



ACUERDO No. 02 DE 2015
(28 ABR. 2015)

"POR EL CUAL SE CREA Y REGLAMENTA UN ESQUEMA DE SOLUCIÓN ANTICIPADA DE VIVIENDA DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA A TRAVÉS DEL MODELO DE LEASING HABITACIONAL"

LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias, en especial la contenida en el Numeral 3° del Artículo 8 del Decreto Ley 353 de 1994, modificado por el Artículo 5° de la Ley 973 de 2005, y

CONSIDERANDO

Que mediante la Ley 973 de 2005, que modificó el Decreto Ley 353 de 1994 se define la naturaleza jurídica de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía que el Decreto-Ley le había otorgado a la Entidad en 1994, señalando que se trata de una "Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito, de naturaleza especial, dotada de personería jurídica autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Defensa Nacional y vigilada por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia.

Que de conformidad con la Ley 973 de 2005, el subsidio será concedido a los afiliados de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía por una sola vez y entregado previa comprobación de que su valor será invertido en la adquisición de vivienda. Los subsidios se aplicarán también a los afiliados que habiendo adquirido vivienda por otros medios, tengan deudas hipotecarias con entidades financieras, pendientes sobre ésta, o deseen renovarla, siempre que no se les hubiere otorgado con anterioridad una solución en este aspecto por parte de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

Que esta misma norma determinó que la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía tiene por objeto "(...) *facilitar a sus afiliados la adquisición de vivienda propia, mediante la realización o promoción de todas las operaciones del mercado inmobiliario, incluidas las de intermediación, la captación y administración del ahorro de sus afiliados y el desarrollo de las actividades administrativas, técnicas, financieras y crediticias que sean indispensables para el mismo efecto.*"

Que la Ley 1305 de 2009 en su Artículo 6°, regula el esquema de solución anticipada de vivienda con el cual los afiliados de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, cuando hayan realizado aportes correspondientes a un número de cuotas, o hayan cumplido un tiempo de servicio, determinados ambos por la Junta Directiva, pueden retirar los valores que reposen en su cuenta individual, incluidos intereses y excedentes financieros, para destinarlos únicamente como parte de pago de la adquisición de la vivienda escogida por ellos, sin que por esta única razón pierdan su calidad de afiliados.

Wb.

dx

Que los diversos ajustes que ha tenido el régimen legal de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, han permitido perfilar a la Entidad como una herramienta gubernamental en el objetivo del acceso para que los miembros de las Fuerzas Militares y de Policía logren el acceso a la vivienda.

Que el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda, es un mecanismo de financiación de vivienda individual a largo plazo regulado en el Decreto 2555 de 2010, en virtud del cual una entidad financiera, propietaria de un inmueble destinado a la vivienda entrega a una persona llamada locatario, la tenencia de dicho inmueble, a cambio de un canon periódico y durante un plazo convenido a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario si éste decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

Que la figura de solución anticipada de vivienda soporta el desarrollo del leasing habitacional como parte de los modelos de solución de vivienda ofrecidos por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, en razón a que permite anticipar la solución de vivienda al afiliado en una fecha previa al cumplimiento de la totalidad de los aportes obligatorios.

ACUERDA CAPITULO I ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 1º. SOLUCIÓN DE VIVIENDA A TRAVÉS DE LA MODALIDAD DE LEASING HABITACIONAL. Además de lo previsto en los Artículos 7º y 8º del Acuerdo 01 de 2011, se entenderá igualmente por solución de vivienda el acceso a una vivienda en la modalidad de leasing habitacional, la cual se instrumenta a través de un contrato de leasing financiero que suscribe una entidad autorizada, donde se entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo al uso habitacional y goce, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

ARTÍCULO 2º. MODELO DE LEASING HABITACIONAL. Créase el modelo de leasing habitacional, en consecuencia adicionase, en el Artículo 13 del Acuerdo 01 de 2011, el siguiente numeral: "7. Modelo Leasing Habitacional".

PARÁGRAFO. En consecuencia, durante la vigencia del contrato de leasing el afiliado no podrá acceder a un modelo diferente de solución de vivienda y su cuenta individual, así como el valor allí registrado, permanecerán bloqueados.

CAPITULO II ESQUEMA DE SOLUCIÓN ANTICIPADA DE VIVIENDA A TRAVÉS DEL MODELO DE LEASING HABITACIONAL

ARTÍCULO 3º. MODELO LEASING HABITACIONAL. Podrán acceder opcionalmente a este modelo los afiliados que registren en su cuenta individual como mínimo veinticuatro (24) cuotas de aportes de ahorro mensual obligatorio. Para el efecto, LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA verificará el cumplimiento de los requisitos por parte del afiliado y procederá a adquirir el inmueble seleccionado para ser entregado en leasing habitacional de acuerdo con las condiciones técnicas y financieras.

