

 fondesenttia	REGLAMENTO LÍNEA DE CRÉDITO VIVIENDA	Versión: 04 Cód.: FEE-REG-010 Fecha: 21/09/2026
---	---	---

CONTROL DE CAMBIOS							
Fecha de vigencia	Versión	Elaboración /Modificación		Revisión (R)/aprobación(A)			Cambios
		Nombre	Cargo	Rol	Nombre	Cargo	
22/06/2023	01	Luis Arrieta	Auxiliar de servicio al cliente y administrativo	R	Camilo Pachón	Gerente Fondesenttia	Versión inicial
				A	Camilo Pachón	Gerente Fondesenttia	
24/06/2025	02	Camilo Pachón	Gerente Fondesenttia	A	Junta Directiva	Junta Directiva	Ajustes generales en todo el reglamento
26/12/2025	03	Camilo Pachón	Gerente Fondesenttia	A	Junta Directiva	Junta Directiva	Artículos 2 y 10
21/09/2026	04	Camilo Pachón	Gerente Fondesenttia	A	Junta Directiva	Junta Directiva	Reorganización integral del reglamento; separación de disposiciones normativas y anexos operativos; actualización del cupo máximo a \$350.000.000; ordenamiento de requisitos, garantías, aprobación y desembolso.

1.) INFORMACIÓN GENERAL**PROCESO AL QUE PERTENECE EL REGLAMENTO****FONDESENTTIA****2.) OBJETIVO**

Establecer las condiciones particulares aplicables a la Línea de Crédito de Vivienda de FONDESENTTIA, en concordancia con el Reglamento General de Crédito y demás disposiciones internas aplicables.

3.) ALCANCE DEL REGLAMENTO

Aplica a los asociados de FONDESENTTIA que soliciten o mantengan un crédito bajo la Línea de Crédito de Vivienda.

La Línea de Crédito de Vivienda tiene como finalidad facilitar a los asociados el acceso, adquisición, construcción, sustitución o financiación de vivienda, de acuerdo con las modalidades y condiciones previstas en este reglamento.

4.) DEFINICIONES

Reglamento General de Créditos: Conjunto de normativas establecidas por "FONDESENTTIA", el cual enmarca las directrices generales aplicables para el otorgamiento de créditos en todas las líneas y prima sobre el reglamento de cada uno de ellos.

Crédito de Vivienda: Tipo de crédito ofrecido por "FONDESENTTIA" para apoyar a los asociados a comprar una vivienda.

5.) CAPÍTULOS**CAPÍTULO I****CONSIDERACIONES**

De acuerdo con las políticas de FONDESENTTIA y lo establecido por la Junta Directiva por lo menos la mitad del presupuesto establecido para créditos de vivienda se destinará para atender las solicitudes de asociados que no tienen vivienda, buscando cumplir la meta de que el 100% de los asociados tengan vivienda propia.

CAPÍTULO II**MODALIDADES Y BENEFICIARIOS**

ARTÍCULO 5. MODALIDADES. El crédito de vivienda podrá destinarse a:

- Adquisición de vivienda nueva o usada para asociados que no tengan vivienda.
- Cambio de vivienda.
- Construcción de vivienda en terreno de propiedad del asociado, para ser habitada por este.
- Compra de lote destinado a la construcción de vivienda del asociado.
- Amortización o pago de deuda hipotecaria con una entidad financiera.
- Adquisición de segunda vivienda, cuando se cumplan las condiciones de antigüedad establecidas.

ARTÍCULO 6. ANTIGÜEDAD Y ACCESO A NUEVAS SOLICITUDES.

Para solicitar crédito de vivienda se requerirán como mínimo dos (2) años continuos de afiliación a FONDESENTTIA.

Los asociados que ya cuenten con vivienda propia podrán acceder a las modalidades habilitadas por antigüedad, conforme a los criterios establecidos en el Anexo 2 de este reglamento. No se contemplará una tercera utilización de la línea, salvo la condición especial prevista para asociados con veinticinco (25) años de antigüedad.

ARTÍCULO 7. CRÉDITO DE VIVIENDA VIGENTE.

El asociado no podrá tener, al momento de presentar una nueva solicitud, otro crédito de vivienda vigente con FONDESENTTIA.

CAPÍTULO III. CONDICIONES FINANCIERAS

ARTÍCULO 8. CUPO MÁXIMO.

El monto máximo del crédito de vivienda será de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$350.000.000), sin que en ningún caso pueda superarse el límite máximo individual de endeudamiento establecido en el Reglamento General de Crédito. Este monto podrá ser revisado por la Junta Directiva conforme a la situación financiera de FONDESENTTIA y las condiciones del entorno.

