

TABLA DE CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	OBJETIVO	4
3.	DEFINICIONES	4
4.	GENERALIDADES DEL REGLAMENTO.....	9
4.1.	AUTORIZACIÓN AL FEISA Y AL PAGADOR PARA DEDUCIR DE NÓMINA O DÉBITO AUTOMÁTICO DE LA CUENTA BANCARIA DEL ASOCIADO.....	9
4.2.	OBLIGACIONES POR NO DEDUCCIÓN DE NÓMINA O DÉBITO AUTOMÁTICO	9
4.3.	SUSPENSIÓN TEMPORAL DE REMUNERACIÓN LABORAL O DE LA CUENTA BANCARIA	9
4.4.	PAGOS POR CAJA	10
4.5.	INCUMPLIMIENTO DE LOS PAGOS	10
4.6.	CONSIGNACIONES EN CHEQUE	10
4.7.	CONSULTA DE LA INFORMACIÓN	10
5.	GENERALIDADES DE LOS AHORROS	10
5.1.	MODALIDADES DE AHORRO	10
5.2.	DESTINACIÓN.....	11
5.3.	TASA DE INTERÉS	11
5.4.	PAGO DE RENDIMIENTOS.....	11
5.5.	AHORRO PERMANENTE	12
5.6.	ESTIMULOS, INCENTIVO O PLANES DE AHORRO MUTUO	12
5.7.	AHORROS A LA VISTA	13
5.8.	AHORRO A TÉRMINO CDAT	13
5.9.	AHORRO PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN (AFC)	13
6.	GENERALIDADES DE LOS CRÉDITOS	13
6.1.	CONDICIÓN GENERAL DE APROBACIÓN DE UN CRÉDITO.....	13
6.2.	DEDUCCIONES	14
6.3.	TASA DE INTERÉS POR MORA	14
6.4.	SALDO PENDIENTE POR RETIRO.....	14
6.5.	CAMBIO DE TASA DE INTERÉS POR RETIRO COMO ASOCIADO	15
6.6.	CUPO MÁXIMO DE CRÉDITO	15
6.7.	CAPACIDAD MÁXIMA DE PAGO	15
6.8.	ACEPTACIÓN DEL PLAN DE PAGOS	15
6.9.	DESEMBOLSO DE CRÉDITOS PARA TRASLADO A TERCEROS	16

6.10.	DECLARACIÓN DE ASEGURABILIDAD	16
6.11.	INFORMACIÓN DEL CRÉDITO OTORGADO	17
6.12.	SIMULTANEIDAD DE CRÉDITOS DE UNA MISMA LÍNEA	17
6.13.	REESTRUCTURACIONES Y MODIFICACIONES DE CRÉDITO	17
6.14.	NOVACIONES DE CRÉDITO	17
6.15.	ABONOS EXTRAORDINARIOS A LOS CRÉDITOS	18
6.16.	PLAZO MÁXIMO DE PAGO	18
6.17.	MONTOS MÁXIMOS Y LÍMITES	18
6.18.	APROBACIÓN, RECHAZO O APLAZAMIENTO Y FIRMA DE LAS SOLICITUDES DE CRÉDITO	18
6.19.	GARANTÍAS	18
6.20.	PROCESOS DE COBRANZA	18
7.	MODALIDADES DE CRÉDITO	19
7.1.	VIVIENDA	19
7.2.	CRÉDITO DE CONSUMO	19
7.3.	LÍNEAS DE CRÉDITO	19
8.	GARANTÍAS	19
8.1.	GENERALIDADES DE LAS GARANTÍAS	19
8.2.	HIPOTECA	20
8.2.1.	Desembolso	20
8.2.2.	Pago de gravamen hipotecario	21
8.2.3.	Créditos con garantía hipotecaria, fiduciaria o fianza temporal	21
8.2.4.	Crédito de consumo para compra de vivienda sobre planos	22
8.2.5.	Asegurabilidad del inmueble	22
8.3.	PRENDA	23
8.4.	GARANTÍA CON AHORRO PROGRAMADO	25
8.5.	GARANTÍA CON AHORRO A TÉRMINO – CDAT	25
8.6.	CAMBIO DE GARANTÍA	26
8.7.	DERECHO DE ADMINSIÓN DE GARANTÍA	26
9.	OPERATIVIDAD DEL REGLAMENTO	26
10.	CONTROL DE CAMBIOS	27

La Junta Directiva del Fondo de Empleados FEISA, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Estatuto Social y el Manual del Sistema de Administración del Riesgo de Crédito (SARC), y en concordancia con lo dispuesto en la Circular Básica Contable y Financiera, Título IV, Capítulo II, expedida por la Superintendencia de la Economía Solidaria,

CONSIDERANDO

Que, en cumplimiento de las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, corresponde a la Junta Directiva expedir la reglamentación que establezca los lineamientos generales para la adecuada utilización, administración, seguimiento y control del portafolio de productos y servicios de ahorro y crédito ofrecidos por FEISA a sus asociados, en el marco de una gestión integral del riesgo de crédito.

ACUERDA

Aprobar el presente reglamento aplicable a los productos de ahorro y crédito, mediante el cual se definen de manera integral las políticas, lineamientos, criterios y procedimientos contenidos en el presente documento.

1. INTRODUCCIÓN

El presente Reglamento de Ahorro y Crédito establece el marco general que orienta la administración, utilización y control de los productos de ahorro y crédito ofrecidos por el Fondo de Empleados FEISA a sus asociados, en concordancia con su objeto social, los principios de la economía solidaria y la normatividad vigente. Su finalidad es definir reglas claras, homogéneas y transparentes que garanticen una adecuada gestión de los recursos, la protección del patrimonio colectivo y el equilibrio entre el acceso a los servicios financieros y la sostenibilidad del Fondo.

Este Reglamento desarrolla las políticas, lineamientos y criterios que rigen los procesos de vinculación, otorgamiento, seguimiento y recuperación de las operaciones de ahorro y crédito, incorporando principios de gestión del riesgo. En este sentido, constituye un instrumento fundamental para apoyar la toma de decisiones y fortalecer las prácticas de buen gobierno al interior de la organización.

Las disposiciones contenidas en este documento son de obligatorio cumplimiento para los órganos de administración, control y para todos los funcionarios del Fondo que intervienen en los procesos de ahorro y crédito, y serán aplicables a los asociados en los términos aquí establecidos. El Reglamento será objeto de revisión y actualización periódica, atendiendo a los cambios normativos, a la evolución del portafolio y al perfil de riesgo del Fondo de Empleados FEISA.

2. OBJETIVO

Definir el marco normativo, las políticas, lineamientos y criterios generales que regulan la creación, características, condiciones y administración de los productos de ahorro y crédito ofrecidos por el Fondo de Empleados FEISA a sus asociados, con el fin de establecer reglas claras y uniformes para su utilización, garantizar la transparencia en su operación y contribuir al cumplimiento del objeto social y la sostenibilidad del Fondo, en concordancia con la normatividad vigente y los principios de la economía solidaria.

3. DEFINICIONES

ACREEDOR: Aquel que tiene la acción o el derecho de pedir el cumplimiento de una deuda.

CAPACIDAD DE PAGO: Se entiende como la posibilidad real, permanente y comprobable que tiene el asociado de atender oportunamente las obligaciones crediticias adquiridas con FEISA, determinada a partir del análisis de sus ingresos, gastos personales, deducciones, obligaciones financieras y las demás variables establecidas en el scoring de riesgos FEISA.

La evaluación de la capacidad de pago deberá efectuarse conforme a los criterios y metodologías establecidas en el *Manual de Administración del Riesgo de Crédito – SARC* FEISA, garantizando trazabilidad, objetividad y documentación verificable.

CARTA DE INSTRUCCIONES: Documento mediante el cual se detalla las pautas y directrices que deben seguirse en relación con la obligación adquirida con FEISA.

