caso de que el inmueble sea de un tercero, el codeudor deberá ser el propietario del inmueble.
- Certificado expedido por la entidad Bancaria, donde aparezca el saldo actualizado de la deuda a cancelar.
- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario” del Fondo para que se descuente de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.
- Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

- Autorización del servidor público dirigida al Director(a) Regional o al Secretario(a) General, según el caso, indicando titular, número y tipo de cuenta bancaria donde debe desembolsarse el crédito hipotecario.
- Simulación inicial del crédito según fecha estimada de desembolso (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).
- Certificado actualizado de capacidad de pago expedida por el Grupo de Administración de Salarios en la Dirección General o la Coordinación del Grupo de Gestión de Talento Humano en las regionales según corresponda, que le permita al servidor público cumplir con las obligaciones que adquiere con la entidad (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).

13.1.2 Compra de lote para construir y construcción con el remanente del crédito.

Para el desembolso del valor de la compra del lote se deberá aportar:

- Primera copia de la escritura pública de compraventa e hipoteca a favor del SENA.
- Certificado de tradición y libertad en el que aparezca la inscripción de la venta, así como la hipoteca en primer grado a favor del SENA.
- Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) codeudor, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.
- Certificación bancaria del vendedor del inmueble o de quien este autorice mediante poder general o especial debidamente conferido.
- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuenta de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.
- Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.
- Autorización del servidor público dirigida al Director(a) Regional o al Secretario(a) General, según el caso, indicando titular, número y tipo de cuenta bancaria donde debe desembolsarse el crédito hipotecario.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

-Simulación inicial del crédito según fecha estimada de desembolso (información reportada por el Administrador de vivienda respectivo).

-Certificado actualizado de capacidad de pago expedida por el Grupo de Administración de Salarios en la Dirección General o la Coordinación del Grupo de Gestión de Talento Humano en las regionales según corresponda, que le permita al servidor público cumplir con las obligaciones que adquiere con la entidad (información reportada por el Administrador de vivienda respectivo).

13.1.2.1. Desembolso del remanente de préstamo para compra de lote, destinado a la construcción de la vivienda:

- Certificado de tradición y libertad en el que aparezca la inscripción de la hipoteca en primer grado a favor del SENA sobre el otro inmueble del servidor público o de un tercero.

- Primera copia de la escritura pública de hipoteca a favor del SENA.

- Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) codeudor junto con la carta de instrucciones debidamente firmada. En el caso de que el inmueble sea de propiedad del servidor público, el aval podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente; en caso de que el inmueble sea de un tercero, el codeudor deberá ser el propietario del inmueble.

- Certificación bancaria del “Afiliado” o del “Beneficiario” del Fondo, o a quien este autorice por escrito

- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuenta de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

- Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

- Autorización del servidor público dirigida al Director(a) Regional o al Secretario(a) General, según el caso, indicando titular, número y tipo de cuenta bancaria donde debe desembolsarse el crédito hipotecario.

-Simulación inicial del crédito según fecha estimada de desembolso (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).

-Certificado actualizado de capacidad de pago expedida por el Grupo de Administración de Salarios en la Dirección General o la Coordinación del Grupo de Gestión de Talento Humano en las regionales según corresponda, que le permita al servidor público cumplir con las obligaciones que adquiere con la entidad (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

13.2 Construcción de vivienda.

- Primera copia de la escritura pública de hipoteca a favor del SENA.
 - Certificado de tradición y libertad en que aparezca la inscripción de hipoteca de primer grado a favor del SENA.
 - Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) codeudor, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.
 - Certificación bancaria del “Afiliado” o del “Beneficiario” del Fondo, o a quien este autorice por escrito.
 - Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuenta de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.
- Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.
- Autorización del servidor público dirigida al Director(a) Regional o al Secretario(a) General, según el caso, indicando titular, número y tipo de cuenta bancaria donde debe desembolsarse el crédito hipotecario.
 - Simulación inicial del crédito según fecha estimada de desembolso (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).
 - Certificado actualizado de capacidad de pago expedida por el Grupo de Administración de Salarios en la Dirección General o la Coordinación del Grupo de Gestión de Talento Humano en las regionales según corresponda, que le permita al servidor público cumplir con las obligaciones que adquiere con la entidad (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).

13.3 Liberación gravamen hipotecario.

- Primera copia de la escritura pública de hipoteca a favor del SENA.
- Certificado de tradición y libertad, en que aparezca la inscripción de la hipoteca a favor del SENA.
- Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) codeudor, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- Certificado expedido por el acreedor hipotecario, donde aparezca el saldo actualizado de la deuda a cancelar.

- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuente de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

- Autorización del servidor público dirigida al Director(a) Regional o al Secretario(a) General, según el caso, indicando titular, número y tipo de cuenta bancaria donde debe desembolsarse el crédito hipotecario.

- Simulación inicial del crédito según fecha estimada de desembolso (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).

- Certificado actualizado de capacidad de pago expedida por el Grupo de Administración de Salarios en la Dirección General o la Coordinación del Grupo de Gestión de Talento Humano en las regionales según corresponda, que le permita al servidor público cumplir con las obligaciones que adquiere con la entidad (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).

13.4 Mejoras locativas.

- Primera copia de la escritura pública de hipoteca a favor del SENA

- Certificado de tradición y libertad, en que aparezca la inscripción de hipoteca de primer grado a favor del SENA.

- Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) codeudor, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.

- Certificación bancaria del “Afiliado” o del “Beneficiario” del Fondo, o a quien este autorice por escrito.

- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuente de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

- Autorización del servidor público dirigida al Director(a) Regional o al Secretario(a) General, según el caso, indicando titular, número y tipo de cuenta bancaria donde debe desembolsarse el crédito hipotecario.

- Simulación inicial del crédito según fecha estimada de desembolso (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).

- Certificado actualizado de capacidad de pago expedida por el Grupo de Administración de Salarios en la Dirección General o la Coordinación del Grupo de Gestión de Talento Humano en las regionales, que le permita al servidor público cumplir con las obligaciones que adquiere con la entidad (información reportada por el respectivo Administrador de vivienda).

PARÁGRAFO. El pagaré deberá ser suscrito por un codeudor de conformidad con el parágrafo segundo del artículo 21 de la presente resolución.

ARTÍCULO 14. ORDENADOR DEL PAGO. La orden de desembolso de los créditos hipotecarios del Fondo de Vivienda del SENA será ejercida por los siguientes servidores públicos de la entidad:

1. El(a) Secretario(a) General. Para los “Afiliados” y los “Beneficiarios” del Fondo que estén adscritos a la planta de personal de la Dirección General, y para los créditos hipotecarios otorgados a Directores Regionales o Subdirectores de Centro que hagan sus veces.

2. El Director (a) Regional o el Subdirector (a) de Centro que haga sus veces. Para los “Afiliados” y los “Beneficiarios” del Fondo que estén adscritos a la planta de personal de la respectiva Regional y sus Centros de Formación.

Los impedimentos o recusaciones para ejercer la ordenación del gasto y/o del pago serán tramitadas de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 15. GIRO DEL CRÉDITO. El Grupo de Tesorería de la Dirección General, o quien haga sus veces, realizará el desembolso de cada crédito a favor de las siguientes personas, según la modalidad:

- Compra de vivienda o lote para construir: A favor del vendedor del inmueble o a quien este autorice mediante poder general o especial debidamente conferido. En caso de existir hipoteca vigente sobre el inmueble objeto de compraventa con saldo pendiente por cancelar, el SENA desembolsará el saldo correspondiente al acreedor (persona natural o jurídica) y el valor restante, en caso de existir, será desembolsado al vendedor del inmueble o a tercero autorizado por el vendedor.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- Compra de vivienda cuando exista un contrato de Leasing habitacional de conformidad con el parágrafo segundo del artículo 10 de la presente resolución: A la entidad financiera acreedora.
- Compra de vivienda y el remanente de crédito para compra de lote con destino a construcción de vivienda en el mismo de conformidad con el parágrafo tercero del artículo 10 de la presente resolución: A favor del “Afiliado” o del “Beneficiario” del Fondo Nacional de Vivienda.
- Liberación de gravamen hipotecario: A favor del acreedor hipotecario.
- Construcción de vivienda o mejoras locativas: A favor del “Afiliado” o del “Beneficiario” del Fondo, o a quien él (ella) autorice por escrito.

PARÁGRAFO. El desembolso de un crédito de vivienda en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario implica la obligación del servidor público favorecido con el crédito de tramitar la cancelación de la hipoteca en primer grado con el acreedor hipotecario, en un término máximo de dos (2) meses y entregar al Administrador del Fondo de Vivienda el certificado de tradición y libertad en el que conste el levantamiento de dicho gravamen.

ARTÍCULO 16. VISITAS DE INSPECCIÓN. El SENA verificará la utilización de los créditos de vivienda en las modalidades de mejoras locativas y construcción de vivienda, para lo cual practicará visitas a las viviendas hipotecadas con el apoyo de personal idóneo de la regional encargada del desembolso y seguimiento de cada crédito hipotecario.

Cuando los créditos sean desembolsados en la modalidad de construcción o mejoras de vivienda, el SENA adelantará mínimo dos visitas al inmueble objeto de hipoteca dentro del año siguiente a la fecha de desembolso del crédito, para verificar la adecuada utilización del crédito y los avances de obra. Con base en estas dos visitas, el ordenador de pago respectivo determinará si se requiere realizar visitas adicionales para comprobar la destinación del crédito según presupuesto de obra presentado en la postulación y legalización del crédito de vivienda.

La Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional informará por escrito al deudor hipotecario la fecha y hora en la que el SENA realizará la visita de inspección. El informe de la visita y los soportes de esta deberán hacer parte del expediente hipotecario.

Si se comprueba que el servidor público no destinó los recursos del crédito hipotecario en cumplimiento de los términos y requisitos en las normas para los créditos de construcción y/o mejoras, el Administrador del Fondo de Vivienda respectivo y el ordenador del pago respectivo podrán dar inicio al cobro anticipado de la deuda de conformidad con obligaciones pactadas en escritura pública y el acuerdo vigente.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las visitas de inspección señaladas en el presente artículo no comprenden bajo ningún término la labor de seguimiento técnico de interventoría, recibo de obra, medición de ítems y/o cantidades, ni de balance financiero, entre otros, por lo que el debido cumplimiento de todas las condiciones pactadas para el desembolso de crédito en sus distintas modalidades es responsabilidad del deudor, así como el cumplimiento de las condiciones de obra autorizadas en



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

licencias de construcción, planos, así como los parámetros y demás condiciones asociadas al desarrollo de la obra.

En estas visitas se verificará que la obra que se está realizando se encuentra ajustada al presupuesto de obra adjuntado por el deudor al momento de presentar la solicitud del crédito, para lo cual se deberá dejar constancia en el informe realizado en cada visita.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Una vez concluidas las obras relacionadas con el crédito desembolsado en la modalidad de Construcción de Vivienda, el deudor hipotecario deberá registrar la nueva construcción en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la finalización de la construcción, y presentar al SENA la correspondiente copia del certificado de libertad y tradición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al administrador de vivienda respectivo. El respectivo ordenador de pago realizará seguimiento al cumplimiento de esta obligación.

CAPÍTULO 2.

AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO.

ARTÍCULO 17. AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO. Los créditos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda del SENA serán pagados mediante el sistema de amortización de cuotas fijas que se causen a partir del desembolso del crédito hasta la cancelación de este o hasta la desvinculación del servidor público de la Entidad.

Si al realizar la proyección inicial del crédito en las anteriores condiciones el servidor público no cuenta con suficiente capacidad de pago para acceder al monto solicitado, el respectivo Administrador del Fondo de Vivienda podrá realizar la proyección mediante el sistema de cuotas mensuales con incremento anual del cinco por ciento (5%) y la aplicación del ciento por ciento (100%) de las cesantías e intereses que se causen a partir del otorgamiento y desembolso del crédito hasta la cancelación del mismo o hasta la desvinculación del servidor público de la Entidad.

Para los créditos hipotecarios aprobados para liberación parcial de gravamen hipotecario con el Fondo Nacional del Ahorro, el SENA podrá excepcionalmente realizar la amortización del crédito sin incluir la aplicación de las cesantías e intereses a la amortización, hasta cuando el deudor del SENA termine de pagar el crédito en primer grado al FNA; para tal fin, el deudor deberá reportar al Administrador de Vivienda respectivo de manera mensual el pago realizado al Fondo Nacional del Ahorro-FNA para seguimiento, hasta el pago total de dicha obligación.

Una vez cancelado el 100% del crédito aprobado por el Fondo Nacional de Ahorro-FNA, el deudor hipotecario deberá empezar a abonar las cesantías al crédito del Fondo Nacional de Vivienda del SENA y podrá solicitar la modificación de la cuota de amortización; para el caso de beneficiarios, deberá dar cumplimiento al trámite señalado en el artículo 19 de la presente resolución.