Handwritten mark

Handwritten mark

PARÁGRAFO: En el evento en que dos afiliados para solución de vivienda sean cónyuges o mantengan una unión marital de hecho y cumplan con los requisitos para acceder al Leasing Habitacional, solo uno de los dos accede al modelo de acuerdo a lo establecido en el Parágrafo 1º del Artículo 24 de la Ley 973 de 2005.

ARTÍCULO 4º. DEFINICIONES. Para efectos de interpretación del presente acuerdo se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. **Afiliado para solución de vivienda.** Calidad que debe tener EL LOCATARIO desde el inicio del contrato de leasing y durante todo su plazo.
2. **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA.** Es la Entidad autorizada para realizar operaciones de leasing habitacional y propietaria del bien inmueble objeto del leasing que se entrega a EL LOCATARIO.
3. **Canon inicial.** Valor que pagará EL LOCATARIO a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, al comienzo del contrato como abono directo a capital y que le permite acceder a un leasing habitacional con un menor valor de los cánones por recaudar.
4. **Canon mensual.** Valor periódico que paga EL LOCATARIO a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA durante el plazo y fechas establecidos en el contrato.
5. **Cánones extraordinarios.** Corresponde a todos aquellos pagos diferentes de los cánones mensuales que pague EL LOCATARIO. Los cánones extraordinarios podrán consistir en los ahorros y cesantías que se encuentren depositados en las cuentas individuales de los afiliados a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA.
6. **Cierre financiero.** Es la suma de los valores por todos los conceptos que se comprometen como fuente de pago por EL LOCATARIO hasta completar el 100% del valor del contrato.
7. **Coefficiente de seguridad.** Porcentaje que LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA aplica como descuento al valor proyectado de los recursos futuros acumulados por el afiliado en su cuenta individual, así como al subsidio, para blindarlos ante cambios económicos y financieros que durante el plazo del contrato puedan disminuir su valor.
8. **Deuda remanente:** Es el valor de la obligación financiera derivada del modelo del leasing que está pendiente de pago.
9. **EL LOCATARIO.** Es quien recibe el inmueble a título de leasing habitacional.
10. **Leasing habitacional.** Contrato mediante el cual LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA entrega a EL LOCATARIO la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al propietario o se transfiere a EL LOCATARIO, si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.
11. **Opción de adquisición.** Es la facultad que tiene EL LOCATARIO de adquirir el bien objeto del contrato de leasing habitacional anticipadamente o a la finalización del mismo, mediante el pago del valor pactado para hacer uso de dicha opción conforme el presente acuerdo.
12. **Subsidio de vivienda.** Corresponderá al valor que tendrá derecho el afiliado a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA de acuerdo con su categoría y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 3º de la Ley 1305 de 2009, que modificó el Artículo 15 de la Ley 973 de 2005, el cual modificó el Artículo 25 del Decreto Ley 353 de 1994 y que se aplicará al final del leasing habitacional como canon extraordinario para el cierre financiero.

ARTÍCULO 5º. CONDICIONES FINANCIERAS DEL LEASING HABITACIONAL. Las siguientes son las condiciones financieras que deben cumplirse para la operación del leasing habitacional:

Ch

Ch

1. **Valor del canon inicial.** El canon inicial corresponderá como mínimo al cinco por ciento (5%) del valor del inmueble objeto del contrato de leasing habitacional. EL LOCATARIO, como afiliado a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, podrá aplicar los valores de la cuenta individual para sufragar el pago del canon inicial. En caso en que el valor existente no alcance para cubrir este valor o si así lo decide EL LOCATARIO, éste podrá aportar recursos propios para el pago del canon inicial.
2. **Valor del canon mensual.** El canon mensual será establecido por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA en el plan de pagos que se le entregará a EL LOCATARIO como anexo al contrato de leasing habitacional. Con el canon mensual se amortizará el capital y los intereses del leasing habitacional, junto con los cargos que resulten por concepto de los seguros contratados tanto para amparar las obligaciones como el inmueble dado en leasing conforme se establece en el presente acuerdo.
3. **Compromiso de los aportes de ahorro a la cuenta individual y aplicación de los mismos al pago del leasing habitacional.** El afiliado deberá comprometer los aportes de ahorro realizados a la cuenta individual durante la vigencia del leasing habitacional, para que sean aplicados como fuente de pago del leasing habitacional. En tal virtud, el afiliado debe autorizar a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA para que destine el valor mensual de los aportes de ahorro como fuente de pago del leasing habitacional. Así mismo, debe autorizar a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA para que aplique los recursos comprometidos y acumulados mes a mes como fuente de pago en la forma como se establece en el modelo financiero.
4. **Compromiso de las cesantías y aplicación de las mismas al pago del leasing habitacional.** Con la adopción del modelo de leasing habitacional el afiliado compromete sus cesantías causadas durante la vigencia del contrato, para que sean aplicadas como fuente de pago del leasing habitacional. En tal virtud el afiliado debe autorizar a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA para que destine el valor mensual de las cesantías como fuente de pago del leasing. Así mismo, debe autorizar a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA para que aplique las cesantías comprometidas y acumuladas mes a mes como fuente de pago para el cierre financiero del leasing habitacional, en el último canon.
5. **Aplicación del subsidio de vivienda.** Con la adopción del modelo de leasing habitacional el afiliado compromete el valor del subsidio de vivienda que le corresponderá como beneficiario, una vez se cumplan todos los requisitos legales y reglamentarios, para que sea aplicado como fuente de pago del leasing habitacional. En tal virtud, el afiliado debe autorizar a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA para que destine el pago del valor del subsidio de vivienda que por ley le corresponde al leasing habitacional en el último canon, de la forma como se describe en el numeral 10 del presente artículo.
6. **Modalidad de pago.** El modelo de leasing habitacional tendrá como modalidad de pago Mes Vencido (MV)
7. **Tasa de interés.** EL LOCATARIO durante el plazo otorgado en el contrato de leasing habitacional, pagará mensualmente, a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA intereses remuneratorios, a la tasa efectiva anual que se señala en el plan de pagos que se le entregará a EL LOCATARIO y que deberá hacer parte del contrato.
8. **Tasa de interés de mora.** En caso de mora, durante ella y sin perjuicio de las demás acciones legales, EL LOCATARIO pagará intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada.
9. **Opción de adquisición.** Corresponderá máximo al treinta por ciento (30%) del valor del inmueble objeto del contrato de leasing habitacional.
10. **Descripción del modelo financiero.** Con el fin de promover la adquisición de vivienda en condiciones más accesibles para sus afiliados, durante el plazo del leasing habitacional LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA destinará los recursos que el