Es de aclarar que este cupo máximo no resultará aplicable a todos los asociados, ya que dependerá de que tengan la capacidad de pago suficiente de acuerdo con el reglamento general de crédito y de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento.

ARTÍCULO 9. PLAZO.

El plazo máximo del crédito de vivienda será de quince (15) años.

PARÁGRAFO. Para los asociados próximos a pensionarse, el plazo del crédito no podrá superar el tiempo estimado que reste para adquirir el derecho a pensión, debido a que FONDESENTTIA no cuenta anticipadamente con información exacta sobre el reconocimiento y valor de la futura mesada pensional y como mecanismo de prudencia financiera.

ARTÍCULO 10. TASA DE INTERÉS.

El crédito de vivienda tendrá una tasa de interés del 0,7% mensual sobre saldos, bajo sistema de cuota fija mensual de capital e intereses, sin perjuicio de las amortizaciones extraordinarias pactadas.

ARTÍCULO 11. CUOTAS EXTRAORDINARIAS.

- Podrán pactarse cuotas extraordinarias con cargo a primas y cesantías, dentro de los límites establecidos en el Reglamento General de Crédito.
- Solo podrá comprometerse hasta el setenta por ciento (70%) de las primas legales y extralegales y las cuotas extraordinarias con cargo a primas se pactarán para los meses de junio y diciembre.
- La sumatoria de cuotas extra no podrá ser superior al 90% del valor solicitado.
- Las condiciones operativas de recaudo se desarrollan en el Anexo 3. Se aclara igualmente que la compensación de ahorros e intereses no es un mecanismo viable de pago en solicitudes de este tipo.

ARTÍCULO 12. ABONOS EXTRAORDINARIOS.

El asociado podrá efectuar abonos extraordinarios a capital. Cuando corresponda, el crédito podrá ser reliquidado y la cuota mensual ajustada de acuerdo con el saldo resultante.

CAPÍTULO IV. REQUISITOS Y EVALUACIÓN**ARTÍCULO 13. REQUISITOS GENERALES.**

Para presentar una solicitud, el asociado deberá:

- Cumplir el Reglamento General de Crédito y las condiciones del presente reglamento.
- Diligenciar la solicitud y el Formato Anexo Crédito de Vivienda.
- Informar el valor del crédito y la destinación de los recursos solicitados.
- Informar si posee vivienda propia y la modalidad de crédito requerida.
- Cumplir las condiciones de capacidad de pago, endeudamiento, comportamiento crediticio y demás criterios de riesgo aplicables.

- No comprometer compensaciones como medio de pago, salvo que los aportes disponibles sean suficientes para respaldarlas y no se encuentren comprometidos con otras obligaciones.

ARTÍCULO 14. EVALUACIÓN Y PRIORIZACIÓN.

Las solicitudes que cumplan los requisitos serán evaluadas y priorizadas conforme al sistema de puntajes y criterios de desempate establecidos en el Anexo 2, el cual hace parte integral del presente reglamento.

ARTÍCULO 15. COMPROMISOS CON TERCEROS.

El asociado no deberá asumir compromisos con terceros que vinculen a FONDESENTTIA antes de la aprobación del crédito. La aprobación no implica desembolso automático, el cual estará sujeto al cumplimiento de las condiciones previstas en este reglamento.

CAPÍTULO V. GARANTÍAS**ARTÍCULO 16. GARANTÍAS.**

El crédito deberá contar con hipoteca en primer grado a favor de FONDESENTTIA sobre el inmueble aceptado como garantía y con la pignoración de aportes cuando corresponda. No se admitirán hipotecas en segundo grado a favor de FONDESENTTIA.

ARTÍCULO 17. COBERTURA DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA.

El valor total de las obligaciones crediticias relacionadas con el inmueble no podrá superar el setenta por ciento (70%) de su valor comercial. El porcentaje restante deberá ser cubierto con recursos propios del asociado.

ARTÍCULO 18. CONDICIONES DEL INMUEBLE DADO EN GARANTÍA.

Para la constitución de una nueva garantía o la utilización de una garantía existente para respaldar una nueva obligación de crédito, deberá verificarse que el inmueble se encuentre al día en impuestos, tasas y demás obligaciones aplicables, y que no presente embargos, gravámenes, afectaciones o limitaciones que impidan o comprometan la garantía, salvo aquellas expresamente aceptadas por FONDESENTTIA.

ARTÍCULO 19. SUSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA.