CONFLICTO DE INTERÉS: Situación en la cual los intereses personales, familiares, económicos o de cualquier otra índole de un directivo, empleado o tercero vinculado con FEISA pueden interferir o influir indebidamente en la toma de decisiones relacionadas con el otorgamiento de créditos o el rendimiento de los ahorros.

CUOTAS EXTRAS: Cuotas pactadas por el asociado para ser canceladas con las primas de servicios o mesadas adicionales. Estas cuotas se aplicarán cuando la empresa o entidad pensional realice el abono en cuenta del asociado.

CUOTA PERIÓDICA: Valor que el deudor debe pagar de manera regular y en los plazos establecidos, correspondiente al cumplimiento de su obligación crediticia, el cual puede incluir capital, intereses y demás conceptos pactados contractualmente.

DEDUCCIÓN: Se entiende por deducción todas aquellas cuantías periódicas fijas que la empresa o entidad pensional le deduce al trabajador de su remuneración periódica.

DEUDOR: Persona natural que adquiere una obligación crediticia con FEISA y se compromete al cumplimiento de las condiciones y pagos establecidos en el crédito otorgado.

ENTIDADES FINANCIERAS: Son organizaciones autorizadas para realizar operaciones de captación, administración e intermediación de recursos financieros y otorgamiento de crédito, bajo la supervisión del organismo estatal competente. Incluyen tanto los establecimientos y organismos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia como las entidades del sector de la economía solidaria con actividad financiera, vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria.

EXCEPCIÓN: Autorizaciones especiales otorgadas de manera extraordinaria para aprobar operaciones de ahorro o crédito que no cumplen de forma total con las políticas, requisitos o parámetros establecidos en el *Manual SARC* o en el *Reglamento de Ahorro y Crédito*, las cuales deben estar debidamente enmarcadas dentro de las políticas de excepciones del Manual SARC y aprobadas por la instancia competente.

FIANZA: Mecanismo de garantía mediante el cual los asociados aportan un canon integrado al monto del crédito que se constituye en un fondo común administrado por la entidad garante.

GARANTÍA: Se entiende como el respaldo o seguridad jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada, al otorgar al acreedor una preferencia o mejor derecho para obtener el pago de la obligación.

GARANTÍA REAL: Que la garantía o seguridad tenga un valor, establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que sea suficiente para cubrir el saldo de la obligación durante su vigencia.

LEGALIZACIÓN: Presentación oportuna de los documentos soporte, que certifican la debida destinación de un crédito adquirido si corresponde.

NIVEL DE RIESGO: Clasificación asignada al asociado como bajo, medio o alto, que refleja su perfil de riesgo crediticio y sirve como insumo para la toma de decisiones en el proceso de otorgamiento.

NOVACIÓN: Se entiende por novación el proceso mediante el cual un asociado sustituye una obligación crediticia vigente por una nueva, manteniendo la continuidad de la relación crediticia, pero modificando alguna o varias de sus condiciones esenciales como: el plazo, la tasa de interés, el monto, con el propósito

de mejorar su flujo de caja, optimizar su capacidad de pago o acceder a montos superiores. La novación no constituye refinanciación ni reestructuración, siempre que el asociado mantenga un comportamiento de pago normal. Lo anterior de acuerdo con lo previsto en los artículos 1687 y 1690 del Código Civil.

PAGARÉ: Título valor que contiene una promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero o el legítimo valor del documento, a su vencimiento, al legítimo tenedor del título. El pagaré será diligenciado de acuerdo con la carta de instrucciones.

PAGO DE GRAVAMEN HIPOTECARIO: Se entiende como la operación financiera mediante la cual se cancelan total o parcialmente las obligaciones respaldadas por una hipoteca inscrita sobre un inmueble, con el fin de extinguir el derecho real de garantía constituido a favor del acreedor hipotecario. Dicho pago comprende el saldo de la obligación principal, los intereses, los gastos asociados y las costas cubiertas por la garantía hipotecaria. Una vez efectuado el pago total, procede la liberación y cancelación registral del gravamen ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, quedando el inmueble libre de toda afectación jurídica derivada de la hipoteca.

PIGNORACIÓN DE AHORROS: Es el respaldo de una obligación crediticia mediante la utilización de los saldos disponibles en productos de ahorro constituidos por el asociado en FEISA en calidad de garantía.

- a. **CDAT:** Podrá respaldar una obligación siempre y cuando su plazo (se podrá establecer la prórroga continua) y monto cubran el crédito o la proporción de este definida por FEISA. Durante este período, los saldos comprometidos no podrán ser cancelados ni retirados hasta el levantamiento de la pignoración por parte de FEISA o se lleva a cabo sustitución de la garantía.
- b. **Ahorro Programado:** Podrá pignorarse como garantía de una obligación de crédito cuando el saldo acumulado a la fecha de constitución del crédito sea suficiente para cubrir total o parcialmente el monto otorgado, y el asociado autorice expresamente su afectación mientras subsista la obligación. Durante este período, los saldos comprometidos no podrán ser retirados ni modificados hasta el levantamiento de la pignoración por parte de FEISA o se lleva a cabo sustitución de la garantía.

Nota: La pignoración de ahorro en calidad de garantía solo podrá ser utilizada como respaldo de aquellas líneas de crédito u operaciones de crédito que de acuerdo con los reglamentos de FEISA no requieran la constitución de una garantía real.

PLAZO PACTADO: Período de tiempo acordado entre el deudor y FEISA para el cumplimiento total de la obligación crediticia, contado desde el desembolso del

crédito hasta su cancelación final, conforme a las condiciones establecidas en plan de pagos.

PUNTOS ADICIONALES: Número de puntos que se adicionan al IPC, aplicable para la tasa de interés y para la tasa de referencia FEISA en el cálculo de la cuota de la obligación.

REESTRUCTURACIONES DE CRÉDITO: Se entiende por reestructuración de un crédito, el mecanismo instrumentado mediante la celebración de cualquier negocio jurídico, que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante la real o potencial situación de mora.
Antes de reestructurar un crédito, deberá establecerse razonablemente que el mismo será recuperado bajo las nuevas condiciones.

De acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera Título IV CAPÍTULO II en todo caso, las reestructuraciones deben ser un recurso excepcional para regularizar el comportamiento de la cartera de crédito y no puede convertirse en una práctica generalizada.

REMUNERACIÓN MENSUAL: Son los ingresos periódicos del asociado por concepto de salario básico, salario integral o mesada pensional, debidamente certificada por la empresa, entidad o empleador con el cual el asociado mantenga relación laboral o contractual vigente.

En el caso de asociados que conserven su vinculación a FEISA en calidad de continuidad, se tendrá en cuenta dependiendo de su perfil los ingresos comprobados o respaldados con alguno de los siguientes documentos o certificaciones:

Perfil.	Certificación/Soporte.
Empleado	a) Certificado laboral con información de: cargo, salario, tipo de contrato, fecha de ingreso y forma de pago. b). Colilla de pago del últimos tres (3) meses.
Independiente/actividad propia. (uno de varios)	a). Declaración de renta del último año gravable (aplica si la persona está obligada a declarar) o certificado de ingresos expedido por un contador público con tarjeta profesional, con una vigencia no superior a tres (3) meses. b). Contratos de prestación de servicios o certificaciones de clientes (persona natural o jurídica) que

Perfil.	Certificación/Soporte.
	indiquen el monto pagado, la vigencia del contrato y la periodicidad del pago. c). Copia de facturas (electrónicas o manuales) o cuentas de cobro emitidas o radicadas en los últimos tres (3) meses que correspondan al desarrollo de su actividad. d). Extracto de la cuenta Bancaria de los últimos tres meses.
Rentista de capital	Declaración de renta del último año gravable (aplica si la persona está obligada a declarar). Validar que se incluyan ingresos pasivos relacionados con rendimientos financieros, arrendamientos, dividendos o participación en utilidades. O certificado de ingresos emitido por un contador con tarjeta profesional. b). Contratos de arrendamiento vigentes, en los que se relacione el canon mensual, vigencia del contrato y datos del arrendatario. c). Certificado de rendimientos financieros emitido por bancos o fiduciarias (incluye CDT, FIC (fondos de inversión colectiva), TES, entre otros). d). Certificados de dividendos o participaciones emitidos por sociedades, FIC o comisionistas de bolsa. e). Extracto de la cuenta bancaria de los últimos tres meses

La certificación emitida por cualquier empleador actual o la entidad pensional correspondiente, según aplique. Para la determinación de la remuneración se considerarán todas las cuantías periódicas fijas que el empleador o entidad pensional pague de forma recurrente al asociado.