Wlo

Wlo

afiliado comprometerá y acumulará mensualmente como fuente de pago en su cuenta individual hasta el aporte número ciento sesenta y ocho (168). A la finalización del plazo del leasing habitacional y cumplido el pago de todos y cada uno de los cánones pactados por parte de EL LOCATARIO, los valores efectivamente acumulados en la cuenta individual, así como el valor del subsidio de vivienda al que tiene derecho, se aplicarán prioritariamente a la deuda remanente incluido el valor de la opción de adquisición, para propiciar de esta forma el cierre financiero de la obligación. Comprometer dichos recursos de esta manera, permite la reducción de los cánones ordinarios que efectivamente pagará EL LOCATARIO durante la vigencia del leasing habitacional y hasta su finalización. Para la realización del cálculo de la reducción de los cánones ordinarios, al inicio del contrato de leasing habitacional LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, restará al valor efectivamente desembolsado en la operación los siguientes valores calculados en valor presente con la misma tasa de interés aplicable a la obligación, a los cuales previamente se les deberá asignar un coeficiente de seguridad: (i) el valor del subsidio de vivienda a que tiene derecho el afiliado y que debe comprometer como fuente de pago una vez tenga derecho al reconocimiento del mismo por el cumplimiento de los requisitos legales, (ii) el valor de los aportes de ahorro a la cuenta individual acumulados durante el plazo del contrato que el afiliado debe comprometer como fuente de pago, incluidos los intereses que se generen como remuneración a este valor, (iii) el valor de las cesantías acumuladas en la cuenta individual durante el plazo del leasing habitacional que el afiliado debe comprometer como fuente de pago, incluidos los intereses legales que se generen.

ARTÍCULO 6°. ALCANCE DEL LEASING HABITACIONAL. LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA entregará a EL LOCATARIO la mera tenencia del inmueble para que lo use y goce pagando los cánones mensuales durante el plazo de duración del contrato. Al vencimiento, EL LOCATARIO restituirá el inmueble a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, a menos que opte por adquirirlo previa cancelación del valor de la opción de adquisición pactado, siempre y cuando haya pagado la totalidad de los cánones y demás costos establecidos en el contrato. El inmueble objeto de leasing habitacional y cuya tenencia se entrega a EL LOCATARIO es de propiedad exclusiva de LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA.

PARÁGRAFO. La suscripción del contrato de leasing habitacional no transfiere el derecho de dominio del inmueble a EL LOCATARIO, ya que este evento sólo ocurrirá una vez éste ejerza la opción de adquisición y pague su valor.

ARTÍCULO 7°. PAGO DEL CANON. EL LOCATARIO pagará a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA durante la vigencia del contrato, el valor del canon mensual pactado el mismo día de cada mes sin interrupción, hasta el pago total del leasing. En caso de pactarse el pago de uno cualquiera de los cánones para un día no hábil, éste deberá realizarse el día hábil inmediatamente siguiente al pactado. El pago del canon mensual se realizará a través del mecanismo de descuento directo de nómina (libranza), previa la autorización de EL LOCATARIO. En el evento en que no opere la novedad correspondiente, no se exonerará a EL LOCATARIO de realizar el pago respectivo y deberá pagar el valor total del canon por medio de una consignación en el banco designado para tal fin.

ARTÍCULO 8°. PAGO DE CÁNONES EXTRAORDINARIOS. Por estar estructurado sobre un modelo financiero que se ajusta al plazo para la obtención del subsidio de vivienda conforme a la Ley 1305 de 2009, EL LOCATARIO al acogerse al modelo de leasing habitacional acepta que los pagos extraordinarios que realice durante la vigencia del contrato de leasing habitacional distintos de los cánones mensuales pactados, se reflejarán únicamente en un menor valor del canon mensual.

