

CIRCULAR REGLAMENTARIA VCO- 006 DE 2002

FECHA: Bogotá D. C., 5 de febrero de 2002

PARA: BANCOS, CORPORACIONES FINANCIERAS, CORPORACIONES DE AHORRO y VIVIENDA, COMPAÑÍAS DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, ORGANISMOS COOPERATIVOS DE GRADO SUPERIOR DE CARÁCTER FINANCIERO, GREMIOS.

ASUNTO: CONDICIONES DE OPERACIÓN DE LA LINEA DE REDESCUENTO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PREVISTA EN LAS RESOLUCIONES 03 y 15 DE 2001 DE LA COMISION NACIONAL DE CREDITO AGROPECUARIO.

Teniendo en cuenta que las resoluciones arriba mencionadas, autorizan la apertura de una línea de redescuento de créditos FINAGRO para proyectos de Vivienda de Interés Social Rural, a continuación se definen las condiciones de la misma.

1. DEFINICION PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL SUSCEPTIBLE DE ACCEDER AL CREDITO.

- Se consideran proyectos de vivienda de interés social rural aquellos que se desarrollen en zonas definidas como suelo rural en los planes de ordenamiento territorial y de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 4 de la Ley 388 de 1997. Para efectos del crédito de vivienda de interés social rural, el campo de aplicación serán las zonas consideradas como suelo rural, y los municipios con población inferior a 30.000 habitantes. Mientras los municipios adoptan el Plan de Ordenamiento Territorial, se entenderá por suelo rural, el espacio comprendido entre el perímetro urbano de la cabecera municipal y el límite municipal respectivo, y los centros poblados de los corregimientos con población hasta 2.500 habitantes. (Art. 2º Decreto
- 1560 de 2.001.)

De igual forma, podrá otorgarse crédito de vivienda de interés social rural para proyectos de vivienda en zonas urbanas, siempre y cuando se garantice que los beneficiarios sean personas naturales cuyos ingresos provengan, en su totalidad, de la actividad agropecuaria desarrollada en zonas rurales. (Decreto 1560 de 2001).

- Podrán financiarse proyectos de vivienda individuales no agrupadas, ubicadas en terrenos de uso agropecuario, forestal o pesquero cuyo tamaño sea de hasta tres (3) unidades agrícolas familiares (UAF) o cuyo avalúo comercial sea menor a setenta y cinco (75) SMMLV, para el año 2002, \$23.175.000). Una UAF equivale a un predio rural con una extensión suficiente para suministrar a la familia que la explote ingresos anuales equivalentes a 1.080 salarios mínimos legales diarios (SMLV), para año 2002, \$11.124.000.
- Proyectos de vivienda- agrupadas o independientes de una unidad productiva, que pertenezcan a estratos uno (1) y dos (2).
- En comunidades indígenas, cuando su autoridad las clasifique como de interés social rural.

2. BENEFICIARIOS DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL

Serán beneficiarios de los créditos a redescantar por esta línea, los indicados a continuación:

- Constructores, personas naturales o jurídicas de régimen público o privado que adelanten programas de vivienda de interés social rural definidas en el numeral uno (1) de la presente circular.
- Entes territoriales o instituciones que en nombre de éstas, realicen aportes complementarios al subsidio familiar de vivienda de interés social rural, para la adquisición de terrenos a terceros, gastos de preinversión y diseños, y construcción de infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
- Usuarios de vivienda urbana, cuando los mismos deriven el 100% de sus ingresos de una actividad agropecuaria desarrollada en zona rural, de acuerdo con los siguientes requisitos:

o En el caso de trabajadores que deriven sus ingresos de empresas que desarrollen actividades agropecuarias en zona rural, copia del contrato de trabajo respectivo y certificación del revisor fiscal o de contador certificado acerca de las actividades que desarrolla la empresa y que estas mismas se efectúan en un predio ubicado en zona rural.

o En el caso de productores de bienes del sector agropecuario o de quienes devenguen el 100% de sus ingresos de actividades agropecuarias desarrolladas en zona rural, la entidad financiera debe verificar y certificar que el 100% de sus ingresos provienen del desarrollo de una actividad agropecuaria debidamente establecida.

o Compromiso de mantener la propiedad de la vivienda durante un lapso mínimo de 5 años, condición sujeta a la aceleración de la obligación. .
Los beneficiarios finales de las viviendas deberán cumplir los .requisitos del Decreto 1133 de 2.000 y los establecidos en el Manual de Servicios de FINAGRO.

3. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS CRÉDITOS

3.1 CONDICIONES FINANCIERAS GENERALES

CONDICION	PERSONAS NATURALES	CONSTRUCTORES	ENTES TERRITORIALES
Cobertura de financiación	Hasta 80% del valor del proyecto*	Hasta 70% del valor del proyecto o programa	Hasta 70% del valor del proyecto o programa
Desembolsos	Por instalamentos, según el avance de las obras y la aplicación de los recursos propios al proyecto o programa.	Por instalamentos, según el avance de las obras y la aplicación de los recursos propios al proyecto o programa.	Por instalamentos, según el avance de las obras y la aplicación de los recursos propios al proyecto o programa.
Plazo	Mínimo 5 años, a máximo 30 años, incluidas	1 año adicional a la fecha establecida para la terminación	Hasta 10 años