Al proyectar el crédito se tendrá en cuenta la fecha probable de retiro de la entidad del servidor público, la cual debe ser incluida por el mismo en el formulario de solicitud del crédito de vivienda.

Esta fecha podrá ser modificada previa solicitud presentada por el servidor público al Administrador de Vivienda respectivo, antes de la fecha de desembolso del crédito.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

PARÁGRAFO PRIMERO. Es responsabilidad de cada Administrador del Fondo Nacional de Vivienda reportar a la persona que maneja la cartera de vivienda en la respectiva Regional o en la Dirección General las condiciones de los créditos desembolsados, en cuanto a la simulación inicial del crédito, plazo, cuota mensual a descontar y valor de los seguros, para su control del plan de amortización y reporte mensual a nómina.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los servidores públicos que se desvinculen del SENA siendo deudores del Fondo Nacional de Vivienda de esta entidad, continuarán pagando la cuota mensual de su crédito de vivienda en la forma y fecha pactada en la escritura pública, hasta tanto les sea comunicada la reliquidación del crédito; para el efecto utilizarán la plataforma de pagos del SENA, o el que establezca la entidad.

Una vez hecha la reliquidación del crédito, el Grupo de Vivienda en la Dirección General o quien haga sus veces en la Regional le comunicará por escrito al deudor la reliquidación del crédito dentro de los quince (15) días calendario contados a partir de la fecha del retiro, informando el valor de la cuota y solicitando la constitución de las pólizas individuales de vida e incendio en calidad de deudor desvinculado.

PARÁGRAFO TERCERO. Los créditos hipotecarios concedidos por el Fondo Nacional de Vivienda del SENA a los “Afiliados” y “Beneficiarios del Fondo” causarán intereses corrientes del cinco por ciento (5%) efectivo anual sobre saldos.

En caso de que el deudor no pague oportunamente la cuota mensual de amortización del crédito en la forma pactada o reliquidada, el interés moratorio será del doce por ciento (12%) sobre las cuotas vencidas, sin exceder en ningún caso el límite previsto para la usura. El monto de las cuotas vencidas y de los intereses moratorios que se causen, previamente liquidados hasta la fecha de pago, deberán ser cancelados utilizando la plataforma de pagos del SENA, o el que establezca la entidad.

PARÁGRAFO CUARTO. El deudor hipotecario del Fondo Nacional de Vivienda podrá efectuar abonos extraordinarios en cualquier momento utilizando la plataforma de pagos del SENA, o el que establezca la entidad, manifestando si dicho abono se aplica al pago anticipado de cuotas o a la amortización de capital y como consecuencia, se podrá reducir el valor de la cuota mensual del crédito o el plazo de amortización de la obligación.

En el caso en que el deudor presente cuotas en mora, el encargado de cartera del Fondo Nacional de Vivienda de cada regional y Dirección General aplicará primero al saldo en mora que presente el crédito y de existir remanentes se aplicarán al pago anticipado de cuotas o a la amortización de capital cuando no exista saldo de intereses acumulados no pagos, según manifestación expresa del deudor.

ARTÍCULO 18. CESANTÍAS E INTERESES DE LOS AFILIADOS DEL FONDO.” Con las cesantías e intereses a las mismas, consolidados y abonados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al desembolso del crédito, los “Afiliados del Fondo” podrán optar por:

1. Retirarlas parcialmente para utilizarlas en la compra, construcción, deshipoteca o mejoras, ajustándose a las normas de esta Resolución sobre avances de cesantías.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

2. Mantenerlas en el Fondo Nacional de Vivienda del SENA, caso en el cual, a su retiro del SENA, el valor total de las cesantías e intereses acumulados se imputará al pago del crédito, de conformidad con lo estipulado en la escritura correspondiente.

El desembolso de un crédito hipotecario de vivienda a un “Afiliado del Fondo” implica la pignoración a favor del SENA de las cesantías e intereses que causen durante la amortización del crédito, por lo cual el monto de estas cesantías e intereses se aplicará anualmente al crédito en forma obligatoria.

ARTÍCULO 19. PIGNORACIÓN Y RETIRO DE CESANTÍAS ADMINISTRADAS POR EL FONDO NACIONAL DE AHORRO DE LOS “BENEFICIARIOS DEL FONDO”. Las cesantías y sus intereses que cause un “Beneficiario del Fondo” a partir del desembolso del crédito hipotecario otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda del SENA, quedarán pignoradas a favor del SENA y el deudor deberá tramitar cada año de manera obligatoria ante el Fondo Nacional de Ahorro el retiro de estas bajo la modalidad de liberación de gravamen hipotecario, para su aplicación al crédito otorgado por el Fondo de Vivienda del SENA; el correspondiente trámite deberá ser adelantado por el deudor a más tardar el último día del mes de marzo de cada año, remitiendo copia al respectivo Administrador del Fondo, así como de los demás documentos del trámite.

Una vez desembolsado el crédito hipotecario de un “Beneficiario del Fondo”, el Administrador de Vivienda de la respectiva regional deberá remitir al Grupo de Vivienda de la Dirección General copia de la carta de autorización de descuentos establecida en el artículo 13 de la presente resolución, con el fin de que dicho documento sea remitido al Fondo Nacional de Ahorro-FNA para que se adelante la pignoración de las cesantías que el servidor público tenga en esa entidad.

Es responsabilidad de cada Administrador de Vivienda hacer seguimiento al retiro y abono de dichas cesantías al crédito de vivienda. El encargado de cartera en cada Regional y Dirección General aplicará el abono de estas cesantías anualmente al crédito, previa verificación del comprobante de pago.

El ordenador del pago respectivo dará inicio al cobro anticipado de la obligación cuando el “Beneficiario del Fondo” incumpla anualmente esta obligación, de conformidad con el artículo 67 del Acuerdo 12 de 2014 adicionado por el Acuerdo 0003 de 2019.

ARTÍCULO 20. Cuando por causa justificada ajena al deudor no sea posible aplicar al crédito hipotecario el 100% de las cesantías e intereses anuales, el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” está obligado a efectuar el pago total o del saldo a través de la plataforma de pagos del SENA, o el que establezca la entidad a más tardar el 15 de abril de la respectiva vigencia, so pena de incurrir en intereses de mora por el monto correspondiente.

CAPÍTULO 3.

GARANTÍAS Y SEGUROS.

ARTÍCULO 21. GARANTÍA. Todo deudor de crédito hipotecario “Afiliado” o “Beneficiario del Fondo” está obligado a constituir hipoteca a favor del SENA en primer grado, abierta y sin límite de cuantía, sobre el inmueble objeto de compra, construcción o mejora, otorgada por el propietario del inmueble, sea el servidor público y/o su cónyuge o compañero(a) permanente.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

Esta hipoteca deberá constituirse sobre el ciento por ciento (100%) del inmueble y cubrirá el monto total de la deuda durante toda la vigencia del crédito; para estas modalidades de crédito sólo se permitirá la constitución de hipoteca en segundo grado a favor del SENA cuando el primer grado haya sido o vaya a ser constituido a favor de una entidad financiadora de vivienda legalmente constituida y cumpla con los requisitos establecidos en la presente resolución o en el caso de un inmueble objeto de compra que tenga vigente una hipoteca al momento de su negociación.

En los créditos para liberación de gravamen hipotecario, así como en los créditos de compra donde existe una hipoteca registrada previamente, se aceptará la hipoteca en segundo grado a favor del SENA, hasta tanto se libere la de primer grado y se realice el levantamiento respectivo.

Los créditos para vivienda que otorgue el SENA en todas sus modalidades serán garantizados también con un pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público en calidad de deudor hipotecario y un (1) codeudor que debe firmarlo junto a la carta de instrucciones; este codeudor podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, o cualquier persona mayor de edad elegida por el servidor público (deudor hipotecario), la cual debe demostrar capacidad de pago y poseer finca raíz.

Para este fin, junto con los documentos establecidos para cada modalidad, el solicitante del crédito hipotecario deberá aportar los soportes del codeudor: fotocopia de la cédula, certificación laboral, o certificado de capacidad de pago si es servidor público del SENA, certificado de tradición y libertad del inmueble de su propiedad con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para créditos individuales se entenderá por “vivienda de propiedad del afiliado(a)” aquella en la que él y su cónyuge o compañero(a) permanente, sea o se haga propietario del ciento por ciento (100%) del inmueble.

Para los créditos conjuntos, ambos deben ser o hacerse propietarios del ciento por ciento (100%) del inmueble adquirido con el crédito.

Tratándose de liberación de gravamen hipotecario el solicitante o uno de los solicitantes, deberá ser propietario del ciento por ciento (100%) de la vivienda.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando exista hipoteca en primer grado sobre un inmueble objeto de compra al momento de su negociación, el servidor público favorecido con el crédito deberá tramitar la cancelación de la hipoteca en primer grado con el acreedor hipotecario una vez desembolsado el crédito en la modalidad de compra, en un término máximo de dos (2) meses y entregar al Administrador del Fondo de Vivienda el certificado de tradición y libertad o la boleta fiscal de ingreso a registro en el que conste la cancelación de dicho gravamen.

ARTÍCULO 22. HIPOTECA DE SEGUNDO GRADO. El SENA aceptará hipoteca de segundo grado cuando se cumplan en su totalidad los siguientes requisitos:

1. Que el gravamen hipotecario de primer grado se constituya con una entidad financiera o financiadora que haya otorgado crédito para financiación del mismo inmueble.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

2. Que el valor acumulado de las dos obligaciones no sobrepase el ochenta por ciento (80%) del valor comercial del inmueble, salvo el caso de crédito otorgado para liberación de gravamen hipotecario.

3. Que el servidor público demuestre que está en condiciones de atender las obligaciones amparadas por ambas hipotecas.

ARTÍCULO 23. CAMBIO DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA. El respectivo ordenador del pago, previa solicitud del deudor “Afiliado” o “Beneficiario del Fondo”, podrá autorizar el cambio de garantía a favor del SENA, previo estudio de títulos del inmueble ofrecido, caso en el cual se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. La Regional respectiva debe adelantar el estudio de títulos del nuevo inmueble ofrecido en garantía.
2. La nueva hipoteca debe constituirse en el mismo o en mejor grado que la hipoteca inicial.
3. De acuerdo con el avalúo, el nuevo inmueble debe ser suficiente garantía para cubrir el saldo insoluto de la deuda.
4. Mantener las condiciones estipuladas en la garantía vigente.
5. Constituir la nueva hipoteca a favor del SENA antes de cancelar la anterior.

El ordenador del pago respectivo podrá exigirle al deudor el cambio de garantía hipotecaria cuando se evidencie que el inmueble sobre el que está constituida la hipoteca actual deja de ser una garantía para el SENA, para lo cual deberá remitir por escrito requerimiento solicitando la entrega de los documentos necesarios para iniciar el estudio de títulos de un nuevo inmueble de propiedad del deudor y el avalúo comercial del mismo.

En caso de incumplimiento a dicho requerimiento, el ordenador del pago deberá adelantar el cobro anticipado de la obligación, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Acuerdo 0012 de 2014, modificado por el artículo 2 del Acuerdo 0003 de 2019.

ARTÍCULO 24. DELEGACIONES. Deléguese las siguientes funciones relacionadas con el funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del SENA:

1. El Secretario (a) General en la Dirección General, los Directores Regionales y los Subdirectores de Centro, cuando el inmueble esté ubicado en un municipio de su jurisdicción, suscribirán las escrituras públicas de constitución de hipoteca, cancelación de la misma, cambio de garantía y cualquier otro instrumento público necesario para el perfeccionamiento de la garantía a favor del SENA.
2. Cuando el crédito hipotecario sea otorgado a un Director (a) Regional o Subdirector (a) de Centro que haga las veces, las escrituras de hipoteca, cancelación de las mismas, cambio de garantía o cualquier otro instrumento, serán suscritas por el Secretario (a) General del SENA.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

PARÁGRAFO. El reparto, el trámite y la firma de las escrituras públicas relacionadas con el Fondo Nacional de Vivienda se adelantarán de conformidad con las normas vigentes y los lineamientos de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTÍCULO 25. AUTORIZACIÓN VENTA DE INMUEBLES HIPOTECADOS AL SENA. El ordenador del pago de la respectiva regional podrá autorizar la venta de un inmueble hipotecado al SENA previa solicitud del deudor en la que justifique la solicitud. El levantamiento de la garantía constituida sobre el inmueble está condicionada al pago del saldo total de la obligación a nombre del deudor del Fondo Nacional de Vivienda del SENA.

En caso de comprobarse la venta del inmueble sin la autorización previa del SENA y sin que se haya realizado el pago total de la obligación, el ordenador del pago respectivo declarará la terminación unilateral del plazo y se exigirá el pago anticipado de la deuda, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Acuerdo 00012 de 2014, modificado por el artículo 2 del Acuerdo 0003 de 2019.