W/o

dx

ARTÍCULO 9°. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE. El inmueble será destinado únicamente para vivienda. EL LOCATARIO no podrá cambiar esta destinación ni guardar o permitir que en él se guarden sustancias explosivas o tóxicas perjudiciales para su conservación, seguridad e higiene y cualquier otra actividad que pueda causar daño al bien, o que afecte la destinación de vivienda del mismo.

ARTÍCULO 10°. SUBARRIENDO DEL INMUEBLE. EL LOCATARIO no podrá subarrendar el inmueble sin informar previamente a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA acerca de dicha circunstancia, así como de las condiciones del subarriendo, para lo cual deberá adjuntar copia del contrato de arrendamiento con las formalidades propias de su naturaleza, y las cláusulas exigidas por LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA para el efecto, con la plena identificación del subarrendatario. LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA se reserva el derecho de verificar todas y cada una de las condiciones personales y de solvencia moral del subarrendatario para proceder a aprobar el subarriendo.

ARTÍCULO 11°. MEJORAS. EL LOCATARIO deberá devolver el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo las mejoras autorizadas por LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA y que haya hecho él mismo a su costa, cuya separación no cause deterioro al inmueble. Las mejoras cuyo retiro cause deterioro pasarán a ser propiedad de LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA en el evento en que no se ejerza la opción de adquisición. Por este concepto no habrá lugar al reconocimiento a favor de EL LOCATARIO del pago de alguna suma de dinero por concepto de indemnización, compra o compensación.

ARTÍCULO 12°. DETERIORO/DESTRUCCIÓN DEL BIEN. Durante la vigencia del leasing habitacional EL LOCATARIO será responsable de mantener el inmueble en buen estado y en condiciones adecuadas para su uso. El incumplimiento de la obligación consagrada en la presente Cláusula dará derecho a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA para dar por terminado el presente contrato y exigir la entrega inmediata del INMUEBLE.

ARTÍCULO 13. OBLIGACIONES DE EL LOCATARIO. Además de las obligaciones que se establezcan contractualmente, EL LOCATARIO debe cumplir especialmente con las siguientes:

1. Pagar el canon mensual durante la vigencia del contrato.
2. Pagar la suma correspondiente y en la proporción que le hubiere correspondido a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, de los derechos notariales e impuestos de registro que se causen por la adquisición del inmueble entregado en Leasing, así como la suma que se cause por concepto de gastos de registro y todas aquellas sumas que haya que cancelar para el perfeccionamiento del trámite de la escritura de compraventa para adquirir el inmueble o reembolsar a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA dichas sumas en caso que la Entidad las hubiere desembolsado. En igual medida a pagar la suma correspondiente de los derechos notariales e impuestos de registro, así como el valor que se cause por concepto de gastos de registro y todas aquellas sumas que hayan de cancelar para el perfeccionamiento del trámite de la escritura de compraventa cuando se ejerza la opción de adquisición.
3. Utilizar el inmueble únicamente para los fines previstos en la Cláusula Décima Segunda de este contrato, garantizando durante todo el plazo del contrato a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA la licitud en la utilización del mismo.
4. Defender el inmueble arrendado en caso que fuere perseguido judicialmente. En consecuencia, si se presentare una diligencia de embargo y secuestro que persiga el inmueble, EL LOCATARIO deberá presentar oposición a su realización alegando su carácter.

Wb

21

de mero tenedor y exhibiendo este contrato que lo acredita como tal. De dicha circunstancia deberá dar aviso inmediato a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA.

5. Pagar todos los impuestos, contribuciones, tasas, timbres locales y nacionales, y demás expensas que se ocasionen con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, de sus garantías y que recaigan directamente sobre el inmueble.
6. Restituir el inmueble a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA o a la persona que ésta designe cuando termine el contrato por cualquier causa, salvo cuando termine por el ejercicio de la opción de adquisición.
7. Realizar todas las reparaciones necesarias y locativas que requiera el inmueble, a su costa, durante la vigencia del contrato de leasing habitacional.
8. Pagar a partir de la fecha de la entrega del inmueble, durante la vigencia del contrato y por todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder, el consumo de todos los servicios de que goza el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono, gas y demás cargos, así como las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas y sanciones que cobre la administración de la persona jurídica a la que pertenece la copropiedad, si es el caso. EL LOCATARIO se obliga a presentar cada seis (6) meses ante LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA copia del último de cada uno de los recibos por estos conceptos debidamente pagados y al día. No obstante LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA podrá pedir adicionalmente y sobre estos mismos recibos, la presentación de certificaciones de Paz y Salvo en los casos en que lo considere conveniente.
9. Pagar a partir de la fecha de entrega del inmueble y durante la vigencia del contrato, los impuestos, valorizaciones, tasas y contribuciones que genere el inmueble y presentar ANTE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA los recibos por pago de impuestos, contribuciones, el paz y salvo de predial y valorizaciones dentro de los treinta días siguientes a la fecha límite determinada por las autoridades para efectuar los pagos.
10. Cumplir estrictamente las normas consagradas en los reglamentos de Propiedad Horizontal y las que expida el Gobierno Nacional en protección de los derechos de toda la vecindad. El incumplimiento de este numeral se considera muy grave y podrá dar lugar a la terminación inmediata del contrato.

