



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN					
Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Pública Clasificada	<input type="checkbox"/>	Pública Reservada	<input type="checkbox"/>

EL DIRECTOR GENERAL DEL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE -SENA

En ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las que le confiere el numeral 4 del artículo 4 del Decreto 249 de 2004 y los artículos 16, 46, 50, 59 y 68 del Acuerdo 0012 de 2014, y

CONSIDERANDO:

Que el Consejo Directivo Nacional del SENA adoptó, mediante el Acuerdo 0012 de 2014, las *“normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA”*, el cual ha sido modificado parcialmente por el Acuerdo 004 de 2017, el Acuerdo 003 de 2019, el Acuerdo 002 de 2022, el Acuerdo 004 de 2025 y el Acuerdo 008 de 2025.

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

Que el Director General (E) del SENA expidió la Resolución No. 1-02682 de 2025 *“Por la cual se reglamenta el Acuerdo 0012 de 2014, mediante el cual se adoptaron las “normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA” modificado y adicionado por los Acuerdos 004 de 2017, 003 de 2019, 002 de 2022 y 004 de 2025”* derogando en su integridad la Resolución No. 1-1595 de 2022.

Que el artículo 21 de la Resolución No. 1-02682 de 2025, estableció la exigencia de garantizar los créditos hipotecarios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante la suscripción de un pagaré en blanco por parte del servidor público beneficiario del crédito de vivienda, así como la constitución de una garantía personal a cargo de un codeudor, para la suscripción de dicho pagaré, quien *“podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, o cualquier persona mayor de edad elegida por el servidor público (deudor hipotecario), la cual debe demostrar capacidad de pago y poseer finca raíz”*, con el propósito de fortalecer las garantías y la sostenibilidad financiera del Fondo Nacional de Vivienda del SENA.

Que el principio de seguridad jurídica, consagrado en la Constitución Política de Colombia, implica que los actos administrativos deben respetar los derechos adquiridos y no aplicarse de manera retroactiva, garantizando la estabilidad y predictibilidad de las normas para los administrados.

Que el principio de irretroactividad de la ley, establecido en el artículo 58 de la Constitución Política, prohíbe la aplicación retroactiva de normas que afecten derechos adquiridos y en el ámbito administrativo se extiende a la protección de situaciones jurídicas consolidadas bajo normas anteriores.

Que, en atención a las observaciones y sugerencias recibidas por parte de los servidores públicos del Fondo Nacional de Vivienda del SENA y organizaciones sindicales respecto a la implementación de la figura del codeudor introducida en la Resolución No. 1-02682 de 2025, la administración del SENA, a través de la Secretaría General, convocó mesas de trabajo con la participación de la Dirección Administrativa y Financiera y la Dirección Jurídica, con el propósito de evaluar alternativas que mantengan el equilibrio entre la protección de los derechos de los *“Afiliados”* y *“Beneficiarios”* con la sostenibilidad jurídica y financiera del Fondo.



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

Que, como resultado de dichas mesas de trabajo, se acordó modificar la garantía personal prevista en el artículo 21 de la Resolución No. 1-02682 de 2025, eliminando la figura del codeudor y restableciendo la del avalista, tal como se contemplaba en la Resolución No. 1-1595 de 2022, pero incorporando condiciones adicionales para fortalecer las garantías, consistentes en que el avalista deberá demostrar capacidad de pago igual o superior a la del deudor hipotecario, y en caso de no contar con dicha capacidad, deberá poseer finca raíz sin limitaciones al derecho de dominio.

Que, la exigencia del avalista se establece como garantía personal complementaria a la garantía real hipotecaria, sin implicar duplicidad, dado que cumplen finalidades distintas para la gestión del riesgo crediticio y la protección del patrimonio del Fondo.

Que, adicionalmente, resulta necesario modificar el artículo 38 de la Resolución No. 1-02682 de 2025 para precisar que la garantía exigida para los préstamos sobre ahorros será exclusivamente el aval, conforme con lo dispuesto en el Acuerdo 0012 de 2014, garantizando así la coherencia normativa.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 - literal e) de la Convención Colectiva de Trabajo, el Comité Convencional Nacional en sesión extraordinaria No. 002 de fecha 26 de febrero de 2026 revisó el contenido de la presente resolución.