RIESGO DE CRÉDITO: Posibilidad de pérdida que enfrenta FEISA como consecuencia del incumplimiento total o parcial de las obligaciones financieras adquiridas.

SMMLV: Salario mínimo mensual legal vigente en la República de Colombia.

TASA DE INTERÉS: Rendimiento en términos porcentuales sobre un capital específico en depósitos de ahorro o de créditos expresada en efectivo anual, que está sujeta a las condiciones del mercado y la situación financiera del FEISA.

TASA DE REFERENCIA FEISA: Indicadores de mercado, entre ellos el IPC, la DTF, entre otros, que sirven de referencia al Fondo, para el análisis y definición de las tasas de interés de los productos de Ahorro y Crédito de la organización.

TRATAMIENTO DE DATOS: Conjunto de operaciones o actividades que FEISA realiza sobre los datos personales, tales como la recolección, almacenamiento, uso, circulación, actualización, transmisión o supresión, en el marco de sus procesos de ahorro y crédito y conforme a la normatividad vigente sobre protección de datos personales.

4. GENERALIDADES DEL REGLAMENTO

4.1. AUTORIZACIÓN AL FEISA Y AL PAGADOR PARA DEDUCIR DE NÓMINA O DÉBITO AUTOMÁTICO DE LA CUENTA BANCARIA DEL ASOCIADO

En el momento en que firma la solicitud de afiliación, el asociado usuario del Ahorro o Crédito autoriza al pagador de la empresa con la cual posea vínculo laboral, pensional o a la entidad bancaria, para que deduzca de sus ingresos: Prestaciones sociales, primas legales y extralegales, bonificaciones, auxilios, comisiones, vacaciones, liquidación final, salario o mesada pensional que reciban como contraprestación por la relación laboral cualquiera sea la denominación de aquella o cuenta bancaria, las cuantías correspondientes a sus ahorros, créditos y servicios complementarios y transfiera dichos recursos a FEISA.

4.2. OBLIGACIONES POR NO DEDUCCIÓN DE NÓMINA O DÉBITO AUTOMÁTICO

El hecho de que el pagador de la empresa autorizada o de la entidad bancaria, no efectúe la deducción de una o más cuotas por aportes, deudas u obligaciones, no exime al Asociado de su obligación de cancelar oportunamente a FEISA los valores no cobrados por nómina o a través del débito automático de la cuenta bancaria.

El asociado deberá realizar el pago oportuno de los valores no deducidos con el fin de evitar mora, a través de los medios disponibles por FEISA para el recaudo por caja. Igualmente revisará y verificará que se efectúen correctamente los correspondientes registros, según su estado de cuenta, el cual puede ser consultado en el sitio Web de FEISA.

4.3. SUSPENSIÓN TEMPORAL DE REMUNERACIÓN LABORAL O DE LA CUENTA BANCARIA

Si por cualquier razón un asociado deja de recibir temporalmente su remuneración laboral (licencias no remuneradas, suspensiones, etc.) o se inhabilite su cuenta bancaria, situaciones que impiden el cumplimiento de las obligaciones contraídas

con FEISA a través de los descuentos de nómina o de su cuenta, deberá comunicarlo por escrito al Fondo.

En este caso la Administración de FEISA y el asociado deberán concertar el pago de aportes sociales, ahorros, obligaciones crediticias y servicios complementarios.

4.4. PAGOS POR CAJA

Se tendrán entre otras las siguientes alternativas de pago de las obligaciones contraídas con FEISA: Pagos Virtuales (PSE), Consignación en cuentas bancarias de FEISA, descuento automático de los depósitos de ahorro del asociado o débito automático de su cuenta bancaria.

4.5. INCUMPLIMIENTO DE LOS PAGOS

Por incumplimiento de los pagos contraídos con FEISA se cobrará intereses de mora, equivalentes a la tasa moratoria máxima permitida por ley.

En todo caso los asociados que se encuentren en mora le serán suspendidos sus derechos de crédito, hasta tanto no se ponga al día en sus obligaciones.

4.6. CONSIGNACIONES EN CHEQUE

Las consignaciones que se realicen en cheque estarán sujetas al proceso de canje ya sea para que sus recursos puedan ser aplicados a las obligaciones o a la cuenta del asociado.

4.7. CONSULTA DE LA INFORMACIÓN

FEISA dispondrá a través sus canales el estado de los ahorros y créditos con la información de los movimientos efectuados a los mismos.

5. GENERALIDADES DE LOS AHORROS

Este capítulo establece las políticas, criterios y parámetros mínimos que FEISA debe tener en cuenta para la captación, seguimiento y control de los depósitos de ahorro y, su respetiva devolución de acuerdo con las disposiciones señaladas en la Ley, los Decretos Reglamentarios, las disposiciones legales vigentes para las entidades de la economía solidaria y, en subsidio, y el régimen legal aplicable.

5.1. MODALIDADES DE AHORRO

FEISA dispone de las siguientes modalidades de depósito de ahorro:

- Ahorro Permanente – Obligatorio.
- Ahorra a la Vista – Voluntario.
- Ahorro Programado – Voluntario.
- Ahorro A Término CDAT – Voluntario.

- Ahorro para El Fomento de la Construcción AFC – Voluntario.

FEISA a través del Representante Legal podrá establecer líneas de ahorro, campañas o programas especiales temporales o permanentes con sus respectivas reglamentaciones, con el fin de fomentar las actividades de ahorro a favor de los asociados y el grupo familiar, este último de acuerdo con el alcance establecido en el Estatuto Social.

Parágrafo: Los ahorros quedarán afectados desde su origen a favor de FEISA como garantía de las obligaciones que el asociado contraiga con éste, para lo cual el Fondo podrá efectuar las respectivas compensaciones. El ahorro Obligatorio (Permanente y Aporte Social) es inembargable y no podrá ser gravado, ni transferirse a otros asociados o a terceros.

5.2. DESTINACIÓN

FEISA utilizará los depósitos de ahorro que se capten para realizar operaciones de crédito a favor de los asociados, la adquisición de activos fijos para la prestación de los servicios o ejecutar inversiones que garanticen la liquidez o la rentabilidad.

5.3. TASA DE INTERÉS

Una vez modificada, publicada y divulgada la actualización de las tasas de interés por los canales dispuestos por FEISA, se mantendrá la tasa de interés previamente pactada en los ahorros programados y a Término CDAT hasta el vencimiento, de acuerdo con lo pactado al momento de su constitución; tratándose de depósitos de ahorro a la vista, las nuevas tasas de interés regirán al día hábil siguiente a la aprobación de la modificación por la instancia competente.

5.4. PAGO DE RENDIMIENTOS

Se realizará de acuerdo con la modalidad de Ahorro:

- Ahorros a la Vista: se liquidarán diariamente y se capitalizarán mensualmente.
- Ahorro Permanente: serán liquidados mensualmente con base en el saldo del mes vencido y se pagan anualmente.
- Los Ahorros Programados: se liquidarán conforme a las condiciones definidas en cada una de las líneas de producto establecidas por FEISA.
- Los Ahorros a Término CDAT: serán liquidados de la siguiente manera:
 - CDAT con pago periódico de interés mensual, los rendimientos serán abonados en la cuenta de Ahorro a la Vista del asociado y no se capitalizarán.
 - CDAT con pago único al vencimiento, los intereses serán liquidados y capitalizados únicamente al cierre del período contractual, de acuerdo con lo pactado en el respectivo certificado.