PARÁGRAFO. En el evento en que durante el plazo del contrato de leasing habitacional la condición del afiliado cambie de activo a pensionado, éste deberá autorizar en el contrato a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA para que liquide y aplique el nuevo valor del descuento a su mesada pensional, asignación de retiro o mediante consignación bancaria con destino a la cuenta individual, de forma que le permita el cierre financiero de la obligación al momento de acceder al subsidio en el aporte número ciento sesenta y ocho (168). En el caso en que el afiliado pensionado no desee continuar con el leasing habitacional o si desea ejercer la opción de adquisición de forma anticipada, se dará aplicación a los Artículos 17 y 18 del presente acuerdo, según sea el caso.

ARTÍCULO 14°. PROHIBICIONES. Además de las prohibiciones que se contemplan contractualmente, EL LOCATARIO se abstendrá especialmente de:

1. Modificar, cambiar o ampliar las características del inmueble, sin autorización expresa de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.
2. Dar al inmueble una destinación diferente a la contemplada en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 15°. SEGUROS. Mientras subsista cualquier obligación a su cargo, EL LOCATARIO deberá tomar a favor de LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, los seguros que establece la ley con las coberturas de incendio y terremoto sobre el

inmueble tomado en Leasing, por un valor equivalente al valor destructible del mismo, tomados todos estos con una compañía de seguros legalmente establecida en el país. Así mismo, EL LOCATARIO deberá tomar un seguro de vida que ampare el valor de la deuda remanente incluyendo intereses y el valor de la opción de adquisición; el tomar esta cobertura le garantiza tener el respaldo de una compañía aseguradora en el momento de la ocurrencia de un siniestro ya sea por fallecimiento o incapacidad total y permanente, siempre y cuando EL LOCATARIO asegurado haya cumplido con los requisitos establecidos por la aseguradora para tal fin.

EL LOCATARIO tiene plena libertad de tomar las pólizas de seguro en la compañía de seguros de su elección. No obstante, en el evento que LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA actúe como tomadora o pague las primas de los mencionados seguros, y de los demás que se contraten por cuenta de EL LOCATARIO, queda autorizada para cobrarle a éste, el valor de dichas primas en los cánones mensuales de la respectiva obligación.

En caso de no pago de los seguros por parte de EL LOCATARIO, LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente autorizada, sobre las primas que sea necesario pagar y aplicará preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros. El no pago de los seguros por parte de EL LOCATARIO es causal para dar por terminado el contrato y exigir la restitución inmediata del inmueble.

ARTÍCULO 16°. DERECHOS DE INSPECCIÓN. LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA inspeccionará periódicamente el bien, directamente o por medio de peritos o de personas que designe para el desarrollo de tal labor, con la finalidad de comprobar las condiciones de mantenimiento del mismo.

ARTÍCULO 17°. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO POR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA. El modelo financiero sobre el cual se estructura el contrato de leasing habitacional previsto en el numeral 10 del artículo 5° del presente acuerdo, es la base para su reliquidación en los eventos de terminación anticipada. De acuerdo con lo anterior, en el presente artículo se regula lo atinente a la forma como deben imputarse los valores para efectos del cumplimiento del Artículo 2.28.1.2.4 del Decreto 2555 de 2010. Al respecto se observarán las siguientes reglas:

1. **Reliquidación para la reposición de la deuda remanente.** En el evento de terminación anticipada del contrato de leasing habitacional, EL LOCATARIO se compromete a reponer la deuda remanente compuesta por los intereses disminuidos y dejados de cancelar por EL LOCATARIO desde el inicio de la ejecución del contrato hasta la fecha de terminación anticipada del mismo, como si nunca se hubiera efectuado la reducción de cánones ordinarios prevista en el numeral 10 del artículo 5° del presente acuerdo.
2. **Procedimiento en caso de desistimiento voluntario o terminación por mutuo acuerdo del leasing habitacional.** Para el caso en que EL LOCATARIO decida no ejercer la opción de adquisición pactada a su favor voluntariamente o por mutuo acuerdo con LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, será necesario que previamente a la aplicación de los valores reliquidados elija alguna de las siguientes alternativas:
 - a. Si desea comprometer el saldo de su cuenta individual para efectos de cubrir el valor que resulte de la reliquidación del leasing habitacional conforme el numeral 1° del presente artículo, caso en el cual perderá la posibilidad de acceder al subsidio de vivienda. Al optar por la compensación de la deuda remanente con el saldo de la cuenta individual, el valor que debe deducirse del precio del inmueble será menor.