Que conforme con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y en el artículo 2 de la resolución 1570 de 2020 *“Por la cual se establecen términos para la publicación de proyectos de actos administrativos regulatorios de carácter general en la página web del SENA atendiendo lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 y el Decreto 270 de 2017”*, se publicó en la página web de la entidad el texto del proyecto, durante cinco (5) días calendario, del 2 al 6 de marzo de 2026, periodo en el cual Sí fueron recibidas observaciones, opiniones, sugerencias o propuestas alternativas de la ciudadanía, las cuales fueron analizadas y, en los casos pertinentes, incorporadas al texto definitivo de la presente resolución.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. Modificar el artículo 9 de la Resolución No. 1-02682 de 2025, el cual quedará así:

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

Cuando la solicitud del crédito especial corresponde a la condición de víctima del conflicto armado, de acuerdo con la Ley 1448 de 2011 y las normas que la modifique, aclare o derogue; el servidor público interesado deberá acreditar ante la(s) autoridad(es) competente(s) tal situación siguiendo los parámetros que regulan la materia. El solicitante debe demostrar que en su condición de víctima del conflicto no ha sido beneficiario de ninguna ayuda para vivienda, o que habiéndola recibido fue insuficiente y deberá acreditar tener necesidad de vivienda.

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



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 2. **Modificar** el artículo 13 de la Resolución No. 1-02682 de 2025, el cual quedará así:

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

13.1 Compra de vivienda o de lote para construcción.

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

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

- Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) avalista, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente o cualquier otra persona mayor de edad que cumpla con los requisitos dispuestos en el artículo 21 de la presente resolución, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.

- Certificación bancaria del vendedor del inmueble o de quien este autorice mediante poder general o especial debidamente conferido.



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuenta de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad. Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

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

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

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

13.1.1 Compra de vivienda cuando exista contrato de leasing financiero.

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

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

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

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

- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario” del Fondo para que se descuenta de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad. Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

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

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



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

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

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

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

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

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

- Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) avalista, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente o cualquier otra persona mayor de edad que cumpla con los requisitos dispuestos en el artículo 21 de la presente resolución, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.

- Certificación bancaria del vendedor del inmueble o de quien este autorice mediante poder general o especial debidamente conferido.

- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuenta de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad. Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

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

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

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

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

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

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



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

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

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

- *Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuenta de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad. Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.*

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

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

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

13.2 Construcción de vivienda.

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

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

- *Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) avalista, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente o cualquier otra persona mayor de edad que cumpla con los requisitos dispuestos en el artículo 21 de la presente resolución, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.*

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

- *Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuenta de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad. Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.*



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

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

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

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

13.3 Liberación gravamen hipotecario.

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

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

- Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) avalista, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente o cualquier otra persona mayor de edad que cumpla con los requisitos dispuestos en el artículo 21 de la presente resolución, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.

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

- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuenta de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad. Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

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

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

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

13.4 Mejoras locativas.

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

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



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

- Pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público y un (1) avalista, el cual podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente o cualquier otra persona mayor de edad que cumpla con los requisitos dispuestos en el artículo 21 de la presente resolución, junto con la carta de instrucciones debidamente firmada.

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

- Autorización de descuento firmada y radicada por el “Afiliado” o el “Beneficiario del Fondo” para que se descuente de su salario la cuota del crédito y los seguros correspondientes. En el caso del “Afiliado” la autorización incluirá el abono anual al crédito hipotecario de las cesantías y sus intereses que cause anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad. Para los “Beneficiarios del Fondo” dicho documento debe incluir la autorización para que el SENA solicite la pignoración de las cesantías que le sean consignadas en el Fondo Nacional de Ahorro a partir de la fecha del desembolso del crédito, así como su compromiso de realizar en calidad de deudor, el trámite de retiro anual de las mismas en la modalidad de liberación de gravamen hipotecario para su aplicación al crédito otorgado por la Entidad anualmente hasta el pago total de la deuda o su desvinculación de la entidad.