- Ahorros patronales: tratándose de los ahorros constituidos a favor de cada uno de los trabajadores de las empresas que constituyen el vínculo común de asociación y que tengan la calidad de asociados a FEISA; teniendo en cuenta que dichos recursos tienen la calidad de patrocinio en virtud de lo señalado en el artículo 51 del Decreto ley 1481 de 1989 y sus modificaciones, en caso de contar con rendimientos, los mismos serán entregados de acuerdo con las condiciones o términos contenidos en el acuerdo, convenio o contrato que debe constar por escrito entre la entidad patronal y FEISA, esto debido a que es el patrocinador quien define las condiciones generales de dichos recursos a favor de sus trabajadores y FEISA tiene la calidad de administrador.

PARÁGRAFO: En caso de fallecimiento del asociado, FEISA reconocerá la totalidad de los intereses generados por los ahorros al momento del vencimiento del producto de Ahorro Programado o Ahorro a Terminio -CDAT, en caso de solicitud anticipada, se aplicarán las condiciones establecidas en cada contrato. Tratándose de saldos depósitos de Ahorro a la Vista se pagarán los intereses correspondientes hasta el día de la entrega de los dineros a sus herederos, teniendo en cuenta las tasas y condiciones de cada una de las líneas de ahorro vigentes en cada momento.

5.5. AHORRO PERMANENTE

Ahorro obligatorio que tiene como propósito mantener el vínculo de asociación con el Fondo. El Ahorro Permanente corresponde al 50% de la cuota periódica obligatoria deducible de nómina, de la mesada pensional o recaudo por caja según se consagra en el estatuto Social.

El monto y periodicidad de pago del ahorro permanente, es definido por la Asamblea del Fondo de Empleados a través del *Estatuto Social*.

5.6. ESTIMULOS, INCENTIVO O PLANES DE AHORRO MUTUO

Se entienden por estímulos, incentivos o planes de ahorro mutuo como aquellos dineros que la empresa que genera el vínculo de asociación consigna al Fondo en cabeza de cada uno de sus trabajadores beneficiarios, según acuerdo total y definitivo entre ellos y su reglamentación estará sujeto al convenio suscrito de manera particular entre FEISA con cada una de las empresas aportantes.

Las sumas otorgadas por las empresas aportantes como estímulo al ahorro bien sea mediante la entrega de sumas fijas o un porcentaje de lo ahorrado por el trabajador, tendrán el carácter de patrocinio y se regirán por las normas contenidas en el artículo 51 y siguientes del Decreto ley 1481 de 1989 y sus respectivas modificaciones.

5.7. AHORROS A LA VISTA

Modalidad de ahorro que permite al asociado depositar y retirar la totalidad de los saldos a su favor de manera libre y sin restricciones, a través de los canales dispuestos por FEISA.

5.8. AHORRO A TÉRMINO CDAT

El Ahorro a Término CDAT es una modalidad mediante la cual el asociado destina un capital determinado por un plazo previamente pactado con FEISA, a cambio de una remuneración en forma de intereses, calculada sobre el monto del depósito y la tasa vigente al momento de su constitución.

Este ahorro podrá, a solicitud del asociado y conforme a las políticas de crédito vigentes, ser utilizado como respaldo o garantía para la obtención de obligaciones crediticias con FEISA, sin que ello modifique las condiciones pactadas en cuanto a plazo, tasa o liquidación de intereses.

5.9. AHORRO PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN (AFC)

Modalidad de ahorro programado destinada a incentivar el ahorro de largo plazo para la adquisición, construcción o mejora de vivienda, conforme a lo dispuesto por el Gobierno Nacional. Los recursos depositados bajo esta modalidad gozan de los beneficios y condiciones tributarias vigentes y deben ser utilizados exclusivamente para los fines establecidos en la normativa aplicable.

6. GENERALIDADES DE LOS CRÉDITOS

6.1. CONDICIÓN GENERAL DE APROBACIÓN DE UN CRÉDITO

Los créditos ofrecidos por FEISA serán aprobados de acuerdo con las políticas y directrices dispuestas en el *Manual SARC*, sus documentos técnicos anexos y procedimientos aprobados por la Junta Directiva o la instancia definida de acuerdo con la pirámide normativa vigente y no contravengan ninguna disposición normativa de orden general aplicable.

Se podrán aprobar solicitudes que no cumplan con alguna condición descrita en este Reglamento o en el *Manual SARC*, únicamente cuando se encuentren enmarcadas dentro de las políticas de excepciones definidas en el *Manual SARC* y sean aprobadas por las instancias allí previstas.

El área de riesgos presentará un informe trimestral a la Junta Directiva informando sobre el estado de los créditos aprobados con excepción.

6.2. DEDUCCIONES

Las deducciones que se tendrán en cuenta para el análisis de capacidad pago serán las siguientes:

Entidad	Concepto
EMPRESA	Aportes Salud.
	Aportes Pensión Obligatoria y Voluntaria.
	Aportes Fondo de Solidaridad.
	Embargos sobre salarios.
	Créditos con la empresa y otras entidades. No se tendrán en cuenta como deducciones los descuentos de ahorro o fomento al ahorro.
	Aportes UPC.
	Deducciones de todas las pólizas adquiridas por el trabajador y medicina prepagada, descuento empresa.
	Cuotas de asociación a entidades en las cuales se encuentra afiliado u asociado el trabajador. Ejemplo: Sindicatos, ASOPEN, entre otros reflejados en el desprendible de ingresos.
FEISA	Deducciones por créditos, excepto las cuotas extras.
	Ahorro Obligatorio.
	Servicios Complementarios.

Nota: En los conceptos de Aporte a Salud y Aporte a Pensión Obligatoria y Voluntaria, se tendrá en cuenta el valor establecido conforme al salario base habitual del asociado. En caso de evidenciarse una variación temporal o no recurrente del salario por pagos adicionales, horas extras, bonificaciones u otros devengados extraordinarios, FEISA considerará las colillas de pago de los dos (2) meses anteriores para determinar el valor de referencia, evitando afectaciones de la capacidad de pago del deudor.

6.3. TASA DE INTERÉS POR MORA

El interés de mora será el equivalente a la tasa moratoria máxima permitida por ley, sin perjuicio de las demás acciones legales y estatutarias derivadas del incumplimiento en los pagos. El estado de mora de la(s) obligación (es) se da desde el primer día posterior a la fecha del vencimiento.

6.4. SALDO PENDIENTE POR RETIRO

De conformidad con el Decreto Ley 1481 de 1989, el Fondo de Empleados FEISA, solamente puede tener operaciones de crédito con sus asociados, por lo tanto, al presentarse el retiro de un asociado, por cualquier circunstancia, los saldos

pendientes de los créditos que resulten al momento de la desvinculación se consideran como una obligación pendiente con FEISA.

6.5. CAMBIO DE TASA DE INTERÉS POR RETIRO COMO ASOCIADO

Cuando un asociado se retire voluntariamente de FEISA o pierda su calidad de asociado, los créditos vigentes mantendrán las condiciones financieras inicialmente pactadas hasta el momento en que se cumpla un (1) año calendario contado a partir de la fecha de retiro o haber perdido calidad de asociado.

Transcurrido dicho término, FEISA ajustará la tasa de interés efectiva aplicable al saldo pendiente. La nueva tasa será igual a la tasa vigente de la obligación al momento en que fue otorgado más un incremento del 30%. En ningún caso, podrá superar la tasa de usura certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia al momento del ajuste.

PARÁGRAFO: En ningún caso el ajuste de tasas podrá tener efectos retroactivos ni modificar las condiciones históricas del crédito en los registros contables, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular Básica Contable y Financiera y las Normas de Información Financiera aplicables.

6.6. CUPO MÁXIMO DE CRÉDITO

Es el límite superior en monto de crédito que FEISA podrá otorgar a un asociado solicitante, determinado con base en su capacidad de pago, los niveles de endeudamiento vigentes, y las políticas internas de riesgo de crédito aplicables por línea, tipo de deudor o límites normativos. El cálculo de este cupo deberá realizarse conforme a los criterios definidos en el *Manual del Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC*, y demás procedimientos aprobados, vigentes al momento de la operación.