6/10

6/10

- (i) Los costos y gastos en que haya incurrido la Entidad por concepto del incumplimiento del contrato; tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.
- (ii) El costo financiero generado y no pagado por EL LOCATARIO;
- (iii) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones de EL LOCATARIO, pactadas en el contrato.
- (iv) El valor previsto en el numeral 1° del presente artículo por concepto de reliquidación de la deuda remanente.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de terminación anticipada del contrato, por incumplimiento o por cualquier otra causa, a menos que EL LOCATARIO haga uso del derecho de opción de adquisición, EL LOCATARIO deberá restituir el inmueble inmediatamente le sea comunicado por LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, la causal de terminación y su voluntad de exigir la restitución del bien como consecuencia de la misma. Si así no lo hiciere, EL LOCATARIO entrará en mora para la entrega del bien.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los embargos que se lleguen a presentar por cualquier causa sobre la cuenta individual, el salario o la expectativa del subsidio del afiliado, que afecte el descuento directo del canon ordinario o el cierre financiero de la operación, ocasionarán la terminación del contrato de leasing en la medida en que se genere incumplimiento de la obligación. En este caso, EL LOCATARIO podrá realizar el pago respectivo mediante una consignación en el banco designado para tal fin.

PARÁGRAFO TERCERO. El valor resultante de la liquidación del contrato, si es el caso, será devuelto a EL LOCATARIO por LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble por parte de un tercero o del nuevo contrato de leasing habitacional con un afiliado, que tenga por objeto el inmueble devuelto. En cualquier caso, las partes en el contrato entienden que las gestiones tendientes a la venta o colocación en leasing del inmueble que se restituye, corresponden en primer lugar a EL LOCATARIO que realiza la devolución. Sin embargo, LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA podrá realizar las gestiones pertinentes lo cual generará una comisión a su favor del cinco por ciento (5%) calculado sobre el monto de la opción de adquisición acordada, la cual será deducida de las sumas que deban devolverse a EL LOCATARIO. LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, sin importar cual haya sido la causal de terminación del contrato, sólo realizará las devoluciones a que haya lugar una vez realice la venta o la nueva colocación en Leasing del inmueble restituido.

ARTÍCULO 18°. EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN. El ejercicio de la opción de adquisición sobre el inmueble entregado en leasing, se cumplirá conforme a las siguientes reglas:

1. Ejercicio de la opción de adquisición a la terminación del contrato de Leasing Habitacional.

- a. EL LOCATARIO que proyecte ejercer la opción de adquisición por cumplimiento de las condiciones del contrato deberá manifestarlo mediante la radicación de una comunicación escrita en las oficinas de LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, ubicadas en la dirección indicada en el contrato, tres (3) meses de antelación al vencimiento del contrato.

Calo

dk

- b. Si no desea comprometer el saldo de su cuenta individual, deberá aportar de sus propios recursos el valor de la reliquidación del leasing habitacional conforme el numeral 1° del presente artículo. Al no optar por la compensación de la deuda remanente con el saldo de la cuenta individual, el valor que debe deducirse del precio del inmueble será mayor. Esta alternativa no dará lugar a la pérdida del subsidio de vivienda. Para el efecto, el afiliado deberá mantener su afiliación a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA hasta el cumplimiento de las cuotas de aporte o tiempo de servicio requerido, así como el cumplimiento de los demás requisitos legales para el efecto.

Una vez seleccionada algunas de las anteriores alternativas, se seguirá el procedimiento que se describe a continuación para la devolución de la parte proporcional del canon inicial y de los saldos amortizados:

- c. El valor del inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, EL LOCATARIO podrá presentar a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA un afiliado para celebrar un nuevo contrato de leasing o personas interesadas en adquirir el bien;
- d. Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:
- (i) Los costos y gastos en que haya incurrido la Entidad por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble, tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos demás que se puedan generar por su adecuación, administración y venta.
 - (ii) El valor previsto en el numeral 1° del presente artículo por concepto de reliquidación de la deuda remanente.
 - (iii) Para el caso en que, de conformidad con el literal b. del numeral 2. Del presente Artículo, no se comprometa el saldo de la cuenta individual y el valor de la reliquidación del leasing habitacional supere el valor del inmueble, el afiliado debe autorizar y aceptar expresamente que LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA aplique el saldo de la cuenta individual para cubrir el valor faltante, salvo que voluntariamente decida aportar dicho valor de sus propios recursos, para lo cual deberá efectuar el pago respectivo dentro de los cinco (5) días siguientes a la entrega de la reliquidación.

