

ACUERDO No. 003**POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL SERVICIO DE LOS INMUEBLES VACACIONALES**

La Junta Directiva de Fondo de Empleados del Grupo Bancolombia - Febanc, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren los Estatutos y,

CONSIDERANDO

- 1° Que uno de los objetivos de Febanc es propender por el bienestar de los asociados y de su grupo familiar y en la búsqueda de ese objetivo se ha propuesto facilitar el acceso a la recreación mediante la compra y arriendo de diversos inmuebles en sitios de interés turístico de país, con el fin de que todos los asociados y su grupo familiar puedan disfrutar de los mismos, para lo cual solo deben realizar un aporte para el sostenimiento que acarrearán esas propiedades.
- 2 Que para cumplir eficazmente con el servicio de Inmuebles vacacionales que Febanc dispone para sus asociados, es necesario establecer su debida reglamentación.
- 3° Que Febanc posee varios Inmuebles Vacacionales en diferentes zonas del país.
- 4° Que se requiere realizar algunas modificaciones al Reglamento de adjudicación de los Inmuebles Vacacionales, aprobado por la Junta Directiva en su reunión N° 521 de noviembre 28 de 1989 y modificado en las reuniones de septiembre de 1993, abril de 2003, mayo de 2010 y mayo de 2011,

ACUERDA

Reglamentar el servicio de los Inmuebles Vacacionales con base en las siguientes disposiciones:

I. SOLICITUD, ADJUDICACION Y UTILIZACION

ARTICULO 1. La Administración de Febanc diseñará, bajo criterios de igualdad, equidad y justicia, la metodología necesaria para prestar un servicio ágil, oportuno y acorde con la estructura del servicio de los Inmuebles Vacacionales.

ARTICULO 2. La Gerencia, director comercial y de servicios y gestor(a) de inmuebles vacacionales evaluarán el funcionamiento de los Inmuebles Vacacionales.

ARTICULO 3. El asociado que desee hacer uso de alguno de los inmuebles vacacionales deberá realizar la solicitud por medio de la APP Febanc o consulta en línea del asociado, antes de las fechas establecidas para la asignación tradicional, o demás fechas para la asignación extemporánea y/o por días. El asociado podrá seleccionar, en orden de preferencia, cada inmueble vacacional máximo tres (3) opciones diferentes por periodo de asignación.

ARTICULO 4. Febanc tiene automatizado el Servicio de Inmuebles Vacacionales mediante una aplicación de sistemas, la cual realiza la adjudicación.

ARTICULO 5. Para participar en la adjudicación de los Inmuebles, tendremos tres diferentes procesos:

- a. **Tradicional:** Se recibirán las solicitudes para el proceso de adjudicación tradicional (por semana completa de lunes a domingo) hasta cuatro (4) meses antes al mes deseado, realizando la adjudicación el primer día hábil del mes, esta asignación se realiza con base en el puntaje de sus puntos (Índice De Utilización).
- b. **Extemporánea:** Luego de realizar la adjudicación tradicional, se habilitarán los inmuebles disponibles para solicitarlos por semana completa de lunes a domingo, realizando la adjudicación diariamente (día vencido), en caso de recibir varias solicitudes para el mismo inmueble y con la misma fecha, se dará prioridad al mayor puntaje en los puntos (Índice de utilización) y posteriormente en orden de llegada.
- c. **Por días:** Se habilitará la asignación por días, realizando la adjudicación diariamente (día vencido), en caso de recibir varias solicitudes para el mismo inmueble y con la misma fecha, se dará prioridad al mayor puntaje en los puntos (índice de utilización) y posteriormente en orden de llegada.