PARÁGRAFO: En el evento de la disolución y liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial de hecho, en la cual se le adjudica el crédito y el bien inmueble hipotecado a favor del SENA al cónyuge o compañero(a) permanente del servidor público que fue favorecido con el préstamo de vivienda, se continuará con las condiciones suscritas en la minuta de constitución de hipoteca y el nuevo deudor hipotecario deberá continuar realizando los pagos de la cuota de vivienda dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes; para el efecto utilizará la plataforma de pagos del SENA, o el que establezca la entidad.

El servidor público deberá presentar copia de la escritura pública en la que conste la adjudicación y liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial de hecho debidamente registrada al administrador de vivienda respectivo, donde se verificará el nuevo deudor hipotecario. Una vez recibidos los documentos, el Grupo de Vivienda en la Dirección General o quien haga sus veces en la Regional le comunicará por escrito al nuevo deudor hipotecario la reliquidación del crédito dentro de los quince (15) días calendario informando el valor de la cuota y solicitando la constitución de las pólizas individuales de vida e incendio en las mismas condiciones como si fuera un deudor desvinculado de la entidad.

Las causales de exigibilidad anticipada de las obligaciones se mantendrán como se indica en el artículo 26 del Acuerdo 0012 de 2014, modificado por el artículo 2 del Acuerdo 0003 de 2019.

ARTÍCULO 26. SEGUROS. Todo crédito hipotecario de vivienda debe estar amparado con el (los) seguro(s) establecido en el (los) Acuerdo(s) que regulan el Fondo Nacional de Vivienda y en esta resolución.

En el evento de retiro de la Entidad, el deudor se obliga a suscribir una póliza de seguro de vida e incendio incluyendo el amparo de terremoto, con una compañía de seguros legalmente establecida en el país, con renovación anual automática, hasta el pago total del crédito. El valor asegurado para la póliza de vida será equivalente al saldo de la deuda y para la póliza de incendio el valor comercial del inmueble otorgado en garantía.

El deudor deberá hacer entrega al Administrador del Fondo Nacional de Vivienda de la respectiva póliza dentro del mes siguiente a la fecha de desvinculación de la Entidad.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la exigibilidad anticipada del pago total de la deuda de conformidad con el artículo 26 del Acuerdo 00012 de 2014, modificado por el artículo 2 del Acuerdo 003 de 2019.

ARTÍCULO 27. REFINANCIACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS. Los deudores hipotecarios que se encuentren en extrema necesidad económica, o con una enfermedad catastrófica, podrán solicitar la refinanciación del crédito hipotecario en las condiciones y plazos señalados por el Acuerdo 0012 de 2014, o el que lo modifique, adicione o remplace.

La solicitud de refinanciación deberá ser presentada al respectivo Administrador del Fondo Nacional de Vivienda, acompañada de los siguientes documentos:

1. Solicitud suscrita por el deudor con indicación de los motivos que la sustenten.
2. Soportes que justifiquen la solicitud de refinanciación y que demuestren la extrema necesidad o la enfermedad catastrófica; el Administrador del Fondo Nacional de Vivienda deberá garantizar la reserva de estos documentos, por lo cual podrán ser entregados a él directamente, sin radicarlos en la respectiva unidad de correspondencia.
3. Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
4. Los deudores retirados del SENA deberán aportar copia de las pólizas de vida e incendio vigentes.

El Administrador del Fondo Nacional de Vivienda respectivo verificará que la documentación esté completa y que es procedente continuar el trámite; si faltare alguna información, documento o requisito, requerirá al solicitante dentro de los diez (10) días siguientes a la entrega de los documentos para que la complete en el término máximo de un (1) mes, lapso durante el cual se suspenderá el término para decidir.

Se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud o de la actuación cuando no satisfaga el requerimiento, salvo que antes de vencer el plazo concedido solicite prórroga hasta por un término igual. Vencidos estos términos la entidad archivará la solicitud sin perjuicio de que el interesado la presente nuevamente con todos los requisitos.

Cuando estén completos los documentos, el respectivo Administrador del Fondo Nacional de Vivienda tramitará la realización del estudio socioeconómico del deudor dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

Realizado el estudio socioeconómico, el Administrador de Vivienda de la regional remitirá a la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Dirección General el expediente con los siguientes documentos:

1. Todos los documentos aportados por el deudor.
2. Estudio socioeconómico del deudor.
3. Certificado del estado de la obligación.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

4. Certificación de capacidad de pago para deudores activos.
5. Proyección del crédito a refinanciar.
6. Copias de las escrituras públicas del inmueble.
7. Certificación de la revisión y completitud de documentos suscritos por el respectivo Administrador del Fondo Nacional de Vivienda.

La Coordinación del Grupo de Vivienda verificará los documentos anteriormente precitados y en el caso de estar completos los presentará a consideración del Comité Nacional de Vivienda; en caso contrario los devolverá a la respectiva Regional.

Si la refinanciación es aprobada por el mencionado Comité, esta se hará efectiva una vez se modifique la escritura pública de hipoteca y se suscriba un pagaré con las nuevas condiciones del crédito, el costo de la modificación será asumido en el ciento por ciento (100%) por el deudor.

PARÁGRAFO PRIMERO. La solicitud de refinanciación no podrá ser presentada a consideración del Comité Nacional de Vivienda cuando durante su trámite se presente alguna de las siguientes causales:

1. Falta de alguno de los documentos señalados en el (los) Acuerdo(s) del Fondo de Vivienda o en esta Resolución.
2. Cuando el deudor se encuentre en mora en la amortización del crédito, tenga saldo por intereses no pagos o no tenga vigentes la póliza de vida e incendio que ampara el crédito.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de incumplimiento en el pago del crédito en las condiciones refinanciadas, el Administrador del Fondo Nacional de Vivienda deberá informarlo a la Dirección Jurídica o a la Dirección Regional según corresponda, con el fin de adelantar las actuaciones jurídicas pertinentes para iniciar o continuar el proceso.

PARÁGRAFO TERCERO. El Administrador del Fondo de Vivienda de la Regional o de la Dirección General deberá reportar al encargado de la respectiva cartera de vivienda las modificaciones que se presenten en las condiciones del crédito en virtud de la refinanciación, para su control y reporte al grupo que gestiona la nómina.

PARÁGRAFO CUARTO. Para los efectos de esta Resolución se entiende por extrema necesidad económica la incapacidad de pago inminente o la cesación de pagos por parte del deudor hipotecario, en las siguientes condiciones:

1. Incapacidad de pago inminente. Cuando el deudor acredite la existencia de circunstancias que afecten, o razonablemente puedan afectar, en forma grave, el cumplimiento normal de sus obligaciones económicas.
2. Cesación de pagos. El deudor estará en cesación de pagos cuando incumpla el pago por más de noventa (90) días de dos (2) o más obligaciones a favor de dos (2) o más acreedores, o tenga por lo



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

menos dos (2) demandas de ejecución presentadas por dos (2) o más acreedores para el pago de obligaciones.

CAPÍTULO 4.

CRÉDITOS EN MORA, TRÁMITE DE COBRO DE LAS OBLIGACIONES Y ACUERDOS DE PAGO.

ARTÍCULO 28. CONTROL DE CARTERA Y COBRO PERSUASIVO. Corresponde a la Coordinación del Grupo de Vivienda en la Dirección General y el Administrador de Vivienda en la regional, según el caso, supervisar y controlar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los deudores del Fondo Nacional de Vivienda del SENA, especialmente el pago de las cuotas de amortización y la verificación de causales para la exigibilidad anticipada de los créditos contempladas en el artículo 26 del Acuerdo 0012 de 2014, modificado por el artículo 2º del Acuerdo 0003 de 2019.

En el evento en que los deudores incurran en mora en una o más cuotas de amortización de su crédito, la Coordinación del Grupo de Vivienda en la Dirección General o el Administrador de Vivienda de la regional, según el caso, deberán adelantar el cobro persuasivo, requiriendo las veces que considere necesario a los deudores morosos para que pongan al día su obligación en un término no superior a diez (10) días; en todo caso el cobro persuasivo no podrá exceder de dos (2) meses.

El requerimiento debe contener el nombre del deudor y/o deudores y codeudor, la dirección de su residencia, el correo electrónico que haya suministrado para recibir notificaciones, monto adeudado y plazo para el cumplimiento de la obligación que está siendo objeto de requerimiento.

Como consecuencia del cobro persuasivo, el deudor podrá acogerse a cualquiera de las siguientes opciones:

1. Cubrir en un solo pago las cuotas en mora, junto con los intereses corrientes y moratorios, caso en el cual la financiación del crédito continuará en las condiciones inicialmente pactadas.
2. Solicitar acuerdo de pago, para lo cual se remitirá la carpeta del crédito respectivo, junto con los soportes necesarios, a la Dirección Jurídica o a la Dirección Regional correspondiente, para la celebración del acuerdo en los términos de la presente Resolución.
3. Demostrar “extrema necesidad” que le impida ponerse al día con el crédito teniendo en cuenta lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 27 de la presente resolución, para lo cual deberá presentar y enviar la solicitud con las pruebas respectivas a la Coordinación del Grupo de Vivienda en la Dirección General o el Administrador de Vivienda en la regional, quien presentará el caso al Comité Nacional de Vivienda a fin de que sea sometido a su consideración.

En el evento que se cumpla con los requisitos establecidos en la presente resolución y sea acogida la solicitud, se refinanciará el crédito, en caso contrario se dará traslado inmediato junto con los soportes necesarios a la Dirección Jurídica o a la Dirección Regional para continuar con los trámites a su cargo.

ARTÍCULO 29. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DE UN CRÉDITO. La Coordinación del Grupo de Vivienda en la Dirección General o el Administrador de



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

Vivienda en las regionales, según corresponda, remitirá al ordenador del pago correspondiente, la información y los documentos señalados en el artículo 30 de la presente resolución de los créditos que se encuentran incursos en una de las causales contempladas en el artículo 26 del Acuerdo 0012 de 2014, modificado por el artículo 2º del Acuerdo 0003 de 2019, con el fin de que se declare mediante decisión motivada, la extinción del plazo de la obligación o de las obligaciones y exija su pago anticipado. La decisión mencionada deberá constar en acta.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento que los deudores desvinculados incumplan con la actualización de los seguros de vida e incendio, incluyendo el amparo de terremoto, la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda, previo a remitir la información y los soportes necesarios al ordenador del pago, según el caso, requerirá a los deudores en los términos mencionados en el artículo anterior, para que acrediten su cumplimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En los eventos en que el SENA sea citado como acreedor con garantía real dentro de un proceso judicial en que se persiga un bien que garantice una obligación en favor del SENA, la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda, dará traslado inmediato del crédito respectivo a la Dirección Jurídica o al Director Regional, según corresponda, con el objeto de instaurar la respectiva demanda ejecutiva en los términos dispuestos por el artículo 462 del Código General del Proceso y conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la presente Resolución.

PARÁGRAFO TERCERO. Cuando por cualquier medio la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General, o el Coordinador de Grupo de Talento Humano o quien haga sus veces en la regional, tenga conocimiento de un proceso de insolvencia de un deudor del Fondo Nacional de Vivienda del SENA, dará traslado inmediato del respectivo expediente del crédito hipotecario o del préstamo sobre ahorro, a la Dirección Jurídica, si es deudor en la Dirección General, o al Director Regional, cuando sea deudor de la Regional, con el objeto de hacer parte al SENA en la audiencia de negociación de deudas como lo dispone el artículo 543 del Código General del Proceso y siguientes, aunque el deudor no tenga tres (3) o más cuotas en mora.

La carpeta del crédito que sea enviada al Director Jurídico o al Director (a) Regional, según corresponda, deberá contener los documentos mencionados en el artículo 30 de la presente Resolución.

ARTÍCULO 30. REMISIÓN PARA COBRO JURÍDICO. Agotado el cobro persuasivo y siempre que el deudor se encuentre en mora igual o superior a tres (3) cuotas de amortización, o haya incumplido un acuerdo de pago o la refinanciación del crédito, la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda dará traslado inmediato a la Dirección Jurídica o al Director Regional, según corresponda, adjuntando la carpeta del crédito, la cual deberá contener, entre otros:

a) El pagaré en blanco suscrito por el deudor, junto con su carta de instrucciones.

b) Primera copia que preste mérito ejecutivo de la escritura pública de constitución de hipoteca a favor del SENA.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- c) Pólizas de los seguros de vida e incendio, incluyendo el amparo de terremoto, para los deudores desvinculados.
- d) Copia del acta del Comité de Vivienda respectivo, mediante la cual se haya aprobado el crédito al deudor.
- e) Proyección de amortización del crédito.
- f) Copia de los requerimientos realizados al deudor.
- g) En el evento que el deudor ya no sea servidor público, copia del acto administrativo en virtud del cual se acredite su retiro del servicio, copia de reliquidación del crédito al momento de su desvinculación conforme a lo pactado en la escritura pública y copia de la comunicación de esta reliquidación.
- h) Los demás documentos que amparen el crédito hipotecario y/o demuestren el incumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Respecto de los créditos que se hayan otorgado con anterioridad a la expedición del Acuerdo 0012 de 2014, no se requerirá la aportación del pagaré, pero sí de la primera copia que preste mérito ejecutivo de la escritura pública de hipoteca a favor del SENA y en donde conste la celebración del contrato de mutuo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda también remitirá a la Dirección Jurídica o al Director Regional, según corresponda, los casos en que el respectivo ordenador del pago decida la exigibilidad anticipada de un crédito conforme a las causales establecidas en el artículo 26 del Acuerdo 0012 de 2014, modificado por el artículo 2º del Acuerdo 0003 de 2019, adjuntando para el efecto los respectivos soportes.