3. Procedimiento en caso de incumplimiento definitivo del leasing habitacional. En el evento en que EL LOCATARIO incumpla definitivamente el contrato de leasing habitacional, LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA aplicará el saldo de la respectiva cuenta individual para cubrir el valor que resulte de la reliquidación conforme el numeral 1° del presente artículo, caso en el cual el afiliado incumplido perderá la posibilidad de acceder al subsidio de vivienda. En este evento se adelantará el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados:

- a. El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal c. del numeral 2° del presente artículo;
- b. Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

Alto.

ok

- b. Una vez recibida la comunicación, LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA liquidará el valor del subsidio de vivienda a que tiene derecho como afiliado, así como los valores efectivamente acumulados en la cuenta individual y los aplicará como fuente de pago al valor de la opción de adquisición y al valor del último canon, el cual será extraordinario.
- c. El valor correspondiente al subsidio de vivienda, así como el valor acumulado en la cuenta individual durante todo el plazo del leasing habitacional que se aplicará a la opción de adquisición y al último canon, le serán informados a EL LOCATARIO a la última dirección registrada por éste, indicando igualmente la fecha de firma de la escritura pública, así como la hora y la notaría donde se suscribirá el instrumento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los gastos notariales, impuestos y demás erogaciones ocasionados por el ejercicio y perfeccionamiento de la opción de adquisición estarán a cargo de EL LOCATARIO, cesionario, herederos o beneficiarios, cuando sea el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento en que EL LOCATARIO decida no ejercer la opción de adquisición pactada a su favor deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a. Una vez manifestada la decisión de no ejercer la opción deberá entregar el inmueble en el plazo establecido por la Entidad.
- b. Si verificado el estado y valor del inmueble, así como el valor de la obligación, se llegase a establecer que existe un valor no cubierto de la misma, EL LOCATARIO deberá pagar a la Entidad dicho valor de sus propios recursos en el plazo que se establezca en el reglamento. En caso contrario la Entidad debitará de la cuenta individual dicho valor.
- c. Si el afiliado no desea perder el derecho al subsidio deberá de sus propios recursos reintegrar a la cuenta individual el valor del canon inicial actualizado.

2. Ejercicio anticipado de la opción de adquisición del inmueble.

- a. EL LOCATARIO con recursos propios diferentes de los originados en el subsidio de vivienda, podrá en cualquier momento ejercer la opción de adquisición en forma anticipada, mediante escrito radicado en las oficinas de LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA indicadas en el contrato, con treinta (30) días de anticipación a la fecha en que propone que se suscriba la escritura pública mediante la cual se transfiera el dominio sobre el inmueble, plazo dentro del cual deberá pagar el valor establecido en el siguiente literal.
- b. El valor que debe pagar EL LOCATARIO como consecuencia del anticipo del plazo del contrato y el ejercicio de la opción de adquisición, corresponde al valor que resulte de la reliquidación de la obligación de la forma contemplada en el Numeral 1° del Artículo 17° del presente acuerdo. El afiliado, podrá optar por destinar los recursos de su cuenta individual para efectos de la reliquidación, sin que ello implique la pérdida del subsidio teniendo en cuenta que el retiro total o parcial de cesantías para el pago del leasing habitacional se hace conforme el Parágrafo 1° del Artículo 3° de la Ley 1305 de 2009, esto es, con el propósito de adquirir la vivienda. En consecuencia, el afiliado podrá acceder al subsidio de vivienda para lo cual deberá mantener su afiliación a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA hasta el cumplimiento de los requisitos legales para el efecto.
- c. El valor de la reliquidación le será informado por parte de LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA a EL LOCATARIO a la última dirección registrada, indicando la cuenta en donde debe efectuar el pago, la fecha de firma de la escritura pública, la hora y la notaría donde se suscribirá la correspondiente escritura.

CS-

OK

3. Ejercicio anticipado de la opción de adquisición del inmueble por muerte o incapacidad total y permanente de EL LOCATARIO.

- a. En el evento en el que EL LOCATARIO fallezca o sufra una incapacidad total y permanente de tal forma que opere la póliza de seguro de vida prevista en el presente acuerdo, el pago de la indemnización para cubrir la deuda remanente incluida la opción de adquisición, se considera un ejercicio anticipado de la misma.
- b. Copia de la reliquidación de la obligación de la forma contemplada en el numeral 1° del artículo 17° del presente acuerdo, se pondrá a disposición de los herederos de EL LOCATARIO para efectos del trámite de reclamación ante la compañía de seguros respectiva.
- c. Dentro de los treinta (30) días posteriores al pago de la indemnización y una vez se verifique que no existe ningún saldo pendiente a cargo del inmueble dado en leasing, LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA pondrá a disposición del proceso de sucesión respectivo el inmueble, para que a su finalización se designe la persona o grupo de personas a quienes se les deberá titular el mismo. Una vez designados los herederos beneficiarios del inmueble, LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA informará, a la última dirección registrada, la fecha de firma de la escritura pública, la hora y la notaría donde se suscribirá el correspondiente instrumento.
- d. Todas las obligaciones de EL LOCATARIO derivadas del contrato, así como los pagos, cargos o valores que se generen hasta el momento de la titulación del inmueble a los herederos del afiliado serán responsabilidad de éstos, en las mismas condiciones establecidas para el titular del leasing habitacional.
- e. Teniendo en cuenta que el retiro total o parcial de cesantías y ahorro para el pago de los cánones del leasing habitacional se hace conforme el Parágrafo 1° del Artículo 3° de la Ley 1305 de 2009, esto es, con el propósito de adquirir vivienda, el ejercicio anticipado de la opción de adquisición de la vivienda por causa de la muerte de EL LOCATARIO o incapacidad total o permanente, no dará lugar a la pérdida del subsidio. En consecuencia, los afiliados o sus beneficiarios podrán acceder al subsidio de vivienda para lo cual deberán mantener su afiliación a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA hasta el cumplimiento de los requisitos legales para el efecto.