Como se muestra en el siguiente cuadro:

Mes a Asignar	Recibo de Solicitudes Último día hábil de:	Fecha de Asignación Primer día hábil del mes de:
Diciembre	Agosto	Septiembre
Noviembre	Julio	Agosto
Octubre	Junio	Julio
Septiembre	Mayo	Junio
Agosto	Abril	Mayo
Julio	Marzo	Abril
Junio	Febrero	Marzo
Mayo	Enero	Febrero
Abril	Diciembre	Enero
Marzo	Noviembre	Diciembre
Febrero	Octubre	Noviembre
Enero	Septiembre	Octubre

Parágrafo: En el proceso de asignación tradicional, si un asociado envía varias solicitudes para un mismo mes, participará solo con la última solicitud. Es decir, se entiende que ha desistido de las anteriores para dicho mes.

ARTICULO 6. El proceso de asignación será supervisado por la Administración de Febanc y como constancia de la transparencia se deberá elaborar un acta de adjudicación en la que se presenta un resumen de la adjudicación y se anexa las relaciones de las solicitudes asignadas y las negadas con su respectivo puntaje.

ARTICULO 7. Luego de la asignación, y con dos (2) meses de anticipación a la fecha de su interés (para la asignación tradicional), se informará por el canal y por el medio institucional al asociado, el resultado de la solicitud presentada. En caso de empate, el sistema deberá favorecer la solicitud por fecha y hora de radicación.

Lista de Espera: Estará conformada por los asociados no favorecidos en la adjudicación tradicional y los que lleguen posteriormente. Los primeros clasificados por el puntaje con que participaron en el proceso y los segundos, según la fecha de llegada de la solicitud.

ARTICULO 8. El procedimiento que se aplicará con el objeto de asignar los Inmuebles Vacacionales a los asociados en todo el país será el siguiente:

- a. El orden de la asignación dependerá de un puntaje calculado periódicamente para cada asociado, llamado Índice de utilización (Puntos). Los puntos constarán de una parte entera y una parte decimal.
- b. Los puntos iniciales serán calculados en la siguiente forma:
 - La parte entera será de 10 unidades para cada asociado.
 - La parte decimal está compuesta por tres cifras obtenidas del número de días transcurridos entre la fecha de asignación y la fecha de ingreso al Fondo de Empleados, divididos por 100.000 para que sea una fracción decimal.
- c. Los puntos pueden ser afectado por los siguientes tres conceptos:
 - Restando el puntaje definido por el este reglamento para cada utilización de los Inmuebles Vacacionales ya sea en baja, en media o en alta temporada.
 - Adicionando el año o fracción de año correspondiente al tiempo transcurrido desde las utilidades realizadas hasta el momento de una nueva solicitud, esto quiere decir la recuperación de las utilidades.
 - Restando el puntaje que determine el Comité de Apoyo Solidario avalado por la Junta Directiva, correspondiente a las sanciones debidas a faltas realizadas en el momento de la ocupación de los Inmuebles Vacacionales.
- d. Los puntos (Índice de utilización) se restan las utilidades que realice el asociado de los Inmuebles Vacacionales, así:
 - En Temporada alta: 35.040 puntos -> Puntos (Esto puede variar de acuerdo con la regla de negocio que se establezca desde gerencia)
 - En temporada media 4.320 puntos -> Puntos (Esto puede variar de acuerdo con la regla de negocio que se establezca desde gerencia)
 - En Temporada baja: 0 puntos.

De acuerdo con lo anterior, una utilización en alta temporada se borrará a los 4 años y una de media en medio año (180 días). La de baja no requiere recuperación. Cuando una semana tenga puente será de Temporada media.

Con el fin de unificar los criterios de contabilización, se ajustarán las temporadas para comienzo un lunes y final domingo siguiente.

- **Alta Temporada:** enero (semana 1 y 2), semana santa, junio (semana 3 y 4), julio (semana 1 y 2), octubre (semana de receso escolar) y diciembre (semanas 3 y 4).
- **Media Temporada:** Todos los fines de semana con festivo, excepto los incluidos en períodos de temporada alta.
- **Baja Temporada:** Las semanas no especificadas en las temporadas alta y media.