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

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

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

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

ARTÍCULO 3. Modificar y adicionar un parágrafo transitorio al artículo 21 de la Resolución No. 1-02682 de 2025, el cual quedará así:

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

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

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

Los créditos para vivienda que otorgue el SENA en todas sus modalidades serán garantizados también con un pagaré en blanco otorgado a favor del SENA, firmado por el servidor público en calidad de deudor hipotecario y



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

un (1) avalista que debe firmar la carta de instrucciones y el pagaré; este avalista podrá ser su cónyuge o compañero(a) permanente, o cualquier persona mayor de edad elegida por el servidor público (deudor hipotecario), el cual debe demostrar capacidad de pago o ser propietario de un inmueble sin ninguna limitación al derecho de dominio.

Para este fin, el avalista deberá poseer capacidad de pago igual o superior a la del servidor público favorecido con el crédito, que se deberá demostrar con una certificación laboral y copia del desprendible de pago del mes inmediatamente anterior a la presentación de los documentos para el desembolso (en caso dado de que sea trabajador) o certificación de ingresos expedida por un contador no mayor a un (1) mes al momento de su presentación (en caso dado de que sea independiente) y copia de la declaración de renta del año inmediatamente anterior (para ambos casos).

Si el avalista no cumple con el requisito de demostrar capacidad de pago como se indica anteriormente, podrá cumplir el requisito demostrando ser propietario del 100% del derecho de propiedad de un inmueble suyo, siempre que el mismo no cuente con limitaciones al derecho de dominio. Para ello deberá aportar copia del certificado que demuestre la propiedad con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación.

El avalista renuncia a los beneficios de orden, excusión y división, respondiendo por el cumplimiento de la obligación de forma indivisible con sus bienes presentes o futuros, aceptando cualquier prórroga, plazo adicional, reducción de tasa o modificación de las condiciones de pago otorgadas al deudor principal, sin que ello extinga su responsabilidad solidaria y no requiera nueva firma o aceptación expresa para mantener la vigencia de la garantía.

El avalista no podrá ser una persona pensionada, en atención al carácter inembargable de las pensiones conforme a la normativa vigente. No obstante, podrá ser aceptado como avalista si acredita percibir ingresos económicos adicionales distintos de la pensión, iguales o superiores a los del servidor público favorecido con el crédito, o si demuestra la propiedad de bienes inmuebles libres de limitaciones al derecho de dominio.

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

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

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

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

PARÁGRAFO TRANSITORIO. *La exigencia del avalista y los requisitos previstos en el presente artículo se aplicarán a los créditos hipotecarios aprobados a partir de la vigencia de la Resolución No. 1-02682 de 2025, así como a los que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigencia del presente acto administrativo.*



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

Los créditos hipotecarios aprobados con anterioridad a la vigencia de la Resolución No. 1-02682 de 2025 continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su aprobación, en particular por lo establecido en la Resolución No. 1-01595 de 2022, en virtud de la cual se exigía avalista sin requisitos adicionales.

ARTÍCULO 4. Modificar el artículo 28 de la Resolución No. 1-02682 de 2025, el cual quedará así:

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

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

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

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

1. Cubrir en un solo pago las cuotas en mora, junto con los intereses corrientes y moratorios, caso en el cual la financiación del crédito continuará en las condiciones inicialmente pactadas.

2. Solicitar acuerdo de pago, para lo cual se remitirá la carpeta del crédito respectivo, junto con los soportes necesarios, a la Dirección Jurídica o a la Dirección Regional correspondiente, para la celebración del acuerdo en los términos de la presente Resolución.

3. Demostrar “extrema necesidad” que le impida ponerse al día con el crédito teniendo en cuenta lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 27 de la presente resolución, para lo cual deberá presentar y enviar la solicitud con las pruebas respectivas a la Coordinación del Grupo de Vivienda en la Dirección General o el Administrador de Vivienda en la regional, quien presentará el caso al Comité Nacional de Vivienda a fin de que sea sometido a su consideración. En el evento que se cumpla con los requisitos establecidos en la presente resolución y sea acogida la solicitud, se refinanciará el crédito, en caso contrario se dará traslado inmediato junto con los soportes necesarios a la Dirección Jurídica o a la Dirección Regional para continuar con los trámites a su cargo.