La garantía hipotecaria podrá sustituirse definitivamente por la pignoración de aportes a favor de FONDESENTTIA cuando estos sean suficientes para cubrir el saldo total de la obligación. Los aportes pignorados no podrán ser considerados como respaldo disponible para nuevas solicitudes de crédito mientras permanezcan comprometidos.

CAPÍTULO VI. APROBACIÓN Y VIGENCIA DE LA SOLICITUD**ARTÍCULO 20. NIVEL DE APROBACIÓN.**

La aprobación de los créditos de vivienda corresponde únicamente a la Junta Directiva bajo análisis previo de la Gerencia.

ARTÍCULO 21. PERIODOS DE APROBACIÓN.

La Junta Directiva evaluará las solicitudes de crédito de vivienda dos (2) veces al año, preferiblemente en los meses de enero y julio, de acuerdo con la disponibilidad de recursos. Las reglas operativas para conformación de listas, reemplazos y notificación se establecen en el Anexo 1.

ARTÍCULO 22. VIGENCIA Y DESISTIMIENTO.

La aprobación tendrá una vigencia máxima de seis (6) meses para iniciar o continuar el proceso de formalización. El asociado deberá informar dentro de este término cualquier desistimiento o la necesidad de su extensión en plazo por una única vez sin que este sobrepase 6 meses adicionales. Vencido el plazo sin gestión o comunicación, la solicitud podrá ser anulada. Las consecuencias operativas aplicables se desarrollan en el Anexo 1.

CAPÍTULO VII. FORMALIZACIÓN Y DESEMBOLSO**ARTÍCULO 23. CONDICIONES PARA EL DESEMBOLSO.**

El desembolso solo procederá una vez se hayan cumplido los requisitos del Reglamento General de Crédito y del presente reglamento, se encuentren suscritos y formalizados los documentos aplicables, estén constituidas las garantías y seguros requeridos, y exista disponibilidad de recursos.

Específicamente se requerirá:

- Póliza de seguro de vida emitida por la aseguradora autorizada por FONDESENTTIA la cual debe respaldar la totalidad de los créditos vigentes más el nuevo solicitado.
- Póliza de hogar todo riesgo emitido por la aseguradora autorizada por FONDESENTTIA del inmueble que respalda el crédito solicitado.
- Anexos de vivienda completamente diligenciados. (Pagaré, carta de instrucciones, autorización de tratamiento de datos personales, autorización de pignoración de aportes y cesantías, promesa de compraventa, certificado de libertad y tradición y avalúo.)
- Autorización para consulta en centrales de riesgo.
- Primera copia de la escritura en físico donde figure el asociado titular del crédito como propietario y constituida la hipoteca en primer grado a favor de FONDESENTTIA.
- Certificado de Libertad y Tradición donde figure el asociado titular del crédito como propietario y constituida la hipoteca en primer grado a favor de FONDESENTTIA.
- Desembolso del 20% del valor del crédito aprobado para destinarlos a gastos de los trámites de la constitución de la hipoteca. El asociado debe pignorar los aportes hasta este valor, en caso de que sus aportes sean inferiores se desembolsará hasta el valor que pueda pignorar.
- Cumplimiento de los Anexos relacionados en el presente reglamento

ARTÍCULO 24. SEGUROS.

El crédito deberá contar con seguro de vida deudores por el valor requerido conforme a las condiciones de la póliza vigente y con seguro de hogar todo riesgo sobre el inmueble dado en garantía, emitidos o aceptados por las aseguradoras autorizadas por FONDESENTTIA.

ARTÍCULO 25. DOCUMENTACIÓN PARA FORMALIZACIÓN.

Previo al desembolso deberán encontrarse debidamente diligenciados y suscritos, según corresponda, el pagaré, carta de instrucciones, autorizaciones, documentos de pignoración, promesa de compraventa, certificado de libertad y tradición, avalúo y demás soportes exigidos para la operación.

ARTÍCULO 26. DESEMBOLSO INICIAL PARA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.

Cuando corresponda, podrá efectuarse un desembolso inicial hasta por el veinte por ciento (20%) del crédito aprobado para atender gastos asociados al proceso de constitución de la hipoteca, siempre que dicho valor se encuentre respaldado mediante pignoración de aportes. Si los aportes disponibles son inferiores, el desembolso inicial se limitará al valor efectivamente respaldado.

ARTÍCULO 27. MODALIDADES ESPECIALES DE DESEMBOLSO.

Los procedimientos aplicables a compra de deuda hipotecaria, vivienda sobre planos, construcción asociativa y constitución de hipoteca se desarrollan en el Anexo 3.