ARTÍCULO 31. RECUPERACIÓN DE LA CARTERA MOROSA. La recuperación de la cartera morosa de vivienda se efectuará en la Dirección General por la Dirección Jurídica, y en las Regionales por los Directores Regionales y los Subdirectores de Centro que hagan las veces de Directores Regionales, sin perjuicio de la facultad otorgada a los Administradores del Fondo Nacional de Vivienda para adelantar el cobro persuasivo.

El Director(a) Jurídico podrá emitir los lineamientos que considere necesarios para el eficaz recaudo de la cartera, respecto del cobro y la suscripción de acuerdos de pago.

PARÁGRAFO. La Dirección Jurídica tramitará el cobro jurídico de los créditos hipotecarios de los servidores públicos de la Dirección General.

Los Directores Regionales o Subdirectores de Centro que hagan las veces de Directores Regionales tramitarán el cobro jurídico de los créditos hipotecarios de los servidores públicos de la respectiva regional o centro de formación.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

ARTÍCULO 32. COBRO JURÍDICO. Una vez la Dirección Jurídica o el Director (a) Regional, según corresponda, reciba los soportes del crédito hipotecario, procederá a verificar que la documentación esté completa y dejará las observaciones pertinentes, solicitando a la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o al Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda, la información faltante y las demás que considere necesarias.

La Dirección Jurídica o el Director (a) Regional, según corresponda, deberá solicitar al Grupo de Recaudo y Cartera en la Dirección General o quien haga sus veces en las Regionales, el estado actual de la obligación, en el que se discrimine el capital insoluto, de aquel que se encuentra en mora, así como los intereses causados, la cual deberá ser expedida en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

Recibida la documentación y/o la información requerida, la Dirección Jurídica o la Dirección Regional podrá realizar el cobro pre jurídico en los términos de la presente Resolución u otorgar poder al abogado a fin de que adelante los trámites necesarios para instaurar la respectiva demanda ejecutiva y diligencie el pagaré conforme a las instrucciones del mismo y teniendo en cuenta la certificación sobre el estado del crédito que para tales efectos expida el Grupo de Recaudo y Cartera en la Dirección General o quien haga sus veces en las Regionales, la cual deberá ser expedida en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

La demanda ejecutiva deberá ser presentada por el abogado a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de otorgamiento del poder y una vez se haya entregado el correspondiente título ejecutivo (pagaré y/o hipoteca) que respalde la deuda junto con los demás documentos que sean necesarios para instaurar la acción judicial.

Como consecuencia del cobro jurídico, estando en curso el proceso judicial y hasta antes de la diligencia de remate de bienes, el deudor podrá acogerse a las siguientes opciones:

1. Pagar el valor de las cuotas causadas y que se encuentren en mora, junto con sus intereses de plazo y moratorios respectivos, teniendo en cuenta para ello la certificación que expida el Grupo de Recaudo y Cartera o quien haga sus veces en las regionales, la cual deberá ser expedida en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, pago que también debe conllevar el valor de las costas y honorarios generados según informe emitido por la Dirección Jurídica o la Dirección Regional.

Realizado lo anterior y previa acreditación por las oficinas respectivas del pago, el abogado procederá a solicitar la terminación del proceso judicial por pago de las cuotas en mora y a devolver la carpeta a la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda.

2. Pagar en un solo instalamento la obligación ejecutada, teniendo en cuenta para ello la certificación que expida el área de recaudo y cartera. Pago que también debe conllevar el valor de las costas y honorarios causados según informe de la Dirección Jurídica o de la Dirección Regional. Hecho lo anterior y previa acreditación por las oficinas respectivas del pago, el abogado procederá a solicitar la terminación del proceso judicial por pago total de la obligación.

3. Solicitar acuerdo de pago para normalizar su crédito, el cual se celebrará atendiendo lo ordenado en el artículo 33 de la presente resolución. Una vez suscrito el mismo, las partes de común acuerdo



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

solicitarán la suspensión del proceso por el término que así se disponga en el acuerdo de pago y siempre que se cumpla con lo allí estipulado; en caso contrario, se continuará con el curso normal del proceso y sin la posibilidad de acceder a un nuevo acuerdo de pago. La suspensión deberá contar con el aval del Director (a) Jurídico o Director (a) Regional, según el caso.

4. Demostrar extrema necesidad económica o enfermedad catastrófica que le impida ponerse al día con el crédito. Para el efecto se deberá dar cumplimiento al trámite establecido en el artículo 30 de la presente resolución, con el fin de presentar el caso ante el Comité Nacional de Vivienda a fin de que sea sometido a su consideración.

Sobre este trámite, la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda, deberá informar a la Dirección Jurídica o al Director (a) Regional a fin de que se suspenda el cobro jurídico hasta tanto el Comité Nacional de Vivienda defina sobre la refinanciación, que de ser procedente suspenderá el proceso por el término y/o condiciones que decida el comité.

En el evento de incumplimiento de la refinanciación, la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda deberá informar a la Dirección Jurídica o a la Dirección Regional a fin de que se adelanten las actuaciones jurídicas pertinentes para continuar el proceso.

ARTÍCULO 33. ACUERDO DE PAGO. El deudor de un crédito hipotecario, por virtud del cobro persuasivo o jurídico, podrá solicitar la celebración de un acuerdo de pago para ponerse al día con su obligación, así:

1. Solicitud. El deudor solicitará la celebración de un acuerdo de pago mediante escrito dirigido a la Oficina que esté adelantando el cobro persuasivo o jurídico, en la cual deberá exponer los motivos que le impiden continuar pagando su crédito y proponer una posible fórmula de pago.

2. Suscripción. Solo el Director (a) Jurídico o Director (a) Regional, según corresponda, suscribirá el acuerdo de pago con el deudor por un plazo máximo de doce (12) meses, término dentro del cual el deudor se obligará no solo a pagar las cuotas extraordinarias, junto con los respectivos intereses moratorios, sino también al pago de las cuotas ordinarias.

Dentro de los acuerdos se ofrecerá un plan de alivios, el cual consistirá en la suspensión de los intereses moratorios de las cuotas causadas y dejadas de pagar, suspensión que se hará efectiva desde la suscripción del documento que contenga el acuerdo de pago.

Del mismo modo, en los acuerdos de pago se deberá dejar constancia que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas con el SENA, inclusive las del acuerdo de pago, será causal de terminación de los acuerdos de pago y darán lugar a ejecutar el saldo de la obligación o a continuar con el curso del proceso, según sea el caso.

3. Trámite. Una vez se suscriba el acuerdo de pago, el Director (a) Jurídico, o el respectivo Director Regional, según el caso, lo comunicará al Grupo de Recaudo y Cartera o quien haga sus veces en la regional para su registro y control, verificando que existan las pólizas de seguro de vida e incendio vigentes, debidamente constituidas. Del mismo modo, devolverá la carpeta a la oficina de origen,



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

quien deberá enviar el informe pertinente respecto del cumplimiento o incumplimiento del acuerdo a la Dirección Jurídica o al Director (a) Regional, según corresponda.

PARÁGRAFO. No habrá lugar a la celebración de un acuerdo de pago en los eventos en que la causal de aceleración del plazo o al menos una de ellas haya sido la persecución del inmueble hipotecado en favor del SENA dentro de un proceso judicial o de cobro coactivo, excepto si el deudor acredita que pagó las obligaciones ejecutadas dentro de aquellos procesos, que los mismos han sido terminados y que dentro de aquellos no existen embargos de remanentes.

ARTÍCULO 34. RESTABLECIMIENTO DEL PLAZO. El SENA podrá restablecer el plazo, cuando el deudor:

a) Otorgue nueva garantía hipotecaria en favor del SENA y siempre que la causal de exigibilidad anticipada del crédito haya sido la transferencia del inmueble hipotecado sin autorización del Fondo Nacional de Vivienda.

b) Acredite que sobre el inmueble que garantiza la obligación del SENA, tan solo pesa la hipoteca en favor de la Entidad y siempre que la causal de exigibilidad anticipada del crédito haya sido la constitución de gravámenes a cualquier título sobre el inmueble objeto de crédito, que pueda disminuir la garantía hipotecaria a favor del SENA.

c) Aporte las pólizas de seguro de vida, incendio y terremoto debidamente actualizadas y siempre que la causal de exigibilidad anticipada del crédito haya sido el incumplimiento de la obligación de mantener actualizado el seguro de vida e incendio.

d) Acredite el pago de las obligaciones ejecutadas dentro del proceso en que está siendo perseguido judicialmente el bien y la consecuente terminación de este, siempre que la causal de exigibilidad anticipada del crédito haya sido la persecución judicial del inmueble hipotecado en favor del SENA.

PARÁGRAFO. El deudor podrá acceder al restablecimiento del plazo, siempre que no exista mora en el pago de su crédito y la causal de extinción anticipada del plazo solo sea una de las contempladas por el artículo 26 del Acuerdo 12 de 2014, modificado por el artículo 2o del Acuerdo 0003 de 2019.

ARTÍCULO 35. OPORTUNIDAD Y TRÁMITE DE SOLICITUD DE RESTABLECIMIENTO DEL PLAZO. Estando en curso el proceso judicial y hasta que medie sentencia que orden seguir adelante con la ejecución, el deudor podrá presentar la solicitud de restablecimiento del plazo y las pruebas que así las soporten a la Dirección Jurídica o al Director (a) Regional o Subdirector de Centro que haga sus veces. Para tal fin la Dirección Jurídica, el Director (a) Regional o Subdirector de Centro que haga sus veces, dará traslado de la solicitud junto con sus soportes y con las recomendaciones que considere pertinentes al Administrador del Fondo de Vivienda respectivo.

Dentro del trámite de la solicitud de restablecimiento del plazo, las partes de común acuerdo e inmediatamente solicitarán la suspensión del proceso hasta tanto el ordenador del pago defina sobre el restablecimiento del plazo. Con todo, esa suspensión no podrá exceder de tres (3) meses.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

En el evento que se restablezca el plazo, el Administrador del Fondo de Vivienda deberá informar a la Dirección Jurídica o al Director (a) Regional o Subdirector (a) de Centro que haga sus veces de dicha decisión, a fin de que el abogado solicite la terminación del proceso.

ARTÍCULO 36. INSUBSISTENCIA DE LA CAUSAL DE EXTINCIÓN ANTICIPADA DEL PLAZO. No habrá lugar a la presentación de la demanda, si el deudor, previamente, acredita que no subsiste la causal de extinción anticipada del plazo.

TÍTULO II.

PRÉSTAMOS SOBRE AHORROS PARA “AFILIADOS DEL FONDO”.

ARTÍCULO 37. REQUISITOS. Los “Afiliados” que de acuerdo con las normas vigentes del Fondo sean ahorradores del mismo, podrán obtener préstamo sobre el valor de sus ahorros, si reúnen los siguientes requisitos:

1. Tener las cesantías administradas por el SENA
2. Tener capacidad de pago comprobada por nómina, para el pago del préstamo
3. Haber cancelado la totalidad del préstamo anterior.
4. Presentar la solicitud radicada y aportar los documentos que correspondan para cada modalidad

ARTÍCULO 38. CUANTÍA, PLAZO E INTERESES Y GARANTÍAS. Los préstamos sobre ahorros se otorgarán hasta por cuatro (4) veces el valor de lo ahorrado y serán pagados por el sistema de amortización gradual, en un plazo de hasta sesenta (60) meses, mediante cuotas deducibles del sueldo mensual, con un interés corriente del siete por ciento efectivo anual (7% E.A.) por mensualidades vencidas. En caso de mora, el deudor pagará intereses moratorios del catorce por ciento efectivo anual (14% E.A.) sobre el valor de las cuotas vencidas.

El “Afiliado del Fondo” a quien se le otorgue este préstamo, deberá suscribir previo a su desembolso la correspondiente autorización para el descuento mensual de su salario. En la misma comunicación, autorizará al SENA para adelantar el siguiente procedimiento de presentarse un saldo por este concepto al momento de su desvinculación de la entidad:

1. Realizar el respectivo cruce de cuentas con los ahorros que posea en el Fondo Nacional de Vivienda del SENA.
2. En caso de quedar algún saldo después del cruce de cuentas, este se cruzará con sus prestaciones sociales.
3. De persistir el saldo, se hará exigible de inmediato.