Parágrafo 1: Con el fin de estimular la ocupación de los Inmuebles Vacacionales especialmente en épocas de baja ocupación, la Junta Directiva podrá reducir temporalmente, de forma unilateral el valor del aporte de sostenimiento, igualmente autorizar la prestación del servicio al grupo familiar básico del asociado.

Si el asociado no puede asistir, debe informar a Febanc que va a delegar en otra persona (mayor de edad) de su grupo familiar la utilización, quien podrá hacer la ocupación en compañía de familiares y/o amigos. El autorizado será el responsable de recibir y entregar el inmueble vacacional.

El Grupo Familiar está establecido así:

- Asociados casados: padres, hermanos, cónyuge e hijos.
- Asociados solteros: padres, hermanos e hijos. Aplica para cualquier temporada.
- Grupo familiar ampliado: En este grupo se incluyen además de los anteriores y exclusivamente para baja temporada, a tíos, sobrinos, suegros y cuñados del asociado.

Parágrafo 2: Adicional con el fin de seguir estimulando la ocupación de los inmuebles vacacionales, la junta Directiva podrá incentivar la utilización con brindar una cantidad puntos (Índice de utilización) por diferentes conceptos, sea estos establecidos desde un inicio, un concepto determinado y/o tomar uno de nuestros servicios. Esto se ejecutará y se evidenciará en la totalidad de puntos de los asociados; traerá como beneficio la posibilidad de aumentar sus puntos como a su vez la recuperación de estos.

ARTICULO 9. Una vez Febanc haya adjudicado los Inmuebles Vacacionales, deberá informar a los asociados las semanas que quedaron disponibles a fin de que sean ocupadas, dando prioridad a los que están en fila de espera porque obtuvieron mayores puntajes y fueron negadas o llegaron luego de la asignación regular. Igualmente, en forma periódica se deberá informar la disponibilidad existente.

ARTICULO 10. El valor del aporte para sostenimiento de los inmuebles vacacionales será definido por la Junta Directiva, teniendo en cuenta criterios objetivos tales como el tipo de inmueble, la temporada aplicable, el número de días de alojamiento, el número de personas

ocupantes, la capacidad autorizada del inmueble y las personas adicionales, de acuerdo con los días de estancia y las condiciones operativas aprobadas para el servicio.

PARÁGRAFO: En temporada alta, la cuota de sostenimiento corresponderá a la tarifa plena definida para semana completa y ocupación máxima, según el tipo de inmueble y la capacidad autorizada. Para las demás temporadas, la Junta Directiva podrá establecer tarifas diferenciadas por número de ocupantes, días de alojamiento y demás variables aprobadas, procurando criterios de equidad, sostenibilidad financiera y beneficio para los asociados.

ARTICULO 11. Al asociado que le haya sido asignado un Inmueble vacacional y no vaya a hacer uso de éste, deberá notificarlo a Febanc a través del formulario destinado para tal fin, y enviándolo mínimo con un (1) mes de anticipación.

El Inmueble Vacacional que quedó disponible por la cancelación, se asignará nuevamente a otro asociado, procediendo de la siguiente manera:

- a. Entre quienes lo solicitaron inicialmente y no les fue adjudicado, según procedimiento descrito en el artículo 9° de este reglamento, es decir entre los que quedaron en lista de espera.
- b. Si no hubiere interés entre quienes lo solicitaron inicialmente, Febanc estará facultado para asignarlo a otro asociado que lo solicite. Si se presentan varias solicitudes para la misma semana en el mismo Inmueble Vacacional se determinará la adjudicación por la cantidad de puntos (Índice de utilización).

La definición de temporada alta, media y baja solo se realizará para efecto de aplicar las restas del índice "Puntos" conforme al literal c del artículo 8.

ARTICULO 12. Los Inmuebles Vacacionales serán adjudicados para que el asociado o su grupo familiar los ocupen así:

Semana completa: Lo recibe el lunes a partir de las 2:00 p.m. y lo entrega el domingo a más tardar a las 10:00 p.m. (7 días, 6 noches)

Por días: El día se cuenta a partir de la entrega a las 2:00 p.m. y lo entrega el último día a las 9:00 p.m.