CAPÍTULO VIII. SITUACIONES ESPECIALES Y DISPOSICIONES FINALES**ARTÍCULO 28. RETIRO DEL ASOCIADO.**

Cuando un asociado con crédito de vivienda vigente se retire de FONDESENTTIA y continúe vinculado laboralmente a ESENTTIA S.A. o ESENTTIA MASTERBATCH LTDA., se aplicarán las condiciones previstas en el Reglamento General de Crédito, los documentos suscritos, las disposiciones vigentes para la obligación y al manual de cobro de cartera.

Nota Si el afiliado a FONDESENTTIA con créditos vigentes de vivienda se retira del Fondo, pero continúa trabajando en la empresa ESENTTIA S. A. Y/O ESENTTIA MASTERBATCH LTDA, el afiliado autoriza a FONDESENTTIA a subir el porcentaje de interés de su crédito al máximo legal vigente y a descontar hasta el 70% de sus primas legales y extralegales para amortizar el crédito vigente.

ARTÍCULO 29. APLICACIÓN DEL REGLAMENTO GENERAL DE CRÉDITO.

En los aspectos no regulados expresamente en este reglamento se aplicará el Reglamento General de Crédito de FONDESENTTIA. En caso de contradicción, prevalecerán las disposiciones generales de obligatorio cumplimiento y los límites máximos establecidos.

ARTÍCULO 30. ANEXOS.

Los anexos del presente reglamento desarrollan criterios operativos, procedimientos y metodologías de cálculo. Forman parte integral del reglamento, sin modificar las condiciones sustanciales establecidas en sus artículos.

ARTÍCULO 31. VIGENCIA.

El presente reglamento rige a partir de su aprobación por la Junta Directiva y sustituye las disposiciones anteriores que le sean contrarias.

ANEXO 1. PROCEDIMIENTO DE CONVOCATORIA, APROBACIÓN Y NOTIFICACIÓN

- La Junta Directiva evaluará las solicitudes dos veces al año, preferiblemente en enero y julio.
- La Gerencia notificará a los asociados beneficiados dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la reunión de Junta Directiva.
- Cuando una solicitud aprobada no pueda continuar, la Gerencia podrá gestionar el siguiente caso de la lista presentada, siempre que el monto sea similar, informando posteriormente a la Junta Directiva.
- Si ningún asociado soltero resulta favorecido por puntaje, podrá incluirse al soltero con mayor puntaje en el último lugar de los créditos aprobados. Si un asociado soltero ya resulta favorecido en el estudio general, esta regla no se aplicará.
- El asociado contará con un plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación para gestionar la formalización o solicitar la prórroga que corresponda.
- Si el asociado desiste, deberá informarlo dentro del plazo establecido. Cumplido el término sin gestión o comunicación, la solicitud podrá ser anulada y se aplicará la restricción de un (1) año para presentar una nueva solicitud en esta línea, conforme a la decisión vigente.

ANEXO 2. METODOLOGÍA DE PRIORIZACIÓN Y PUNTAJES

La priorización se realizará según la modalidad de acceso. Los puntajes reproducen la metodología vigente y deberán aplicarse con los criterios y notas que se indican a continuación.

A. Primera vivienda o pago de deuda hipotecaria

Parámetro	Rango de puntos
Estado civil	0 a 12
Personas a cargo	0 a 8
Tiempo de afiliación	2 a 33
Porcentaje de aportes a FONDESENTTIA	0 a 10
Condición de vivienda / deuda hipotecaria	0 a 20

Estado civil

Estado civil	Puntos
Casado o unión libre	12
Soltero	0

Personas a cargo

Personas a cargo	Puntos
Sin hijos	0
1 hijo	2
2 hijos	4
3 hijos	6
4 hijos o más	8

Tiempo de afiliación (meses posteriores al mínimo exigido)

Tiempo de afiliación (meses posteriores al mínimo exigido)	Puntos
0-6	2
7-12	4
13-18	6
19-24	8
25-30	10
31-36	12
37-42	14
43-48	16
49-54	18
55-71	20
72 en adelante	22

Se adicionará medio (0,5) punto por cada doce (12) meses adicionales. El cómputo se realizará a partir de los dos (2) años de ingreso exigidos para acceder a la línea.

Porcentaje promedio de aportes últimos 12 meses

Porcentaje promedio de aportes últimos 12 meses	Puntos
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10

Condición de vivienda

Condición de vivienda	Puntos
Con vivienda	0
Pago de deuda hipotecaria	10
Sin vivienda	20

Criterios de desempate: se priorizará la adquisición de primera vivienda frente al cambio de vivienda o pago de deuda hipotecaria. De persistir empate dentro de la misma categoría, se tendrá en cuenta la mayor antigüedad continua y, posteriormente, el mayor promedio de porcentaje de ahorro de los últimos dos (2) años. Cuando aún persista empate, se aplicará el mecanismo de sorteo previsto por FONDESENTTIA.