Según el monto del préstamo sobre ahorro otorgado, el “Afiliado” debe extender garantía a favor del SENA para su desembolso, así:



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

1. Préstamos de hasta 50 SMLMV: Pagaré y codeudor.
2. Préstamos superiores a 50 SMLMV: Garantía hipotecaria, pagaré y codeudor.

En los dos casos el codeudor deberá demostrar capacidad de pago; para préstamos de hasta 50 SMLMV el codeudor debe poseer además finca raíz sin ningún tipo de limitación al dominio, salvo que la hipoteca que recaiga sobre el inmueble sea a favor del SENA.

PARAGRAFO: La tasa de interés corriente del siete por ciento efectivo anual (7% E.A.) y la moratoria, establecida en el primer inciso de este artículo, aplica para los préstamos sobre ahorro que se aprueben a partir de la publicación del Acuerdo No. 004 del 2025, expedido por el Consejo Directivo Nacional.

Los prestamos sobre ahorro aprobados con anterioridad a la publicación de ese Acuerdo continuarán siendo pagados con la tasa de interés corriente del diez por ciento efectivo anual (10% E.A.) y moratoria del dieciocho por ciento efectivo anual (18% E.A.) sobre el valor de las cuotas vencidas.

ARTÍCULO 39. DOCUMENTOS. El “Afiliado” ahorrador del Fondo deberá presentar la solicitud de préstamo sobre ahorros mediante comunicación dirigida a la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o al Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda donde esté adscrito su cargo titular, acompañada de los siguientes documentos, de acuerdo con las modalidades establecidas en el artículo 40 del Acuerdo 0012 de 2014:

a) Compra de vivienda o de lote para construcción

- Promesa de compraventa debidamente suscrita por las partes.
- Certificación legible de la cuenta bancaria del afiliado solicitante del préstamo sobre ahorros.

b) Liberación de gravamen hipotecario

- Certificado del acreedor hipotecario en el que conste el saldo de la deuda vigente sobre el inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Certificación legible de la cuenta bancaria del beneficiario del préstamo sobre ahorros.

c) Construcción de vivienda

- Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor de un (1) mes, en donde conste la propiedad del inmueble.
- Presupuesto de obra detallado suscrito por arquitecto, ingeniero civil con matrícula profesional o maestro de obra con documento que acredite su experiencia.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- Certificación legible de la cuenta bancaria del beneficiario del préstamo sobre ahorros.

d) Mejoras Locativas de vivienda

- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Presupuesto de obra detallado suscrito por arquitecto, ingeniero civil con matrícula profesional o maestro de obra con documento que acredite su experiencia.
- Certificación legible de la cuenta bancaria del afiliado solicitante del préstamo sobre ahorros.

e) Pago de impuesto predial y valorización de vivienda del servidor público, o para gastos de escrituración

- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente y/o paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.
- Certificación legible de la cuenta bancaria del afiliado solicitante del préstamo sobre ahorros.
- Recibo expedido por la notaría donde se estén llevando a cabo los trámites notariales requeridos.
- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble del servidor público, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.

f) Educación para el servidor público o sus dependientes

- Fotocopia de la orden de matrícula y/o pensión emitida por la respectiva institución educativa que incluya nombre del usuario, valor a cancelar, nombre de la institución educativa, NIT o RUT.
- Cuando el afiliado solicitante haya pagado la matrícula o pensión con sus propios recursos, el Fondo de Vivienda le reintegrará el valor respectivo siempre que aporte los documentos soporte de dicho pago.
- Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del afiliado solicitante, ampliada al 150%.
- Fotocopia del registro civil de nacimiento (hijos), fotocopia de registro civil de matrimonio (cónyuge), declaración extra juicio (compañeros permanentes).
- Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del cónyuge o compañero permanente, ampliada al 150%.
- Certificación legible de la cuenta bancaria del afiliado solicitante del préstamo sobre ahorros.

PARÁGRAFO. Junto con los documentos establecidos para cada modalidad, el solicitante del préstamo sobre ahorros deberá aportar los soportes del codeudor, es decir, fotocopia de la cédula



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

del codeudor, certificación laboral o certificado de capacidad de pago, en caso de ser servidor público del SENA, certificado de tradición y libertad del bien propiedad del codeudor con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación, si el préstamo se otorgue por un monto de hasta 50 SMLMV.

ARTÍCULO 40. RENDIMIENTOS Y APOORTE DEL SENA. Cuando se retire del SENA un “Afiliado” ahorrador del Fondo, tendrá derecho a recibir la totalidad de lo ahorrado, más el 12% por concepto de intereses y un valor equivalente al 50% de la suma ahorrada.

Si el “Afiliado” se retira como ahorrador del Fondo antes de su desvinculación de la entidad, no tendrá derecho al 50% anotado en el inciso anterior, y solo podrá volver a ahorrar nuevamente transcurridos tres (3) años contados a partir de la fecha del retiro.

ARTÍCULO 41. DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO SOBRE AHORROS. El Secretario General (a) en la Dirección General y el respectivo Director (a) Regional o el Subdirector de Centro que haga sus veces en cada Regional, son los responsables de ordenar el reconocimiento y desembolso de los préstamos sobre ahorros.

El Secretario (a) General del SENA expedirá los actos administrativos y ordenará el gasto y el pago de los préstamos sobre ahorros y las devoluciones de ahorros voluntarias y definitivas cuando el destinatario sea un Director (a) Regional o un Subdirector de Centro que haga sus veces.

PARÁGRAFO. Es responsabilidad de la Coordinación del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o al Administrador de Vivienda de la regional reportar al encargado de la cartera de vivienda en la respectiva regional y en Dirección General, según corresponda, las condiciones del préstamo sobre ahorro, en cuanto a plazo y cuota a descontar, para su control y novedades a nómina.

ARTÍCULO 42. MORA EN EL PAGO DEL PRÉSTAMO SOBRE AHORROS. El Coordinador del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, realizará el seguimiento al descuento de las cuotas por concepto de préstamo sobre ahorros y se encargará del cobro persuasivo de las cuotas en mora.

PARÁGRAFO: Para el cobro persuasivo y jurídico de préstamos sobre ahorros en mora se seguirá el procedimiento y las competencias establecidas en esta Resolución para los créditos hipotecarios.

ARTÍCULO 43. CRUCE DE CUENTAS PARA “AFILIADOS DEL FONDO”. Los “Ahorradores Afiliados” del Fondo podrán solicitar cruce de cuentas, en las siguientes condiciones:

43.1. Cruce de cuentas para ahorradores “Afiliados” que continúan vinculados al SENA:

El respectivo ordenador del pago podrá autorizar el cruce de cuentas entre lo ahorrado por el “Ahorrador Afiliado” que está vinculado al SENA, y lo que adeuda por concepto de crédito de vivienda o por préstamo sobre ahorros, previa solicitud formal del deudor y de acuerdo con la disponibilidad presupuestal que exista, previamente confirmada por el Grupo de Vivienda de la Dirección General; la solicitud escrita y firmada por el “Afiliado” debe ser dirigida al respectivo Administrador del Fondo de Vivienda de la Dirección General o de la Regional.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

Cuando se realice el cruce de cuentas establecido en este artículo, el deudor tendrá derecho al doce por ciento (12%) de interés sobre el valor cruzado, pero no tendrá derecho a percibir el cincuenta por ciento (50%) del aporte del SENA sobre dicha suma.

El afiliado que solicite el cruce de cuentas podrá continuar ahorrando en este Fondo en las mismas condiciones que lo venía haciendo.

43.2. Cruce de cuentas para ahorradores “Afiliados” que se retiran del SENA:

Cuando a su retiro del SENA el afiliado presente un saldo insoluto de un préstamo sobre ahorros, se efectuará el cruce de cuentas entre ese valor y los ahorros que posea en el Fondo de Vivienda y/o las prestaciones a que tenga derecho. En caso de quedar algún saldo se hará exigible de inmediato.

Cuando el “Afiliado” se retire del SENA siendo ahorrador y deudor hipotecario del Fondo Nacional de Vivienda, podrá solicitar por escrito y de manera voluntaria, antes de que se realice la devolución de sus ahorros, que se le haga cruce de cuentas entre el monto total de la devolución de los ahorros y el saldo de la deuda hipotecaria, indicando si dicho abono se aplica al pago anticipado de cuotas o a la amortización de capital.

Si a su retiro el “Afiliado” tiene deuda vigente por un préstamo sobre ahorros y por un crédito hipotecario, prevalecerá el cruce de cuentas con el saldo del préstamo sobre ahorro, y en caso de quedar un saldo a favor del “Afiliado”, podrá solicitar por escrito el cruce de cuentas entre ese saldo y el del crédito hipotecario, precisando lo anotado en la parte final del párrafo anterior.

La solicitud mencionada en este numeral también podrá ser presentada por los causahabientes del servidor público fallecido que era “Ahorrador afiliado” del Fondo de Vivienda del SENA.

TÍTULO III.

AVANCE DE CESANTÍAS PARA “AFILIADOS DEL FONDO”.

ARTÍCULO 44. CESANTÍAS. Mientras permanezcan vinculados al SENA, los “Afiliados del Fondo” que aporten sus cesantías e intereses al Fondo de Vivienda de esta entidad, podrán solicitar la liquidación parcial de las cesantías e intereses que no se encuentren pignoradas o comprometidas a un crédito hipotecario, para los siguientes fines, de conformidad con la normatividad vigente:

1. Compra de vivienda construida o sobre planos o de lote para construcción.
2. Liberación de gravamen hipotecario constituido por el servidor público o su cónyuge o compañero(a) permanente sobre el inmueble de su propiedad en favor del acreedor hipotecario o alguna entidad financiera de vivienda.
3. Construcción de vivienda en lote de propiedad del solicitante o de su cónyuge o compañero(a) permanente.
4. Mejoras en el inmueble de propiedad del solicitante o de su cónyuge o compañero(a) permanente.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

5. Estudios del servidor público, su cónyuge o compañero(a) permanente, o sus hijos.

ARTÍCULO 45. REQUISITOS. El “Afiliado del Fondo” deberá presentar la solicitud al Coordinador del Grupo de Administración de Salarios de la Dirección General o quien haga sus veces en la respectiva Regional, acompañada de los siguientes documentos:

a) Para compra de vivienda construida o sobre planos o de lote para construcción

- Promesa de compraventa debidamente firmada por las partes, en la cual conste que se compromete el valor de las cesantías e intereses como parte de pago de la compra respectiva.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble que se quiere adquirir, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Certificación cuenta bancaria del vendedor del inmueble objeto de negociación.

b) Para liberación de gravamen hipotecario

-) Certificado del acreedor hipotecario o entidad financiera, en el que conste el saldo de la deuda vigente sobre el inmueble de su propiedad o de su cónyuge o compañero permanente, cuya fecha de expedición no sea mayor de un (1) mes.
- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Certificación cuenta bancaria del servidor público afiliado al Fondo de Vivienda.

c) Para construcción de vivienda

- Certificado de tradición y libertad, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Presupuesto de obra detallado suscrito por arquitecto, ingeniero civil con matrícula profesional o maestro de obra con documento que acredite su experiencia.
- Certificación cuenta bancaria del servidor público afiliado al Fondo de Vivienda.

d) Para mejoras locativas de vivienda

- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Presupuesto de obra detallado suscrito por arquitecto, ingeniero civil con matrícula profesional o maestro de obra con documento que acredite su experiencia.
- Certificación cuenta bancaria del servidor público afiliado al Fondo de Vivienda.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

e) Para estudios del servidor público, su cónyuge o compañero(a) permanente, o sus hijos, pago créditos educativos

- Fotocopia de la orden de matrícula y/o pensión o recibo de pago que incluya nombre del usuario, valor a cancelar, nombre de la institución educativa, NIT o RUT.

- Cuando el retiro parcial de cesantías sea para el pago de los estudios del cónyuge o compañero permanente o hijo, se debe anexar adicionalmente fotocopia del documento de identidad del familiar, el registro civil de matrimonio o la declaración juramentada de convivencia o registro civil de nacimiento, según el caso.

- Cuando se trate de solicitud de retiro de cesantías para el pago de créditos educativos, incluidas deudas con el ICETEX, el servidor público afiliado deberá aportar el recibo de pago de la obligación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando se trate de planes o programas de venta o construcción de vivienda, por cualquier sistema, adelantados por entidades oficiales de todo orden, el “Afiliado del Fondo” deberá aportar copia de la Resolución de adjudicación o el acta debidamente suscrita, donde conste esta circunstancia o la certificación que compruebe que se ha aprobado la transacción, según el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando el retiro de cesantías sea para construcción de vivienda o mejoras locativas de vivienda, previo a expedir el acto administrativo respectivo, el SENA deberá practicar inspección ocular sobre el inmueble de conformidad con el artículo 2º del Decreto 2755 de 1966, o el que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 46. RECONOCIMIENTO Y PAGO. Recibida la solicitud acompañada de los documentos correspondientes, el Coordinador del Grupo de Administración de Salarios en la Dirección General o quien haga sus veces en la respectiva Regional, procederá a liquidar las cesantías y sus intereses.