6.7. CAPACIDAD MÁXIMA DE PAGO

La capacidad de pago se determina a partir del análisis de sus ingresos, gastos personales, deducciones y obligaciones financieras.

La evaluación de la capacidad de pago deberá efectuarse conforme a los criterios y metodologías establecidas en el *Manual de Administración del Riesgo de Crédito – SARC* FEISA, garantizando trazabilidad, objetividad y documentación verificable.

6.8. ACEPTACIÓN DEL PLAN DE PAGOS

FEISA remitirá al asociado el plan de pagos correspondiente, en el cual se detallan las condiciones financieras de la obligación, tales como monto, plazo, tasa, valor de las cuotas y fechas de pago.

La aceptación expresa del plan de pagos por parte del asociado constituye manifestación de conformidad con las condiciones del crédito y es requisito indispensable para proceder con el desembolso de los recursos. En consecuencia, el desembolso solo se efectuará una vez se cuente con dicha aceptación, conforme a los mecanismos y medios definidos por FEISA.

6.9. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS PARA TRASLADO A TERCEROS

Se procederá a realizar los desembolsos de crédito por transferencia directa a terceros únicamente cuando la destinación del crédito esté debidamente certificada para compra de vivienda, vehículo, activos fijos, compra de cartera u otras destinaciones que requieran el pago a un tercero identificado.

En los casos de compra de cartera u otras destinaciones, el valor correspondiente al costo de la transferencia o trámite bancario será asumido por el asociado, conforme a las políticas financieras y operativas vigentes en FEISA.

PARÁGRAFO: Los desembolsos a terceros deberán realizarse únicamente a cuentas registradas a nombre del beneficiario del pago, verificado por el área encargada del proceso de crédito y operaciones, garantizando la trazabilidad del movimiento financiero conforme a lo dispuesto en el *Manual de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y contra la Financiación del Terrorismo -SARLAFT*.

6.10. DECLARACIÓN DE ASEGURABILIDAD

El asociado deberá diligenciar el formato de declaración de asegurabilidad, cuando las condiciones de la póliza Vida Grupo Deudores suscrita por FEISA lo exijan, donde deberá manifestar su estado de salud a la fecha de solicitar el servicio de crédito, requisito que se hace indispensable para acceder a dicho servicio. En los casos en los que el asociado solicite créditos que requieran respuesta de asegurabilidad de la Póliza de Vida Grupo Deudores, se podrá realizar el estudio y desembolso del crédito con la cobertura transitoria del Fondo Mutual.

FEISA dispone del siguiente esquema de coberturas, en caso de que el asociado no sea asegurable por una Póliza Vida Grupo Deudores:

- Solicitar el servicio de crédito, hasta por un monto no mayor al valor disponible de sus Ahorros Permanentes más sus Aportes Sociales, más lo estipulado en el Reglamento del Fondo Mutual Social.
- Endosar una póliza de vida individual a favor de FEISA.
- El asociado podrá constituir una garantía real en primer grado a favor de FEISA cuando la destinación del crédito sea diferente a vivienda o vehículo.

PARÁGRAFO: En el evento que un asociado se retire de FEISA y quede con valor adeudado, se le seguirá descontando una tasa mensual equivalente al valor de la póliza.

6.11. INFORMACIÓN DEL CRÉDITO OTORGADO

De acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera, cuando el asociado tramite un crédito en FEISA y este sea aprobado, FEISA dejará evidencia por escrito del estudio previo, de la información relevante y necesaria para facilitar la comprensión y aceptación de los derechos y obligaciones del deudor. Igualmente se debe dejar la evidencia de todo el proceso de aprobación.

6.12. SIMULTANEIDAD DE CRÉDITOS DE UNA MISMA LÍNEA

Un asociado podrá tener al mismo tiempo más de un (1) Crédito por la misma línea, siempre y cuando las condiciones se lo permitan.

6.13. REESTRUCTURACIONES Y MODIFICACIONES DE CRÉDITO

Según disposiciones normativas, los asociados pueden solicitar que se le reestructuren y/o modifiquen sus créditos desembolsados, cambiando cualquiera de las condiciones originalmente pactadas, con el fin de permitirle la atención adecuada de su obligación, ante el real o potencial deterioro del cumplimiento de sus obligaciones con FEISA.

En todo caso, las reestructuraciones y modificaciones de créditos deben ser un recurso excepcional para regularizar el comportamiento de la cartera de créditos y no puede convertirse en una práctica generalizada.

Las reestructuraciones o modificaciones serán analizadas y aprobadas conforme a lo dispuesto en el *Manual de Administración de Riesgo de Crédito SARC*.

6.14. NOVACIONES DE CRÉDITO

Las operaciones de novación se procederán únicamente cuando:

- Se genere un nuevo desembolso igual o superior a medio ($\frac{1}{2}$) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV).
- El asociado haya cumplido con los porcentajes de capital pagado definidos para cada línea de crédito.
- Se verifique la capacidad de pago actualizada y el cumplimiento de los criterios de otorgamiento establecidos por FEISA.

La novación no constituye refinanciación ni reestructuración, siempre que el asociado mantenga un comportamiento de pago normal y la modificación de las condiciones del crédito obedezca a una mejora en su perfil financiero o a una optimización del producto, según análisis del área de crédito y aprobación de la instancia competente.

6.15. ABONOS EXTRAORDINARIOS A LOS CRÉDITOS

En cualquier momento y para cualquier modalidad de crédito, los asociados podrán realizar abonos extraordinarios voluntarios para disminuir el plazo o la cuota de su obligación.

6.16. PLAZO MÁXIMO DE PAGO

El plazo máximo de pago será el establecido para cada modalidad de crédito y no podrá ser superior a veinte (20) años.

PARÁGRAFO: Los asociados con contrato a término definido podrán realizar solicitudes de crédito hasta por el plazo máximo restante de su contrato laboral, incluyendo sus prórrogas formalmente certificadas. Sin embargo, cuando la solicitud corresponda a créditos con garantía real o prendaria —como compra de vivienda o vehículo—, el asociado podrá acceder al plazo máximo definido para la línea respectiva, siempre que se cumplan las políticas de garantía y cobertura establecidas en el *Manual de Administración del Riesgo de Crédito – SARC*. En todos los casos, el análisis de plazo deberá guardar coherencia con la capacidad de pago, y nivel de riesgo crediticio del asociado.

6.17. MONTOS MÁXIMOS Y LÍMITES

Montos máximos y límites de endeudamiento estarán definidos en el Manual SARC y serán parte del análisis para el otorgamiento de créditos.

6.18. APROBACIÓN, RECHAZO O APLAZAMIENTO Y FIRMA DE LAS SOLICITUDES DE CRÉDITO

Las solicitudes de crédito deben ser aprobadas previamente al desembolso por las instancias competentes, de acuerdo con lo establecido en el Manual SARC vigente. Las decisiones de aplazamiento o no aprobación deberán registrarse de forma escrita y sucinta, dejando trazabilidad de estas.

La aprobación de créditos para los miembros de la Junta Directiva, del Comité de Control Social y del Gerente se realizarán conforme a lo dispuesto en el Estatuto Social de FEISA y las directrices de la Junta Directiva.

6.19. GARANTÍAS

Cada modalidad de crédito deberá estar respaldada con la garantía definida en el presente reglamento y en el procedimiento de crédito vigente.

6.20. PROCESOS DE COBRANZA

Se seguirán las políticas establecidas en el manual de administración de riesgo de crédito SARC y demás reglamentación interna que lo establezca.

7. MODALIDADES DE CRÉDITO

De acuerdo con la destinación de los recursos y la naturaleza de la operación, la cartera de crédito de FEISA se clasificará conforme a las modalidades establecidas en la normativa vigente de la siguiente manera:

7.1. VIVIENDA

Se entienden por créditos de vivienda aquellos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, mejora o liberación de gravamen de vivienda propia, así como la adquisición de inmuebles con fines de inversión, siempre que se encuentren respaldados mediante garantía real hipotecaria o admisible en primer grado.