ARTÍCULO 5. Modificar el artículo 38 de la Resolución No. 1-02682 de 2025, el cual quedará así:

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

El “Afiliado del Fondo” a quien se le otorgue este préstamo, deberá suscribir previo a su desembolso la correspondiente autorización para el descuento mensual de su salario. En la misma comunicación, autorizará al



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

SENA para adelantar el siguiente procedimiento de presentarse un saldo por este concepto al momento de su desvinculación de la entidad:

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

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

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

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

PARAGRAFO: *La tasa de interés corriente del siete por ciento efectivo anual (7% E.A.) y la moratoria, establecida en el primer inciso de este artículo, aplica para los préstamos sobre ahorro que se aprueben a partir de la publicación del Acuerdo No. 004 del 2025, expedido por el Consejo Directivo Nacional. Los préstamos sobre ahorro aprobados con anterioridad a la publicación de ese Acuerdo continuarán siendo pagados con la tasa de interés corriente del diez por ciento efectivo anual (10% E.A.) y moratoria del dieciocho por ciento efectivo anual (18% E.A.) sobre el valor de las cuotas vencidas.”*

ARTÍCULO 6. *Modificar el artículo 39 de la Resolución No. 1-02682 de 2025, el cual quedará así:*

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

a) Compra de vivienda o de lote para construcción:

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

b) Liberación de gravamen hipotecario:

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



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

c) Construcción de vivienda:

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

d) Mejoras Locativas de vivienda:

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

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

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

f) Educación para el servidor público o sus dependientes:

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



RESOLUCIÓN No.

1-01308

DEL 2026

“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1-02682 de 2025, mediante la cual se reglamentó el Acuerdo 0012 de 2014 que adoptó las normas reguladoras del Fondo de vivienda del SENA”

PARÁGRAFO. Junto con los documentos establecidos para cada modalidad, el solicitante del préstamo sobre ahorros deberá aportar los soportes del avalista, es decir, fotocopia de la cédula del avalista, certificación laboral o certificado de capacidad de pago, en caso de ser servidor público del SENA, certificado de tradición y libertad del bien propiedad del avalista con fecha de expedición no mayor a un (1) mes al momento de su presentación, si el préstamo se otorgue por un monto de hasta 50 SMLMV.”

ARTÍCULO 7. Vigencia. La presente resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial, y modifica en lo pertinente el artículo 9, 13, 21, 28, 38 y 39 de la Resolución No. 1-02682 de 2025. Los demás artículos de la Resolución 1-02682 de 2025 continúan vigentes sin modificación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los **27 ABR 2026**

Firmado digitalmente por
LONDOÑO
ULLOA JORGE
Jorge Eduardo Londoño Ulloa
Director General

Revisó: Carolina Eraso Albarnoz, Contratista Despacho Dirección General CEA

Vo Bo: Mónica Andrea Avella Herrera - Directora Jurídica

Vo Bo: Manuela Valentina García Cano - Secretaria General

Revisó: Carolina Ospina Villegas, Coordinadora Grupo de Producción Normativa y Conceptos Jurídicos - Dirección Jurídica

Revisó: Nancy Patricia Bravo Idrobo, Asesora (C) - Secretaría General

Revisó: Hernán Arturo Restrepo Guevara, (C) Grupo de Producción Normativa y Conceptos Jurídicos - Dirección Jurídica

Revisó: Julián Leonardo Acosta Chiquillo, Profesional Grupo de Procesos Judiciales y Conciliaciones - Dirección Jurídica

Revisó: Victoria Consuelo Ramírez González, Coordinadora Grupo de Vivienda - Secretaría General

Elaboró: Carlos Julio Salamanca Muñoz, (C) Grupo de vivienda - Secretaría General