ARTÍCULO 19°. CESIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL Y DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN.

1. Cesión del contrato de leasing habitacional. Para este efecto se seguirán las siguientes reglas:

- a. La cesión del contrato de Leasing Habitacional sólo operará cuando el cesionario sea un afiliado para solución de vivienda a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, que cumpla las mismas condiciones financieras, de régimen, de categoría y grado igual o superior al del afiliado cedente, así como los demás requisitos de acceso al modelo. Para este caso la cesión no conllevará novación o reliquidación del contrato de leasing habitacional.
- b. La cesión que EL LOCATARIO realice del derecho a ejercer la opción de adquisición a un afiliado para solución de vivienda, no produce efectos mientras no sea aceptada expresamente y por escrito por LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA.
- c. EL LOCATARIO cedente del contrato podrá continuar bajo el modelo de leasing habitacional para otro tipo vivienda. En tal sentido deberá manifestar dicha intención en el momento de la cesión del contrato. LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y

10/10

JK

DE POLICÍA procederá a modificar las condiciones del contrato, lo cual no implicará la novación o reliquidación del contrato de leasing habitacional original.

- d. Teniendo en cuenta que el retiro total o parcial de cesantías para el pago de los cánones del leasing habitacional se hace conforme el Parágrafo 1° del Artículo 3° de la Ley 1305 de 2009, esto es, con el propósito de adquirir vivienda, la cesión del contrato de leasing habitacional en las condiciones indicadas en el presente numeral por parte de EL LOCATARIO cedente y su retiro definitivo del modelo de leasing habitacional, no dará lugar a la pérdida del subsidio, siempre y cuando restituya el valor del canon inicial pactado en el leasing habitacional y mantenga su afiliación para solución de vivienda a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA hasta el cumplimiento de las cuotas de aporte o tiempo de servicio requeridos para acceder al subsidio de vivienda.

2. Cesión de la opción de adquisición.

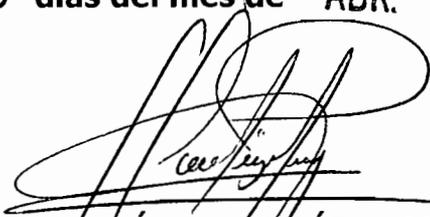
La cesión de la opción de adquisición no operará para efectos del modelo de leasing habitacional en atención al Artículo 16 del Decreto 3830 de 2006, el cual establece que el beneficiario del subsidio de vivienda debe obligarse a no transferir el dominio de la solución de vivienda antes de haber transcurrido dos (2) años desde la fecha de su asignación.

ARTÍCULO 20°. APLICACIÓN DE REGLAS Y VIGENCIA. En la aplicación del presente acuerdo se tendrán en cuenta las reglas previstas en el Acuerdo 01 de 2011 y los que lo modifiquen o sustituyan, en cuanto no contraríen la naturaleza del leasing habitacional. Así mismo, entrará a regir a partir de la fecha de su publicación; y modifica en lo pertinente los artículos 7°, 8° y 13° del Acuerdo 01 de 2011.

La ejecución de las disposiciones contenidas en el presente acuerdo que así lo requieran estará sujeta a la implementación administrativa, para lo cual la administración contará con un término no mayor a un (1) mes desde la fecha de entrada en vigencia.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá D.C., a los **28** días del mes de **ABR.** de 2015.


General (RA) **JOSÉ JAVIER PÉREZ MEJÍA**
Presidente Junta Directiva Caja Honor


Adm. **MARÍA FERNANDA HERRERA GARZÓN**
Secretaria Junta Directiva Caja Honor

ab.



BOGOTÁ: Carrera 84 No. 26 - 84, CAM
BOGOTÁ, VEDECA: Autopista Sur No. 68 - 13, Boma Venecia
BARRANQUILLA: Carrera 418 No. 71 - 48, Boma Orizaba
BUENAVISTA: Carrera 27 No. 86 - 41, Boma Comuna
CALI: Calle 23 Norte No. 34 - 80, Boma Venecia

TEL: (1) 220 7282 FAX: (1) 220 7282
TEL: (1) 220 7282 FAX: (1) 220 7282
TEL: (1) 220 7282 FAX: (1) 220 7282
TEL: (1) 220 7282 FAX: (1) 220 7282

NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC

Teléfono en Bogotá D.C. (1) 220 7282 - Línea gratuita nacional 018000919429

Portal web: www.caprovimpo.gov.co Correo electrónico: contactenos@caprovimpo.gov.co

BIENESTAR Y EXCELENCIA



GE-NA-FM-025