Los créditos otorgados bajo las condiciones y parámetros definidos en la Ley 546 de 1999 y sus modificaciones se registrarán por dicha normatividad especial. Los créditos con destinación vivienda, no sujetos a esta ley se clasificarán dentro de la cartera de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Único de Cuentas para el sector solidario, la Circular Básica Contable y Financiera, y el Manual de Administración del Riesgo de Crédito – SARC FEISA.

7.2. CRÉDITO DE CONSUMO

Se entiende por crédito de consumo, independientemente de su monto, aquel otorgado a personas naturales para financiar la adquisición de bienes de consumo, el pago de servicios o la atención de necesidades personales o familiares, con fines no comerciales ni empresariales.

7.3. LÍNEAS DE CRÉDITO

FEISA podrá establecer líneas de crédito, las cuales estarán, definidas y reguladas en los lineamientos de crédito, asimismo, podrá desarrollar campañas o programas especiales y temporales de crédito con sus respectivos comunicados internos, con el fin de fomentar alguna actividad en beneficio del asociado y su familia.

8. GARANTÍAS

8.1. GENERALIDADES DE LAS GARANTÍAS

Las garantías constituyen el respaldo de las obligaciones crediticias adquiridas por los asociados con FEISA. Cada crédito podrá estar respaldado con un tipo de garantía, definida de acuerdo con el perfil de riesgo del asociado, los requisitos propios de cada línea de crédito y las variables de otorgamiento establecidas en el Manual de Administración del Riesgo de Crédito – SARC.

Los créditos podrán estar respaldados por los aportes sociales; el ahorro permanente; los demás ahorros voluntarios constituidos, las prestaciones sociales;

bonificaciones especiales y ocasionales, cesantías, derechos de concesiones (Fondos de pensiones voluntarias), garantías reales, indemnizaciones y fianzas, entre otras, las cuales serán utilizadas en todos los casos para hacer la respectiva compensación de las obligaciones que el asociado contraiga con FEISA.

PARRÁGRAFO: Para los descuentos por nómina el beneficiario del crédito autorizará expresamente al pagador de la empresa donde labora, a los Fondos de Pensiones y Cesantías, para que deduzcan de los Aportes Sociales, el Ahorro Permanente y demás ahorros depositados, salario, prestaciones sociales legales y extralegales, cesantías, indemnizaciones, bonificaciones, liquidación definitiva, cualquier tipo de pago recibido de las empresas o mesada pensional, según el caso, los valores que adeuden a FEISA en concordancia con el decreto Ley 1481 de 1989 y sus modificaciones.

8.2. HIPOTECA

Cuando el crédito requiere como garantía la constitución de hipoteca, se aceptará hipoteca de segundo grado, siempre y cuando el primer grado de ésta sea con la empresa que genera vínculo de asociación y sin que el valor de las dos hipotecas supere el 80% del valor comercial del bien; en caso de acreencia hipotecaria de primer grado con entidad financiera o cualquier otra entidad jurídica constituida, se aceptará la de segundo grado, si el valor sumado de las dos hipotecas no supera el 60% del valor comercial del inmueble; en ambos casos, según avalúo de la lonja de propiedad raíz, cuyo costo, así como el costo del estudio de títulos, será asumido por el asociado.

PARÁGRAFO 1: Las garantías hipotecarias que FEISA reciba en primer y segundo grado como respaldo de una deuda, no podrán tener ninguna limitación al dominio (afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia, embargos, entre otros).

PARÁGRAFO 2: Para las acreencias hipotecarias de primer grado con entidades financieras o cualquier otra entidad jurídica, la aceptación o no de hipotecas en segundo grado a favor de FEISA y en primer grado a favor de personas jurídicas, deben contar previamente con aprobación jurídica y evaluación comercial del bien y no podrá superar lo establecido en el Manual de Administración de Riesgo de Crédito SARC.

8.2.1. Desembolso

Para los créditos que requieran garantía hipotecaria, se podrá realizar el desembolso de hasta el 30% del valor total del crédito aprobado, presentando:

- Fotocopia de la promesa de compraventa, avalúo de la propiedad y estudio de títulos favorable, firma del pagaré y de la carta de instrucciones. Adicionalmente carta de compromiso con el registro de la hipoteca.

El valor restante, será desembolsado una vez el asociado cumpla con las condiciones establecidas por FEISA y entregue copia de la escritura de hipoteca que presta mérito ejecutivo a favor de FEISA y el certificado de Tradición y Libertad donde consta la constitución de la hipoteca a favor de FEISA.

PARAGRÁFO 1: Para estos casos FEISA le entregará al asociado una certificación donde se indicará que el crédito ha sido aprobado, previo cumplimiento de todos los requisitos, dejando constancia que el desembolso del crédito se realizará directamente al vendedor del inmueble, cuando la hipoteca se encuentre constituida a favor de FEISA.

PARÁGRAFO 2: FEISA en concordancia con las instancias de aprobación de excepciones establecidas a través de Manual de Administración de Riesgo de Crédito SARC, podrá autorizar el desembolso del monto restante del crédito, una vez el asociado presente boleta de registro de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y cumpla con los requisitos establecidos para el desembolso.

8.2.2. Pago de gravamen hipotecario

Cuando un crédito con garantía hipotecaria sea solicitado para el pago de gravamen hipotecario se hará el desembolso del 100% del crédito aprobado con la firma de pagaré con carta de instrucciones y certificado de la deuda por parte de la entidad financiera, mientras se constituye hipoteca al favor de FEISA, siempre y cuando se tenga el estudio de títulos y avalúo comercial con concepto favorables. Para esto, FEISA otorgará un tiempo máximo de 60 días hábiles para la presentación y cambio de garantía.

8.2.3. Créditos con garantía hipotecaria, fiduciaria o fianza temporal

Los créditos que se destinen a la compra de vivienda sobre planos deberán estar respaldados por alguna de las siguientes garantías, según las condiciones de la operación:

- a. Hipoteca sobre un bien inmueble existente, de propiedad del asociado o de un tercero que otorgue su consentimiento expreso;
 - b. Fiducia en garantía, constituida a favor de FEISA a través una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia; o
 - c. Fianza como mecanismo temporal de respaldo mientras se perfecciona la constitución de la garantía real hipotecaria o fiduciaria.
- Una vez el bien inmueble se encuentre registrado a favor de FEISA ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, FEISA podrá sustituir la garantía con la nueva hipoteca.
 - Cuando la operación esté vinculada a proyectos de vivienda sobre planos, FEISA podrá exigir o aceptar la constitución de una fiducia inmobiliaria o fiducia en garantía, La fiducia inmobiliaria se utilizará para la administración y canalización de los recursos del crédito, garantizando su aplicación exclusiva al

proyecto autorizado; y la fiducia en garantía podrá emplearse como respaldo del crédito, mediante la transferencia fiduciaria de bienes o derechos a favor de FEISA como beneficiario o fideicomisario garantizado.

La fianza, responderá por la obligación hasta el momento en que la garantía real quede formalmente constituida e inscrita a favor de FEISA.

8.2.4. Crédito de consumo para compra de vivienda sobre planos

En caso de que el crédito de consumo con garantía hipotecaria sea destinado para compra de vivienda sobre planos o construcción en lote propio, se solicitará garantía hipotecaria sobre un bien de propiedad del asociado o de un tercero.

8.2.5. Asegurabilidad del inmueble

Cuando se constituyan garantías hipotecarias, el asociado deberá asegurar durante la vigencia del crédito, el inmueble hipotecado contra los riesgos de incendio y terremoto por el valor comercial de la parte destructible del bien, según se explica más adelante en este mismo artículo. En el respectivo seguro o póliza FEISA debe figurar como beneficiario oneroso.

El asociado conserva la facultad de presentar un seguro diferente al ofrecido por FEISA, previa revisión para su aceptación. La póliza para ser aceptada debe contener las exigencias mínimas señaladas para que las pólizas sean adecuadas como garantía.