El Secretario (a) General en la Dirección General, el Director (a) Regional o el Subdirector (a) de Centro que haga sus veces, en la respectiva regional, reconocerá y ordenará el pago de las cesantías en las condiciones establecidas por la Ley 1071 de 2006 o las normas vigentes que regulen la materia.

El Secretario (a) General del SENA expedirá los actos administrativos y ordenará el gasto y el pago de las cesantías parciales o definitivas y la liquidación y aplicación anual de las mismas a los créditos hipotecarios, cuando el “Afiliado del Fondo” sea un Director (a) Regional o Subdirector de Centro que haga sus veces.

El Grupo de Tesorería de la Dirección General o quien haga sus veces girará los valores que se reconozcan, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en la presente resolución, así:

- Compra: A favor del vendedor o a quien este autorice por escrito.

- Liberación o amortización de obligaciones hipotecarias: A favor del acreedor hipotecario.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- Construcción o mejoras locativas: A favor del “Afiliado del Fondo” o a quien este autorice por escrito.
- Educación: A favor de la entidad educativa o a favor del “Afiliado del Fondo” cuando él (ella) haya pagado el valor de la matrícula.

ARTÍCULO 47. TRASLADO DE CESANTÍAS PARA “AFILIADOS DEL FONDO DE VIVIENDA DEL SENA”. El “Afiliado” del Fondo Nacional de Vivienda del SENA podrá trasladarse voluntariamente al Fondo Nacional del Ahorro y viceversa, cumpliendo el siguiente procedimiento:

47.1. Traslado voluntario de un “Afiliado” del Fondo Nacional de Vivienda del SENA, al Fondo Nacional del Ahorro: El servidor público del SENA afiliado al Fondo de Vivienda de esta entidad, que tenga sus cesantías en este Fondo, podrá solicitar voluntariamente el traslado de estas al Fondo Nacional de Ahorro - FNA, siempre que no tenga deuda vigente con el Fondo Nacional de Vivienda del SENA, observando el siguiente procedimiento:

- Presentar solicitud de retiro escrita y firmada, dirigida al respectivo Administrador del Fondo Nacional de Vivienda.
- El respectivo Administrador del Fondo de Vivienda verificará la fecha de vinculación del solicitante al SENA, los créditos otorgados por la Entidad, las obligaciones pendientes y el estado de sus cesantías, precisando si están pignoradas o comprometidas por créditos hipotecarios vigentes con la entidad. Esta información será certificada y firmada por el respectivo Administrador del Fondo de Vivienda del SENA y en caso de no tener deuda vigente con la Entidad remitirá la certificación al Grupo de Administración de Salarios de la Dirección General para que este adelante el trámite respectivo ante el Fondo Nacional de Ahorro.
- Una vez trasladadas las cesantías al FNA, se le devolverá inmediatamente al servidor público el saldo de sus ahorros, en las mismas condiciones señaladas en el inciso segundo del artículo 40 de la presente Resolución para el retiro voluntario de ahorros, y no se le continuará descontando mensualmente el valor que venía ahorrando.

47.2. Retorno del Fondo Nacional del Ahorro, al Fondo Nacional de Vivienda del SENA, para “Afiliados”: Para que el Fondo Nacional de Ahorro autorice el regreso de las cesantías al SENA de uno de los servidores públicos vinculados a esta entidad antes del 2 de febrero de 1998 que se trasladaron voluntariamente a ese Fondo, por haber transcurrido tres (3) años desde la fecha de su afiliación voluntaria y no tener obligación hipotecaria vigente con el FNA, se adelantará el siguiente procedimiento:

- El servidor público debe solicitar el Fondo Nacional de Ahorro certificado de tiempo de afiliación y sobre si tiene o no deuda hipotecaria con esa entidad.
- Presentar al SENA la solicitud de traslado del Fondo Nacional de Ahorro-FNA al Fondo de Vivienda de esta entidad, debidamente firmada y dirigida al Administrador del Fondo de Vivienda de la Dirección General o de la respectiva Regional, adjuntando los documentos del ítem anterior.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- El respectivo Administrador del Fondo de Vivienda verificará la fecha de vinculación del solicitante al SENA, la fecha del traslado de las cesantías al Fondo Nacional de Ahorro-FNA y si actualmente presenta deuda con dicha entidad. Esta información será certificada por el respectivo Administrador y en caso de cumplir los requisitos remitirá la certificación al Grupo de Administración de Salarios de la Dirección General para que este adelante el trámite respectivo ante el Fondo Nacional de Ahorro-FNA.

- El “AFILIADO del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” que haya retornado sus cesantías al SENA, podrá volver a ser ahorrador en este Fondo, diligenciando y firmando el formato “autorización descuentos ahorro” y enviándolo al Coordinador del Grupo de Vivienda de la Dirección General o al Coordinador de Grupo Regional de Gestión de Talento Humano o el que haga sus veces en la respectiva regional, según el caso. En este evento el AFILIADO empezará a ahorrar desde cero, y no se tendrán en cuenta para ningún efecto los ahorros que tenía antes de su traslado al Fondo Nacional del Ahorro.

TÍTULO IV.

DISPOSICIONES FINALES.

ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO PARA MODIFICACIÓN DE TASAS DE INTERÉS, GRADIENTE Y/O SISTEMA DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS EN VIGENCIA DEL ACUERDO 0012 DE 2014 Y ANTERIORES. En concordancia con lo establecido en el artículo 17 del Acuerdo 012 de 2014, modificado por el artículo 5° del Acuerdo 0004 de 2017, los deudores de créditos de vivienda aprobados y desembolsados en vigencia de los Acuerdos 0012 de 2014 o anteriores, deberán cumplir con los siguientes requisitos para acogerse a las nuevas condiciones de tasa de intereses y sistema de amortización:

a. Remitir comunicación escrita dirigida al respectivo Administrador del Fondo de Vivienda donde se encuentre el expediente de vivienda, manifestando su interés de acogerse a las condiciones del artículo 5 del Acuerdo 0004 de 2017, anexando los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad del inmueble hipotecado con fecha de expedición no mayor a un (1) mes.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente y paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.
- Los deudores retirados deben anexar, además, copia de las pólizas vigentes de vida e incendio.

b. Revisada la solicitud, el Coordinador del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda, procederá a realizar la proyección de la reliquidación del crédito con la tasa de interés establecida en el artículo 15 del Acuerdo 012 de 2014, modificado por el artículo 4 del Acuerdo 0004 de 2017 y el sistema de amortización que le corresponda teniendo en cuenta el certificado del estado de la obligación discriminado por saldo de capital, intereses corrientes, intereses moratorios e intereses no pagos en caso que existan, y deberá verificar la capacidad de pago del deudor en caso de ser servidor público activo.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

c. La proyección de la reliquidación del crédito debe dársele a conocer al deudor solicitante para su conocimiento y decisión.

d. En caso de aceptar la proyección de la reliquidación del crédito con las nuevas condiciones, deberá iniciar ante la notaría respectiva el trámite de cancelación de la hipoteca original y la constitución de la nueva hipoteca con las nuevas condiciones del crédito, proceso que deberá ser adelantado con el apoyo y acompañamiento de el Coordinador del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda, quienes se encargaran de preparará todos los documentos necesarios para adelantar el trámite notarial requerido, incluido el reparto notarial establecido por la Superintendencia de Notariado y Registro de acuerdo con el procedimiento que se encuentre vigente.

e) Registrada la escritura de cancelación de la hipoteca original y la constitución de la nueva hipoteca con las nuevas condiciones del crédito, el deudor deberá entregar al respectivo Administrador del Fondo de Vivienda la copia de la primera copia de la escritura de hipoteca y el certificado de libertad y tradición con la anotación correspondiente y suscribir la autorización de descuento de la nueva cuota de vivienda, para el caso de deudores activos.

A los deudores desvinculados se les comunicará por escrito las nuevas condiciones de su crédito, indicando el valor de la nueva cuota que deberá pagar a través del botón de pago dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes y la fecha en que se hará efectiva la modificación.

f) Las nuevas condiciones del crédito reliquidado se harán efectivas a partir del mes siguiente a la entrega de los documentos del literal anterior, ya sea en la nómina para los vinculados, o por el botón de pago para los retirados.

g) El Coordinador del Grupo de Vivienda de la Secretaría General o el Administrador de Vivienda de la regional, según corresponda, remitirá al encargado de la cartera los siguientes documentos, con el fin de tener en cuenta la nueva cuota de vivienda que debe reportar al área de nómina para su respectivo descuento, así como el control que debe llevarse hasta el descuento de la última cuota:

- Copia de la nueva carta de autorización de descuentos o notificación de condiciones de nuevo crédito (cuando se trate de un deudor desvinculado).

- Copia del plan de amortización del crédito.

PARÁGRAFO. No es procedente la reliquidación del crédito al que se refiere este artículo, en los siguientes casos:

- Existir mora en el pago del crédito o tener saldo por intereses no pagos.

- El inmueble se encuentre perseguido judicial o administrativamente.

- El crédito se encuentre en etapa de cobro jurídico por parte del SENA.

- No tener el deudor retirado pólizas vigentes de vida e incendio.



RESOLUCIÓN No.

DE 2025

“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”

- No tener el servidor público deudor capacidad de pago para descontarle por nómina la nueva cuota y las primas de los seguros.
- Exceder la reliquidación el plazo máximo establecido en la escritura inicial de hipoteca teniendo en cuenta el término máximo para el pago de los créditos de vivienda señalados en las normas del Fondo Nacional de Vivienda

ARTÍCULO 49. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial, y deroga en su integridad la Resolución 1-1595 de 2022, así como las demás disposiciones y lineamientos internos del SENA que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los __ del mes de __ de 2025

JORGE EDUARDO LONDOÑO ULLOA

Director General

Vo. Bo. Manuela Valentina García Cano –Secretaria General

Vo. Bo.. Julián Ricardo Gómez Ávila – Director Jurídico

Revisó: Martha Bibiana Lozano Medina- Coordinadora de Producción Normativa y Conceptos, Dirección Jurídica.

Revisó: Hernán Restrepo Guevara- Abogado (C) Grupo de Producción Normativa y Conceptos 

Revisó: Hernando Alberto Guerrero Guio – Profesional Secretaría de General

Revisó: Victoria C. Ramírez González- Coordinadora Grupo de Vivienda

Proyectó: Carlos Julio Salamanca- Abogado contratista Secretaría General



PROCESO					
GESTIÓN JURÍDICA					
NOMBRE DEL FORMATO					
FORMATO DE MEMORIA JUSTIFICATIVA					
CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN					
Pública	☒	Pública Clasificada	☐	Pública Reservada	☐

1.Proyecto de Normatividad	Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025.
2.Dependencia o Grupo responsable	Secretaría General – Grupo de Vivienda
3.Fecha de elaboración	24 de Julio de 2025
4.Documentos base aportados	Resolución 1-03457 de fecha 31 de Diciembre de 2024 “Por la cual se adopta el acuerdo colectivo 2024-2026 suscrito por el Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA y los representantes de las organizaciones sindicales de empleados públicos de la entidad y Resolución 1-01634 de fecha 05 de junio de 2025 “Por la cual se aclara la Resolución No. 1-03457 del 31 de Diciembre de 2024, mediante la cual se adopta el Acuerdo Colectivo 2024-2026 ”
I. ANTECEDENTES y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA	



1. ANTECEDENTES:

El Decreto ley 3118 de 1968 “Por el cual se crea el Fondo Nacional de Ahorro, se establecen normas sobre auxilio de cesantía de empleados públicos y de trabajadores oficiales y se dictan otras disposiciones”, en el artículo 7 señaló entre otras funciones de la Junta Directiva del Fondo Nacional de Ahorro: “j. Eximir a determinados organismos, total o parcialmente, de la obligación de entregar al Fondo las cesantías cuando ellos adelanten programas de vivienda para sus empleados y trabajadores, siempre que tales programas cumplan con los requisitos que el mismo Fondo determine”.

Mediante Acuerdo 30 de 1971 el Consejo Directivo Nacional del SENA, constituyó y organizó el Fondo Nacional de Vivienda del SENA.

El Decreto Ley 1014 de 1978 “Por el cual se fija el sistema de nomenclatura, clasificación y remuneración de cargos para los empleados públicos que desempeñan las funciones correspondientes a las distintas categorías de empleos del Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA, se fijan reglas para el reconocimiento de sus prestaciones sociales y se dictan otras disposiciones”, establece en su artículo 47 que “Los empleados públicos permanentes de tiempo completo del SENA, continuarán disfrutando de los servicios que presta el Fondo de Vivienda del SENA, de acuerdo con las reglamentaciones expedidas por el Consejo Directivo Nacional”.