	extensiones por refinanciaciones.	del proyecto, de acuerdo con lo definido en el momento de la aprobación del crédito.**	
Amortización	En UVR o en pesos, según los sistemas aprobados e incorporados en la Circular Externa 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria.	En UVR o en pesos, según los sistemas aprobados e incorporados en la Circular Externa 068 de 2000 de la Superintendencia Bancaria.	En UVR o en pesos, según los sistemas aprobados e incorporados en la Circular Externa 068 de 2000 de la Superintendencia Bancaria.
Tasa de Interés	UVR + tasa máxima anual vigente fijada por la Junta Directiva del Banco de la República (UVR +11)	UVR + tasa máxima anual vigente fijada por la Junta Directiva del Banco de la República (UVR +11)	UVR + tasa máxima anual vigente fijada por la Junta Directiva del Banco de la República (UVR +11)
Tasa de Redescuento	La tasa máxima vigente fijada por la Junta Directiva del Banco de la República disminuida en 5 puntos porcentuales anuales (UVR + 6)	La tasa máxima vigente fijada por la Junta Directiva del Banco de la República disminuida en 5 puntos porcentuales anuales (UVR + 6)	La tasa máxima vigente fijada por la Junta Directiva del Banco de la República disminuida en 5 puntos porcentuales anuales (UVR + 6)
Margen de redescuento	Hasta el 100%	Hasta el 100%	Hasta el 100%

* Cuando la cobertura de financiación incluya el subsidio familiar para vivienda de interés social rural, su correspondiente pago se abonará al crédito otorgado por la entidad financiera y esta última lo abonará a FINAGRO al saldo de crédito redescotado.

** El crédito podrá ser aprobado al integrador, cuando demuestre que tiene identificados los beneficiarios que van a adquirir la vivienda y que estos últimos tengan aprobado el crédito para adquisición de vivienda en la entidad financiera.

*** El valor de la primera cuota no podrá sobrepasar del 30% de los ingresos familiares.

4. PROCEDIMIENTO OPERATIVO:

Las solicitudes de crédito se pueden presentar bajo los siguientes mecanismos:

4.1 INDIVIDUALMENTE

Se aplica para solicitudes individuales, para lo cual deben diligenciar el formato del anexo No.1 y adjuntar los documentos relacionados en el anexo No.2. Estos documentos deben ser presentados a la entidad financiera para su estudio y aprobación.

Una vez aprobado el crédito por la entidad financiera, debe presentarse a FINAGRO para su correspondiente calificación previa. En desarrollo del estudio de calificación previa, FINAGRO podrá pedir las aclaraciones o documentos adicionales que estime convenientes.

4.2 POR INTERMEDIO DE UN INTEGRADOR

Este tipo de financiación se ofrece a una persona natural o jurídica que actúe como integrador (cajas de compensación familiar, entes territoriales, asociaciones de productores, ONG, empresa privada, comercializadoras de productos agropecuarios, entre otras), para lo cual debe cumplir con las siguientes condiciones:

- Contar con la experiencia y documentación que le permita desarrollar sin límites las actividades de construcción y financiación a los beneficiarios finales que se deriven de la operación de crédito.
- Disponer de sede o centro administrativo y contable para el manejo de la construcción y la financiación a cada beneficiario del crédito.

- Demostrar que cuenta con la infraestructura y equipos propios o contratados para desarrollar el proyecto. Si la construcción se va a desarrollar a través de un operador, debe demostrarse que este último cuenta con la logística y capacidad administrativa para la implementación de la misma.
- Como requisito para aprobar el redescuento del crédito es necesario que el integrador identifique plenamente a los beneficiarios finales de las viviendas financiadas y el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta circular, para lo cual deberá presentar previamente al intermediario financiero, sus nombres y obtener la aprobación previa de la subrogación de los créditos. En el evento de que por cualquier causa, con posterioridad a la ejecución del proyecto, sea necesario cambiar un beneficiario de la vivienda, el mismo deberá cumplir con los requisitos establecidos en esta circular.

Requisitos específicos:

- Los desembolsos del crédito se efectuarán al integrador, el cual podrá realizar entregas a proveedores de materiales de construcción y efectuará los pagos de mano de obra y prestación de servicios. FINAGRO podrá exigir que los recursos sean manejados a través de un encargo fiduciario.
- El beneficiario final debe autorizar la cesión de pagos para atender la amortización del crédito, a través de mecanismos como descuentos de nómina, retención sobre ingresos derivados de la venta de productos agropecuarios, entre otros.

Para solicitar la financiación debe diligenciar el formato del anexo No.3 y adjuntar los documentos relacionados en el anexo No.4. Estos documentos deben ser presentados a la entidad financiera para su estudio y aprobación.

Una vez aprobado el crédito por la entidad financiera, debe presentarse a FINAGRO para su correspondiente calificación previa. En desarrollo del estudio de calificación previa, FINAGRO podrá pedir las aclaraciones o documentos adicionales que estime convenientes, o el desarrollo del proyecto a través de una fiducia.

5. CARTERA SUSTITUTIV A

Los créditos que a partir de la fecha otorguen los Intermediarios Financieros con recursos propios en cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente circular, podrán computarse como cartera sustitutiva de inversión obligatoria. Para el efecto, debe presentarse la solicitud a calificación previa de FINAGRO. En desarrollo del estudio de calificación previa, FINAGRO podrá pedir las aclaraciones y soportes adicionales que estime convenientes.

Cualquier consulta sobre el particular será atendida por la Vicepresidencia de Operaciones de FINAGRO.

Cordialmente,

CÉSAR PARDO VILLALBA
Presidente.

[Anexo 1 \(Formato Excel\)](#)

[Anexo 2 \(Formato Excel\)](#)