En caso de que el asociado no efectúe la renovación del seguro, FEISA está facultado para renovar las pólizas de seguros sobre los bienes hipotecados y cargará al asociado las sumas pactadas.

Apartamento o casa independiente sin terreno adicional para construir: el valor comercial de la parte destructible debe ser como mínimo el 80% del valor comercial del inmueble hipotecado.

Casas, fincas, parcelaciones con terreno adicional para construir: el valor comercial de la parte destructible debe ser el 100% del valor comercial de las partes destructibles, es decir, las construcciones como casas, la piscina, kiosko, casa del mayordomo, entre otros. No se tiene en cuenta como parte destructible el terreno adicional en el cual no se tiene construcción.

Terreno: no aplica seguro, se puede prestar para terreno, pero debe presentar adicional al avalúo comercial un avalúo técnico sobre la confiabilidad sobre la estabilidad del terreno, el cual debe ser asumido por el asociado.

PARÁGRAFO 1: Al momento de realizar un crédito respaldado con garantía hipotecaria, se actualizará el valor comercial del inmueble de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera y sus modificaciones.

En caso de encontrar una garantía inferior al saldo del crédito, el asociado deberá presentar una garantía real por un mayor valor o pignoración de ahorros donde garantice el cubrimiento total de la deuda. El incumplimiento de lo consagrado en este artículo dará lugar a la aplicación por parte de la Junta Directiva, del Régimen Disciplinario definido en el Estatutos Social FEISA, previo informe escrito de la Gerencia de FEISA.

En caso de que el avalúo sea superior al valor de la deuda, el asociado podrá utilizar la disponibilidad de la garantía para cubrir futuros créditos con FEISA, siempre y cuando las deudas respaldas con garantía hipotecaria en primer grado no superen el 80% del valor de comercial del inmueble y en segundo grado hasta el 60% del valor comercial del inmueble.

PARÁGRAFO 2: El Certificado de Libertad y Tradición de los inmuebles hipotecados en primer o segundo grado a FEISA, deberán ser actualizados cada año en el mes de junio, solamente para los créditos Reestructurados y para los créditos que en esta fecha tengan calificación de riesgo con FEISA en D y E. Estos certificados serán con cargo al asociado.

8.3. PRENDA

Para los créditos de Consumo con destinación para adquisición de vehículo o para el caso de la prenda de vehículo o motocicleta, ésta podrá garantizar el crédito de acuerdo con las siguientes condiciones de antigüedad del vehículo al momento de la solicitud, sin que esta exceda un mes, de acuerdo con el historial jurídico de la oficina de tránsito o movilidad correspondiente.

Antigüedad (Años)	% Garantía Aceptada	Seguro
Menor de 1	100%	Todo Riesgo
Mayor de 1 y menor de 3	90%	Todo Riesgo
Mayor de 3 y menor de 6	80%	Todo Riesgo

Este porcentaje está sujeto al valor comercial del vehículo o motocicleta fijado por Fasecolda al momento de aprobarse el crédito.

Cuando la destinación del crédito sea la compra de medios de transporte personales no tradicionales, tales como patinetas eléctricas, bicicletas eléctricas u otros vehículos de movilidad individual liviana, no se exigirá la constitución de prenda como garantía, en razón a que estos bienes no son susceptibles de registro mobiliario o vehicular.

FEISA, dando cumplimiento a lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera, realizará una actualización anual de las garantías prendaías sobre el valor reportado por Fasecolda, en caso de encontrar una garantía prendaía inferior al saldo del crédito, el asociado deberá presentar una garantía real o pignoración de ahorros donde garantice el cubrimiento total de la deuda.

Para efectos del desembolso del crédito se solicitarán los siguientes documentos:

a. Compra de Vehículo Usado:

- Copia promesa de compraventa o factura de venta del vehículo.
- Fotocopia de la matrícula del vehículo a comprar a favor de FEISA.
- Historial del vehículo expedido por la Secretaría de Movilidad en el cual se encuentra matriculado el vehículo.
- Póliza todo riesgo con endoso a FEISA.

Para este caso el asociado deberá presentar Fianza, mientras constituye la prenda a favor de FEISA.

b. Compra de Vehículo Nuevo:

- Factura del Vehículo.
- Si el vehículo es importado deberá anexar certificado de importación.
- Fotocopia de la matrícula del vehículo a favor de FEISA.
- Póliza todo riesgo.

En ambos casos se realizará transferencia bancaria o cheque directamente al vendedor, al concesionario, o al asociado solicitante del crédito. Los costos derivados de esta operación serán asumidos por el asociado y descontados del crédito aprobado.

c. Para cancelación créditos de vehículo con otras entidades Financieras:

- Certificado de la deuda actualizado.
- Póliza todo riesgo con endoso a favor de FEISA, una vez la matrícula del vehículo se encuentre expedida a favor de FEISA.

Para este caso y hasta que se expida la matrícula del vehículo a favor de FEISA, el desembolso se realizará con pagaré y carta de instrucciones. FEISA determinará al asociado el tiempo máximo para la presentación de la matrícula a favor de FEISA, el cual no podrá superar 20 días hábiles posteriores al desembolso.

PARÁGRAFO 1: Cuando se constituyan garantías prendaías, el asociado deberá constituir y renovar con FEISA anualmente la póliza contra todo riesgo por el valor comercial del vehículo, en la que debe figurar como primer beneficiario FEISA. Sin embargo, es elección del asociado tomar la póliza y renovarla con otra entidad diferente, siempre y cuando cumpla con la cobertura mínima del 100% contra todo riesgo por el valor comercial del vehículo y figure como primer beneficiario FEISA.

PARÁGRAFO 2: En el evento de una pérdida total por daño o hurto del vehículo dado en prenda y que cuyo valor reconocido por la aseguradora no cubra el saldo del crédito, será responsabilidad del asociado cancelar el valor no cubierto por la póliza todo riesgo, en un periodo no mayor a 90 días calendario, luego de ocurrido el siniestro. De no cumplir con este requisito se aplicarán las medidas establecidas para la recuperación de cartera en el Manual de Administración de Riesgos SARC y el procedimiento de Gestión de Cobranza.

8.4. GARANTÍA CON AHORRO PROGRAMADO

Los depósitos de Ahorro Programado constituidos por el asociado en FEISA podrán emplearse como garantía parcial o total para respaldar créditos otorgados por FEISA, conforme a las políticas de mitigación del riesgo establecidas en el *Manual de Administración del Riesgo de Crédito – SARC FEISA*.

El monto del ahorro programado susceptible de pignoración será hasta por el 100% de su saldo disponible, hasta la fecha de constitución de la garantía.

Durante el período de pignoración, el ahorro permanecerá bloqueado y no podrá ser retirado o modificado, salvo autorización expresa del área de Riesgo o en caso de cancelación total de la obligación garantizada.

El asociado podrá utilizar esta modalidad de garantía en créditos de consumo, siempre que la vigencia del ahorro programado sea igual o superior al plazo del crédito respaldado.

La liberación del ahorro se efectuará una vez se verifique la cancelación total de la obligación principal o se sustituya la garantía conforme a los procedimientos operativos vigentes.

PARÁGRAFO: En caso de incumplimiento del crédito, FEISA podrá aplicar el saldo del ahorro programado pignorado al pago de la obligación.

8.5. GARANTÍA CON AHORRO A TÉRMINO – CDAT

Los Certificados de Depósito de Ahorro a Término (CDAT) constituidos por los asociados en FEISA podrán ser utilizados como garantía para respaldar obligaciones crediticias contraídas con FEISA.

El CDAT podrá garantizar un crédito siempre que su plazo y monto cubran, como mínimo, el saldo insoluto del crédito respaldado, y deberá permanecer inmovilizado hasta el pago total o sustitución formal de la garantía.

La pignoración se formalizará mediante cláusula o contrato anexo, suscrito por el asociado, que autorice expresamente a FEISA a aplicar el valor del depósito en caso de mora o incumplimiento.