La Ley 119 de 1994 “Por la cual se reestructura el Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA, se deroga el Decreto 2149 de 1992 y se dictan otras disposiciones”, dispone en su artículo 45 que “Continuarán vigentes todos los derechos de los empleados públicos derivados de las relaciones laborales existentes en el SENA, los que no podrán ser desconocidos ni afectados. // Los beneficios vigentes tales como el Fondo Nacional de Vivienda, (...), entre otros, podrán ser revisados por los órganos competentes del SENA sujetándose a las normas que los rigen (...)”

La Ley 432 de 1998 “Por el cual se reorganiza el Fondo Nacional de Ahorro, se transforma su naturaleza jurídica y se dictan otras disposiciones”, establece en el artículo 5o inciso primero que “A partir de la vigencia de la presente ley deben afiliarse al Fondo Nacional de Ahorro los servidores públicos de la Rama Ejecutiva del Poder Público del Orden Nacional”.

El Consejo Directivo Nacional del SENA adoptó mediante el Acuerdo 0012 de 2014 las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA”; modificado parcialmente por el Acuerdo 004 de 2017, el Acuerdo 003 de 2019, y por el Acuerdo 002 de 2022.

El Acuerdo 0012 de 2014 dispone en su artículo 59 que “El (la) Director(a) General del SENA reglamentará mediante resolución el presente acuerdo, dentro de los límites legales vigentes y los aquí establecidos”.

El Acuerdo 03 de 2019 “Por el cual se modifica y adiciona el Acuerdo 0012 de 2014 y se dictan otras disposiciones”, agregó en su artículo 3 el siguiente artículo al mencionado Acuerdo 012 de 2014: “ARTICULO 68- REGLAMENTACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA BENECIARIOS DEL



FONDO: El Director General del SENA reglamentará mediante resolución el procedimiento y las condiciones para el otorgamiento de los créditos hipotecarios para Beneficiarios del Fondo, dentro de los límites legales vigentes y los aquí establecidos”.

En virtud de lo anterior, el Director General del SENA expidió la Resolución 1-1595 de 2022 mediante la cual reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014, modificado parcialmente por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019 y 002 de 2022, y derogó la resolución 1-1721 de 2019, en cuanto al “(...) funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del SENA”.

El Consejo Directivo Nacional del SENA expidió el Acuerdo 004 del 2025 “Por el cual se modifica parcialmente el Acuerdo 0012 de 2014”, con el cual se modificaron los artículos 8, 41 y 65 del mencionado Acuerdo 0012 de 2014, en cumplimiento a lo pactado por el SENA con las organizaciones sindicales firmantes del Acuerdo Colectivo 2024 – 2026, en sus numerales 6.3 y 6.12, adoptado por la Resolución 01-003457 de 31 de diciembre de 2024 aclarada mediante Resolución 1-01634 de 05 de junio de 2025.

El mencionado Acuerdo 004 del 2025, modificó el puntaje para los “Afiliados” y “Beneficiarios” que no tienen vivienda, pasando de 7 a 10 puntos, y redujo los intereses para préstamos sobre ahorro de los “Afiliados” al Fondo Nacional de Vivienda del SENA, del 10% al 7% E.A.

El SENA debe dar cumplimiento a los numerales 6.4, 6.5 y 6.6 del mencionado Acuerdo Colectivo 2024-2026, que están relacionados con el Fondo Nacional de Vivienda del SENA, en los cuales la entidad se comprometió a: i) definir el procedimiento para que los afiliados y beneficiarios a quienes se les otorgue crédito hipotecario para compra de lote, desembolsen el remanente del crédito para mejoras o construcción en el mismo predio; ii) continuar llevando a cabo la divulgación y explicación del cronograma de cada convocatoria de vivienda, y iii) establecer el procedimiento para que el afiliado o el beneficiario a quien se le haya otorgado un crédito para compra de vivienda, pueda hacer uso de la opción de compra cuando tenga suscrito un contrato de leasing habitacional.

Adicionalmente, el SENA necesita hacer aclaraciones, modificaciones o adiciones a lo que establece actualmente la Resolución No. 1-1595 de 2022, con el fin de mejorar el funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del SENA y hacer precisiones sobre los trámites que adelantan los “Afiliados” y los “Beneficiarios” ante el mismo.

Conforme con lo anterior, se hace necesario modificar la reglamentación sobre el funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del SENA, conforme con lo dispuesto por el Consejo Directivo Nacional del SENA en el Acuerdo 012 de 2014 y sus acuerdos modificatorios.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 39 - literal e) de la Convención Colectiva de Trabajo, se remitió con fecha 25 de julio de 2025 para recomendaciones del Comité Convencional Nacional la presente resolución.

En virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8o de la Ley 1437 de 2011, se publicó en la página web de la entidad el texto del proyecto, durante cinco (5) días calendario, del __ al __ de julio de 2025, periodo en el cual NO fueron recibidas observaciones, opiniones, sugerencias o



propuestas alternativas de la ciudadanía.

2. RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA:

El 31 de diciembre de 2024, el SENA expidió la Resolución No. 1-03457, Por la cual se adopta el acuerdo colectivo 2024-2026 suscrito por el Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA y los representantes de las organizaciones sindicales de empleados públicos de la entidad y con fecha 05 de junio de 2025, el SENA expidió la resolución 1-01634 “Por la cual se aclara la Resolución No. 1-03457 del 31 de Diciembre de 2024, mediante la cual se adopta el Acuerdo Colectivo 2024-2026” en cumplimiento a lo pactado por el SENA con las organizaciones sindicales firmantes del Acuerdo Colectivo 2024 – 2026 SINDESENA, SINSINDESENA, UNALTRASENA, COSSENA, SEASENA, SINFUSENA y SENA-USCTRAB.

En el capítulo 6 del Acuerdo Colectivo 2024-2026 se concertaron puntos relativos al Fondo Nacional de Vivienda que requieren derogar la resolución 1-1595 de 2022 para expedir una nueva y que se transcriben a continuación:

“(…)

CAPITULO 6. FONDO DE VIVIENDA

PUNTO 6.4.: En los seis (6) meses siguientes a la firma del presente acuerdo, el SENA reglamentará el procedimiento para la compra de lote por parte de los afiliados y beneficiarios del Fondo Nacional de Vivienda que sean favorecidos con un crédito de "Compra de vivienda construida o de lote para construir".

En caso que una vez el servidor público favorecido adquiera el lote para construir, y vaya a utilizar el remanente del crédito para construcción o mejoras de vivienda dentro del mismo lote, el servidor público para obtener el desembolso del remanente del crédito, deberá presentar dentro del plazo de utilización del crédito, hipoteca de primer grado sobre un inmueble de su propiedad o de un tercero como garantía, cuyo valor comercial sea superior al remanente del crédito a desembolsar, dicho inmueble no deberá tener ninguna limitación o afectación de dominio.

PUNTO 6.6.: Dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente acuerdo, el SENA reglamentará el procedimiento para que el afiliado o el beneficiario a quien el SENA le haya otorgado un crédito para compra de vivienda, pueda hacer uso de la opción de compra cuando tenga suscrito un contrato de leasing habitacional con una entidad bancaria legalmente reconocida en el país para este fin; para que el empleado pueda obtener el desembolso del crédito por parte del Fondo de Vivienda del SENA, deberá presentar dentro del plazo de utilización del crédito, hipoteca de primer grado sobre un inmueble de su propiedad o de un tercero como garantía, cuyo valor comercial sea superior al valor del crédito a desembolsar, dicho inmueble no deberá tener ninguna limitación o afectación de dominio.



(...)"

En este sentido, se hace necesario realizar una modificación normativa para dar cumplimiento a lo contemplado en el punto 6.4 del Acuerdo Colectivo 2024-2026, pues se debe reglamentar el procedimiento que debe seguirse en el Fondo Nacional de Vivienda para que un servidor público, cuando sea favorecido con un crédito de compra de vivienda, pueda destinar el valor del crédito para adquirir un lote y el remanente del crédito lo pueda utilizar para realizar la construcción de la vivienda. Dentro del proyecto de resolución se establece un procedimiento detallado para que el servidor público favorecido pueda legalizar el crédito de compra bajo las condiciones establecidas. El servidor público deberá legalizar el crédito en el término de utilización del crédito de compra.

Así mismo, se incluye el procedimiento que debe seguirse cuando un servidor público favorecido con un crédito de compra de vivienda desee adquirir un inmueble que actualmente tenga vigente un contrato de leasing habitacional con una entidad financiera legalmente constituida en Colombia. Para ello se establece el proceso detallado dentro del trámite de legalización del crédito de compra bajo las condiciones establecidas. El servidor público deberá legalizar el crédito en el término de utilización del crédito de compra.

Ahora bien, en virtud de que el SENA necesita hacer aclaraciones, modificaciones o adiciones a lo que establece actualmente la Resolución No. 1-1595 de 2022, con el fin de mejorar el funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del SENA y hacer precisiones sobre los trámites que adelantan los "Afiliados" y los "Beneficiarios", se determinó que la revisión de la capacidad de pago se realizará solo a los servidores públicos, que en el desarrollo de la convocatoria, queden opcionados para ser favorecidos con un crédito de vivienda. Aunado a esto, se deberá analizar la capacidad de pago de los servidores públicos que sean opcionados igualmente para ser favorecidos con un crédito de vivienda cuando ya tengan un crédito de vivienda aprobado, para lo cual deberán cumplir el requisito de tener capacidad de pago para atender las 2 obligaciones sin que el descuento por nómina supere el 40% de la asignación básica mensual.

Se incluye la obligación a los servidores públicos favorecidos con un crédito de vivienda de aceptar el préstamo y las condiciones para legalización y desembolso comunicadas en el oficio de aprobación del crédito en un término máximo de un (1) mes siguiente a la fecha de la notificación.

Se especificaron los documentos que debe aportar el servidor público en la solicitud de crédito en el desarrollo de las convocatorias para acreditar los parentescos de consanguinidad, afinidad y civil para el otorgamiento de puntos bajo el criterio de hijos a cargo o padres a cargo.

En consideración al cumplimiento del objetivo del Fondo Nacional de Vivienda y con la prevención de destinación de recursos para fines comerciales o de inversión, se adicionaron las exclusiones que correspondan a las modalidades de crédito de compra, construcción y mejoras a las viviendas que tengan como destinación distinta el de uso unifamiliar.

Se redujo el término para la solicitud de cambio de modalidad de crédito de dos (2) meses a un (1) mes contados a partir de la fecha en que se realice la comunicación de aprobación del crédito al servidor público. Los demás requisitos para la solicitud de cambio de modalidad se mantienen incólumes.



En consideración a la aplicación de la regla contenida en el Art. 63 del Acuerdo 012 de 2014, modificado por el artículo 10 del Acuerdo 002 de 2022 referida al número máximo de créditos y sus modalidades para los “Beneficiarios” del Fondo Nacional de Vivienda, se incluyó la prohibición de solicitud de cambio de modalidad a un servidor público que ya haya sido favorecido con un crédito de vivienda en la misma modalidad.

Se incluyó la indicación del término para acreditar la condición de víctima del conflicto armado de que trata el Lit. B del Art. 9 del Acuerdo 0012 de 2014, modificado por el artículo 4 del Acuerdo 002 de 2022, por hechos que no superen los diez (10) años de haber ocurrido, para las solicitudes de créditos especiales.

Aunado a lo anterior, se incluyó como término de diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la documentación, la obligación por parte del Director Regional de remitir los documentos a la Coordinación de Vivienda de la Dirección General de la solicitud de crédito especial con la certificación en donde conste la existencia de la emergencia expedida por el administrador de vivienda.

Se introdujo el párrafo mediante el cual se establecen los criterios de aprobación de créditos especiales por parte del Comité Nacional de Vivienda, en estricto orden de fecha de radicación de la solicitud por parte del servidor público y hasta agotar el presupuesto total anual asignado para atender créditos especiales.

Se reglamentó el número de prórrogas concedidas a los trabajadores oficiales, previo estudio y recomendación del Comité Convencional respectivo, a máximo dos (2) recomendaciones para cada caso, con el ánimo de ejecutar los recursos asignados.

Se cambió la garantía personal exigida para el desembolso de crédito de avalista a codeudor, en consideración a seguir fortaleciendo la efectiva recuperación de cartera del Fondo Nacional de Vivienda, por lo que de ahora en adelante la garantía personal dejará de ser subsidiaria y pasará a ser solidaria, garantizando los principios de eficiencia y seguridad jurídica. Por consiguiente se desprende el deber, para garantizar este cambio, que la persona que suscriba el pagaré en calidad de codeudor deberá debe demostrar capacidad de pago y poseer finca raíz. Este cambio se hace extensivo para los préstamos sobre ahorros.