B. Segunda vivienda o pago de deuda hipotecaria

Parámetro	Rango de puntos
Personas a cargo	0 a 4
Tiempo de afiliación	0 a 22
Porcentaje de aportes a FONDESENTTIA	0 a 10
Utilización del crédito de vivienda	0 a 2

Crédito de vivienda previo con FONDESENTTIA**0 a 4****Personas a cargo**

Personas a cargo	Puntos
Sin hijos	0
1 a 2 hijos	2
3 hijos o más	4

Tiempo de afiliación (meses)

Tiempo de afiliación (meses)	Puntos
0	0
1-6	2
6-12	4
12-18	6
18-36	8
37-42	10
43-48	12
49-54	14
55-60	16
61-66	18
67-72	20
73 en adelante	22

El cómputo se realizará a partir de tres (3) años de afiliación cuando el asociado no haya tenido crédito de vivienda con FONDESENTTIA y a partir de ocho (8) años cuando ya haya utilizado la línea.

Porcentaje promedio de aportes últimos 12 meses

Porcentaje promedio de aportes últimos 12 meses	Puntos
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10

Utilización del crédito de vivienda

Utilización del crédito de vivienda	Puntos
Construcción en lote propio o pago de deuda hipotecaria	2
Compra de segunda vivienda	0

Crédito previo con FONDESENTTIA

Crédito previo con FONDESENTTIA	Puntos
Ha recibido crédito de vivienda	0
No ha tenido crédito de vivienda	4

Criterios de desempate: para segunda vivienda se priorizará la construcción sobre lote propio; de persistir empate, se tendrá en cuenta la mayor antigüedad continua y luego el mayor promedio de porcentaje de ahorro de los últimos dos (2) años.

ANEXO 3. PROCEDIMIENTOS DE GARANTÍA Y DESEMBOLSO**A. Constitución de hipoteca en primer grado**

- Presentar promesa de compraventa, certificado de libertad y tradición con expedición no mayor a treinta (30) días y avalúo actualizado del inmueble.
- Solicitar a FONDESENTTIA la minuta de hipoteca en primer grado.
- Adelantar el trámite notarial y de registro con los documentos requeridos.
- Entregar a FONDESENTTIA la primera copia de la escritura correspondiente y el certificado de libertad y tradición en el que conste la hipoteca a favor del Fondo.

B. Compra de deuda hipotecaria

- Aportar certificación actualizada de la entidad acreedora sobre el saldo de la deuda y copia de la escritura donde conste la hipoteca vigente.
- El desembolso correspondiente se realizará directamente a la entidad acreedora.
- Dentro de los treinta (30) días siguientes, el asociado deberá acreditar el pago o paz y salvo y aportar soporte del inicio del trámite de levantamiento de la hipoteca anterior.

C. Vivienda sobre planos o construcción asociativa

Podrá efectuarse por una sola vez un desembolso inicial hasta por el veinte por ciento (20%) del crédito aprobado, respaldado con aportes pignorados. El asociado contará con un plazo de un (1) año para legalizar la hipoteca y solicitar el desembolso del saldo.

D. Recaudo de cuotas extraordinarias

- Las cuotas extraordinarias con cargo a primas se programarán para junio y diciembre.
- Las cuotas extraordinarias deberán recaudarse por nómina, salvo aquellas que se amorticen con cesantías.
- La programación deberá respetar los límites establecidos en el Reglamento General de Crédito y en este reglamento.

El presente reglamento se aprobó en reunión de Junta Directiva del 27 de septiembre de 2010 como consta en acta No.134 y modificado en actas de Junta Directiva No.148 de julio 11 de 2014, No.168 de junio 25 de 2019, No.180 de mayo 6 de 2021, No. 216 de 2025 y No. 231 de 2026.

6.) DOCUMENTOS DE REFERENCIA

CÓDIGO	NOMBRE
FEE-REG-011	Reglamento General de Crédito



fondesenttia

REGLAMENTO LÍNEA DE CRÉDITO VIVIENDA

Versión: 04
Cód.: FEE-REG-010
Fecha: 21/09/2026

6.) DOCUMENTOS DE REFERENCIA

CÓDIGO	NOMBRE
FEE-FOR-22	Formato Solicitud de Crédito
FEE-FOR-017	Formato Anexo Crédito de Vivienda.