PARÁGRAFO 1: Los CDAT constituidos en garantía continuarán generando rendimientos hasta su vencimiento, los cuales serán abonados o capitalizados conforme a las condiciones pactadas en el título, sin que ello afecte su calidad de garantía.

PARÁGRAFO 2: En caso de mora o incumplimiento, FEISA podrá cruzar el CDAT pignorado para cubrir el saldo de la obligación principal, intereses y gastos asociados.

8.6. CAMBIO DE GARANTÍA

El asociado podrá cambiar la garantía de un crédito, cuando se presente cambio en las condiciones inicialmente pactadas (Novación o Reestructuración). Lo anterior siempre y cuando la garantía cubra el valor de la obligación crediticia y cumpla con los requisitos establecidos por FEISA en el *Manual SARC*.

8.7. DERECHO DE ADMINSIÓN DE GARANTÍA

FEISA se reserva el derecho de admitir una determinada garantía.

9. OPERATIVIDAD DEL REGLAMENTO

Procedimientos e Instructivos: La Gerencia General, establecerá los procedimientos e instructivos para la operatividad de lo dispuesto en el presente Reglamento y este se publicará en la página web de FEISA.

El presente Reglamento fue analizado y aprobado por la Junta Directiva de FEISA, en la ciudad de Medellín, según Acta No. 1246 del 15 de diciembre de 2025 y deroga cualquier norma que le sea contraria.

Para constancia firma.

JUAN DIEGO ORTIZ HOYOS
Presidente

RINSON FERRÍN MARTINEZ
Secretario

10. CONTROL DE CAMBIOS

NUMERAL	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO	FECHA DEL CAMBIO
CAPÍTULO I DEFINICIONES	Se elimina conceptos que ya no aplicaban (como deuda neta y apalancamiento), actualizando términos (ahorro contractual por ahorro programado) y ampliando la definición de la tasa de referencia del Fondo, así como incorporando la figura de la fianza conforme al Código de Comercio.	22 de noviembre de 2023 Acta de Junta Directiva No. 1167 (se cambió de versión 25 a versión 26)
CAPÍTULO II GENERALIDADES	Se realiza el ajuste de acuerdo con la información disponible para el asociado a través de los canales virtuales dispuestos por el Fondo a través de su ecosistema digital.	
CAPÍTULO III DE LOS AHORROS	- Se define claramente las tipologías existentes (a la vista, a término y programado), eliminando líneas obsoletas, incorporando una nueva línea AFC para fomento de la construcción y trasladando a procedimientos aspectos operativos como cuantías, plazos, retiros, rendimientos y administración. - Se elimina disposiciones cuya competencia corresponde a la Asamblea General y evitando duplicidades normativas.	
CAPÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE CRÉDITOS	Se ajustan las tasas de referencia, condiciones de asegurabilidad, excepciones crediticias y esquemas de aprobación, así como trasladando a procedimientos los aspectos operativos y de control.	
CAPÍTULO V MODALIDADES DE CRÉDITO	Se realiza una definición global de las modalidades de crédito y se especifica que las líneas serán llevadas a nivel procedimental.	
CAPÍTULO VI GARANTÍAS	Se describen las modalidades de garantías mixtas que el asociado puede tener con el Fondo, las cuales serán desarrolladas dentro del	

	REGLAMENTO DE AHORRO Y CRÉDITO	RL-GO-001 Versión 28 Página 28 de 30
---	---	---

	procedimiento de garantías y parametrizadas en el sistema financiero para su control y seguimiento.	
CAPÍTULO VII FONDO SOLIDARIO DE GARANTÍAS	Se elimina el capítulo en el presente reglamento, debido a que desde el 2022, nació la Afianzadora a través de FEISA SOLUCIONES S.A.S y que ahora se denomina Fianza.	
CAPÍTULO I DEFINICIONES	PIGNORACIÓN DE AHORROS Debido a que los únicos recursos en FEISA que puedes pignorar son los CDAT mientras que su vencimiento no sea menor al de la obligación, así como su monto, se eliminan las modalidades de ahorro programado y ahorro a la vista en el apartado de pignoración de ahorros y se deja únicamente CDAT,	
CAPÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE CRÉDITO	ARTÍCULO 18 - Se eliminan las instancias y montos de aprobación del reglamento y se remite al manual SARC V5 para consultarlos. - Se elimina el análisis previo de riesgos para las excepciones y se remite a las políticas de excepciones del manual SARC V5. - Se reemplaza el rol de auditoría como responsable de presentar el informe de excepciones a la Junta Directiva y se asigna esta tarea al área de riesgos. ARTÍCULO 32 - Se eliminan todas las instancias para aprobar créditos y sus respectivos montos y se remite al Manual SARC V5.	27 de marzo de 2025 Acta de Junta Directiva No1216 (se cambió de versión 26 a versión 27)

AJUSTE ESTRUCTURA	Se elimina la estructuración del contenido del documento por artículos, en atención a la necesidad de estandarizar la forma de los documentos institucionales y facilitar su comprensión, manteniendo, cuando aplique, el uso de párrafos y notas aclaratorias para precisar disposiciones específicas	15 de diciembre de 2025 Acta de Junta Directiva No1246 (se cambió de versión 27 a versión 28)
DEFINICIONES	Se incluyen las siguientes definiciones: • Capacidad de pago • Carta de instrucciones • Conflicto de Interés • Entidades Financieras • Excepción • Nivel de riesgo • Pago de gravamen hipotecario • Riesgo de Crédito • Tratamiento de datos Se elimina: • Nivel de riesgo para otorgar el Cupo Rotativo • Codeudores • Deducción fija • Vivienda individual Se ajusta: • Cuota periódica • Deducción • Deudor • Fianza • Garantía • Garantía real • Novación • Pignoración de ahorros • Plazo pactado • Remuneración mensual • Tasa de interés	
GENERALIDADES	Se incluye: • Pagos por caja Se ajusta: • Consignaciones en cheque • Se modifica "Publicación de la información" por "Consulta de la información"	
GENERALIDADES DE LOS AHORROS	Se incluye:	

	- Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC) Se ajusta: - Pago de rendimientos - Ahorro a término CDAT	
GENERALIDADES DE LOS CRÉDITOS	Se incluye: - Deducciones - Cambio de tasa de interés por retiro como asociado. - Aceptación de Plan de pagos Se ajusta: - Cupo máximo de crédito - Capacidad máxima de pago - Desembolso de créditos para traslado a terceros. - Declaración de asegurabilidad - Reestructuraciones y Modificaciones de Crédito - Novaciones de crédito - Abonos extraordinarios a los créditos - Plazo máximo de pago - Modalidades de crédito	
GARANTÍAS	Se incluye: - Créditos con garantía hipotecaria, fiduciaria o fianza temporal - Garantía con ahorro programado - Garantía con ahorro a término CDAT Se elimina: - Garantía Codeudores	

Firmado electrónicamente por:

Rinson Ferrin Martinez

Tipo de documento: CC
Nro. de documento: 16479003
Efirma-ID: 21229b0285024809-1715862
Fecha y Hora: 03/02/2026 17:59:26 UTC-05:00
Nro. Transacción: bc1c624e-0326-4726-93ee-d665b0c5c7b5



Firmado
sin
foto

Firmado electrónicamente por:

Juan Diego Ortiz Hoyos

Tipo de documento: CC
Nro. de documento: 98537106
Efirma-ID: bea8a29bbbb24526-1715862
Fecha y Hora: 04/02/2026 07:52:05 UTC-05:00
Nro. Transacción: bc1c624e-0326-4726-93ee-d665b0c5c7b5



Firmado
sin
foto

Firmado electrónicamente por:

Paul Semaán Riascos

Tipo de documento: CC
Nro. de documento: 14837065
Efirma-ID: d34f7eb28d7c4359-1715862
Fecha y Hora: 04/02/2026 11:50:10 UTC-05:00
Nro. Transacción: bc1c624e-0326-4726-93ee-d665b0c5c7b5



Firmado
sin
foto