En virtud de la reglamentación del proceso de legalización de crédito de compra de lote y utilización del remanente para construcción y de compra de vivienda con contrato de leasing habitacional vigente, se incluyeron los documentos requeridos para el desembolso del crédito y las personas a las cuales se realizará el giro del crédito, en cada caso.

Para los créditos de construcción y mejoras, se fijó el término para llevar a cabo las dos (2) inspecciones oculares al inmueble para garantizar la destinación correcta de los recursos, dentro del año siguiente a la fecha de desembolso del crédito. Se dispone que, a arbitrio del ordenador de pago respectivo, si se estima conveniente, se podrán realizar visitas adicionales a las determinadas inicialmente. Dentro de las visitas se debe determina que las obras tienen estrecha relación con el presupuesto de obra presentado por el deudor en la solicitud del crédito, para lo cual se deberá dejar constancia. El deudor hipotecario quedará en la obligación de legalizar la obra en registro de instrumentos públicos dentro de



los treinta (30) días hábiles siguientes a la finalización de la construcción y presentar copia del certificado de tradición y libertad donde conste la legalización de la construcción al respectivo administrador de vivienda diez (10) días hábiles siguientes.

Se incluyó la obligación que tiene el deudor de presentar copia de la boleta de ingreso a registro o certificado de tradición y libertad en un término máximo de dos (2) meses una vez desembolsado el crédito, donde conste la cancelación de hipoteca en los casos en que exista hipoteca en primer grado sobre un inmueble objeto de compra al momento de su negociación.

Se dispuso el procedimiento que debe seguirse una vez hecha la disolución y liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial de hecho en la que se inventarién bienes y créditos hipotecados a favor del SENA y los mismos sean adjudicados al(la) cónyuge o compañero(a) permanente que no esté vinculada con la entidad.

Cuando se tenga conocimiento de un proceso de insolvencia de un deudor del Fondo Nacional de Vivienda del SENA, se incluyó la obligación por parte de quien corresponda de realizar el traslado inmediato del respectivo expediente del crédito hipotecario o del préstamo sobre ahorro, a la Dirección Jurídica, si es deudor en la Dirección General, o al Director Regional, cuando sea deudor de la Regional, con el objeto de hacer parte al SENA en la audiencia de negociación de deudas y garantizar la recuperación de la cartera.

En virtud de la aprobación del Acuerdo 004 de 2025 “Por el cual se modifica parcialmente el Acuerdo 00012 de 2014 que regula el Fondo Nacional de Vivienda del SENA” se ajustó la tasa de interés corriente de los préstamos sobre ahorros, con la reducción del 10% al 7% E.A., y la tasa de interés moratorio con la reducción del 18% al 14% E.A. Estas reducciones aplican para los préstamos sobre ahorros que se otorguen a partir de la vigencia del acuerdo, los ya aprobados mantendrán la tasa de interés corriente del 10% E.A. y moratoria del 18% E.A.

Se incorpora el procedimiento para que el “Afiliado” que se retira del SENA pueda realizar el cruce de cuentas entre el monto total de la devolución de los ahorros y el saldo de la deuda hipotecaria, en caso de que tenga vigente un crédito de vivienda, para ello deberá realizar la solicitud escrita precisando si dicho abono se aplica al pago anticipado de cuotas o a la amortización de capital, con el ánimo de garantizar la eficiencia administrativa y evitar trámites adicionales cuando se pretenda realizar este cruce de cuentas.

Finalmente, con el fin de garantizar la claridad, coherencia y fácil comprensión de la Resolución, se realizaron ajustes de redacción y forma en algunos artículos. Estos cambios no alteran el contenido sustancial ni las obligaciones previstas, pero permiten que los interesados cuenten con un texto más claro.

II. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIEN VA DIRIGIDO

El ámbito de aplicación del proyecto de Acuerdo se circunscribe al Servicio Nacional de Aprendizaje SENA y sus servidores públicos.



III. VIABILIDAD JURÍDICA	
1. Análisis de normas que otorgan competencia para la expedición del acto.	La competencia del Director General del SENA para proferir el presente proyecto de Resolución se fundamenta en las siguientes normas: - El Decreto 249 del 28 de enero de 2004, <i>“Por el cual se modifica la estructura del Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA.”</i>, establece en el numeral 4 del artículo 4 que el Director General tiene como función <i>“4. Dirigir, coordinar y controlar las funciones administrativas y técnicas de los proyectos operativos, dictar los actos administrativos, celebrar los contratos necesarios para la gestión administrativa, los convenios de cooperación técnica nacional e internacional, contratar expertos nacionales o extranjeros cuyos conocimientos o experiencia se requiera para adelantar programas o proyectos institucionales, con miras al cumplimiento de la misión de la entidad, de conformidad con las normas legales vigentes.”</i>. - El Acuerdo 0012 de 2014 <i>“Por el cual se adoptan normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA”</i> modificado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025, dispone en su artículo 59 <i>“El (la) Director(a) General del SENA reglamentará mediante resolución el presente acuerdo, dentro de los límites legales vigentes y los aquí establecidos.”</i> y en su artículo 68 <i>“El Director General del SENA reglamentará mediante resolución el procedimiento y las condiciones para el otorgamiento de los créditos hipotecarios para Beneficiarios del Fondo, dentro de los límites legales vigentes y los aquí establecidos.”</i>
2. La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.	• Acuerdo 00012 del 29 de diciembre de 2014 que rige desde el día 30 de diciembre de ese mismo año. • Acuerdo 0004 del 30 de mayo de 2017 que rige desde el día 1 de junio de 2017 • Los artículos 1° y 2° del Acuerdo 003 de 2019 empezaron a regir a partir del día 29 de marzo de 2019. Todas las disposiciones del artículo 3° del mismo Acuerdo entraron en vigencia a partir del 1° de enero de 2020. • Acuerdo 002 del 29 de marzo 2022 que rige desde el día 31 de marzo de 2022.



	Acuerdo 004 del 5 de junio de 2025 que rige a partir del día 18 de julio de 2025.
3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, estos efectos se producen con la expedición respectivo acto.	El presente proyecto de resolución deroga en su integridad la Resolución No. 1-1595 del 26 de agosto de 2022, así como las demás disposiciones y lineamientos internos del SENA que le sean contrarias.
4. Revisión y análisis de decisiones judiciales de los órganos de cierre de cada jurisdicción que pudieran tener impacto o ser relevantes para la expedición del acto.	N/A
5. Otras circunstancias jurídicas relevantes para la expedición del acto.	N/A
IV. IMPACTO ECONÓMICO DE LA DECISIÓN	
NO APLICA	
V. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	
La expedición de la Resolución no tendrá impacto económico porque regula temas administrativos correspondientes al Fondo Nacional de Vivienda del SENA, que por sí sola no genera gastos o costos adicionales para el erario.	
VI. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN	
NO APLICA	



VII. CONSULTAS y PUBLICIDAD	
1.Consulta previa: No se requiere, porque no hay norma Constitucional, Legal ni reglamentaria que así lo ordene. 2. Publicidad: En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, y en concordancia con lo previsto en el artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1609 de 2015 y el artículo 2 de la Resolución 1570 de 2020 expedida por el SENA, el proyecto del presente acto administrativo se publicó en la página web del SENA para comentarios del público, entre el __ al __ de julio de 2025, periodo en el cual __ fueron recibidas observaciones, opiniones, sugerencias o propuestas alternativas de la ciudadanía.	
VIII. ASPECTOS ADICIONALES RELEVANTES	
NO APLICA	
IX. RAZONES PARA EXPEDIR NUEVO ACTO E IMPACTO EN LA SEGURIDAD JURÍDICA	
La expedición del proyecto de Resolución “Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025” tiene como finalidad dar cumplimiento al Acuerdo Colectivo 2024-2026 celebrado entre la administración del SENA y las organizaciones sindicales de empleados públicos de la entidad, adoptado mediante la Resolución No. 1-03457 de fecha 31 de Diciembre de 2024, aclarada mediante resolución 1-01634 de fecha 05 de junio de 2025, específicamente en los puntos relacionados con el Fondo Nacional de Vivienda previstos en el capítulo 6 (puntos 6.4 y 6.6). Así mismo, el proyecto de Resolución incluye el procedimiento para legalizar el crédito de compra de lote y utilización del remanente para construcción de vivienda, compra de vivienda con contrato de leasing habitacional vigente; los casos en los que procede la revisión de la capacidad de pago en el marco de las convocatorias; la obligación de contar con capacidad de pago cuando se va a aprobar un segundo crédito de vivienda; la obligación de aceptar el crédito de vivienda y las condiciones de legalización y desembolso en el mes siguiente a la fecha de notificación del crédito; los documentos requeridos para acreditar el parentesco; la exclusión de compra, construcción o mejora de inmuebles que no sean destinados a vivienda unifamiliar; reducción del término para solicitar el cambio de modalidad de crédito; la prohibición del cambio de modalidad para los “beneficiarios” a un crédito aprobado en la misma modalidad; el término de la ocurrencia de los hechos para acreditar la condición de víctima del conflicto armado; el término para remitir los documentos de solicitud de crédito especial por parte del Director Regional al Grupo de Vivienda de la Dirección General; se establecieron los criterios de aprobación de créditos especiales; el número máximo de recomendaciones de prórrogas para los trabajadores oficiales; cambio de garantía personal de avalista a codeudor y sus implicaciones; documentos requeridos para el estudio de títulos y desembolso de créditos cuando se pretenda comprar un lote y el remante utilizarlo para la construcción y la compra de vivienda cuando medie un contrato de leasing habitacional; el término para realizar las 2 visitas de inspección para los créditos de	



construcción y mejoras, con las formalidades que debe tener el informe, la posibilidad de realizar más visitas de inspección y la obligación del deudor de legalizar la construcción y presentar los documentos al SENA; la obligación del deudor de presentar copia de boleta o certificado de tradición y libertad donde conste la cancelación de hipoteca; procedimiento que debe llevarse a cabo cuando medie disolución y liquidación de la sociedad conyugal; traslado del expediente cuando se tenga conocimiento de un proceso de insolvencia; reducción de la tasa de interés de los préstamos sobre ahorros; procedimiento para realizar el cruce de cuentas de los “Afiliados” y se realizaron ajustes de redacción y forma que no alteran el contenido de la resolución pero dan claridad al texto normativo, situaciones que no impactan la seguridad jurídica de los actos anteriormente expedidos.	
X. SÍNTESIS DE LAS OBSERVACIONES Y COMENTARIOS DE LOS CIUDADANOS Y DE LOS GRUPOS DE INTERÉS AL PROYECTO ESPECÍFICO DE REGULACIÓN	
Sí___ NO___ se recibieron comentarios u observaciones hechas por los ciudadanos o grupos de interés.	
XI. INFORME GLOBAL CON LA EVALUACIÓN POR CATEGORÍAS, DE LAS OBSERVACIONES Y COMENTARIOS DE LOS CIUDADANOS Y GRUPOS DE INTERÉS	
En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el Decreto 270 de 2017, el informe global con la evaluación por categorías, posterior al vencimiento de participación ciudadana se publica en la sección de transparencia y acceso a la información se publica en la página web del SENA el ___ de ___ de 2025.	
XII. EL PROYECTO CUMPLE CON LAS DIRECTRICES DE TÉCNICA NORMATIVA PREVISTAS EN EL DECRETO No. 1609 de 2015 Y EL DECRETO No. 270 DE 2017: SI <u> X </u> NO <u> </u>	
XIII. ANEXOS	
Informe de observaciones y respuestas	N/A
Otro ¿Cuál? - Resolución No. 1-03457, Por la cual se adopta el acuerdo colectivo 2024-2026 suscrito por el Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA y los representantes de las organizaciones sindicales de empleados públicos de la entidad y resolución 1-01634 “Por la cual se aclara la Resolución No. 1-03457 del 31 de Diciembre de 2024, mediante la cual se adopta el Acuerdo Colectivo 2024-2026” en cumplimiento a lo pactado por el SENA con las organizaciones sindicales firmantes del Acuerdo Colectivo 2024 – 2026	X



SINDESENA, SINSINDESENA, UNALTRASENA, COSSENA, SEASENA, SINFUSENA y SENA-USCTRB	
- Proyecto de Resolución “Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”	

Manuela Valentina García Cano
Secretaria General del SENA

Vo. Bo. Dra. Martha Bibiana Lozano Medina- Coordinadora de Producción Normativa y Conceptos

Revisó: Dr. Hernán Restrepo Guevara- Abogado (C) Coordinación de Producción Normativa y Conceptos *HRG*

Revisó: Victoria Ramírez González- Coordinadora Grupo de Vivienda

Proyectó: Carlos Julio Salamanca Muñoz – Abogado (C) Grupo de Vivienda