Sin embargo, la Administración podrá considerar solicitudes de asignación por días diferentes a los señalados en este artículo, siempre y cuando sea en beneficio de Febanc y de los asociados en general.

Por regla general, los administradores no harán entrega de los Inmuebles Vacacionales antes de las horas autorizadas, a no ser que existan circunstancias favorables para su ocupación sin perjuicio de los asociados que los estaban ocupando anteriormente.

Parágrafo: Los horarios establecidos permiten mantener el orden en la ocupación de los Inmuebles Vacacionales y cualquier violación que perjudique al Fondo o a otro asociado huésped, será considerada como una falta, la cual será evaluada por la administración de Febanc.

ARTICULO 13. La Administración de Febanc establecerá, para cada uno de los Inmuebles Vacacionales, el número máximo de personas que pueden ocuparlo y se comunicará en la carta de aprobación. Para esto deberá tenerse en cuenta el Reglamento de las copropiedades donde el Fondo posea dichos inmuebles.

Parágrafo: Por ingresar un número de personas adicionales al cupo autorizado, se deberá reconocer un monto adicional al valor del aporte para sostenimiento, igualmente por el ingreso de mascotas.

ARTICULO 14. El Servicio de Inmuebles Vacacionales podrá ser solicitado por el asociado para usarlo él directamente o puede autorizar un miembro de su grupo básico familiar u otro que el asociado especifique, que sea mayor de edad.

ARTICULO 15. Luego de cada asignación, el Fondo de Empleados expedirá una comunicación por el canal y el medio institucional, dirigida al asociado en la cual le indique el Inmueble Vacacional adjudicado, dirección y enlace de ubicación satelital, nombre y cédula de la persona autorizada para ocuparlo, capacidad máxima, fechas y horarios de entrada y salida, usuario y clave del WIFI en caso de tener, nombre del Administrador y teléfono, formulario de Ingreso/Check in y de cancelación, valores vigentes, enlace de recomendaciones y puntos para tener en cuenta. Igualmente enviará aquella documentación necesaria para ocupar el inmueble vacacional.

El beneficiario de este servicio deberá presentar dicha comunicación, con el respectivo documento de identificación al administrador del Inmueble Vacacional o a la persona que él delegue para poder ingresar al mismo.

El asociado deberá diligenciar el formulario de Ingreso/Check in donde indicará la forma de pago y relacionar al grupo de personas con las que va a ingresar.

ARTICULO 16. El asociado o el autorizado, será la persona encargada de recibir y entregar el Inmueble Vacacional en condiciones aceptables de aseo y orden.

La entrega del Inmueble vacacional ocupado deberá hacerla a más tardar el día y a la hora señalada en la carta de aprobación (según el artículo 12 de este reglamento). Si por cualquier motivo deciden terminar la ocupación antes de la fecha señalada, deberán avisar al correspondiente administrador para realizar la entrega.

ARTICULO 17. El asociado será responsable por los daños que se causen, tanto en el inmueble como en el mobiliario existente. Para ello el administrador deberá informar al Fondo las anomalías que se presenten durante la ocupación del Inmueble Vacacional.

ARTICULO 18. Una vez se ingrese al Inmueble vacacional, tanto el aseo, la alimentación y demás menesteres corren por cuenta y riesgo de los ocupantes.

ARTICULO 19. Los asociados y demás personas que ocupen los Inmuebles vacacionales tienen el deber de comportarse siempre acorde con la moral y la convivencia comunitaria, evitando escándalos y molestias a los vecinos.

Esto incluye acatar el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia de la unidad residencial donde se encuentra ubicado el Inmueble Vacacional.

Parágrafo: Cualquier anomalía que se presente en este aspecto será evaluada por la administración de Febanc y sancionada conforme a los estatutos.

II. VALOR DEL APOORTE PARA SOSTENIMIENTO, TEMPORADAS Y SANCIONES

ARTICULO 20. Dada la naturaleza del Fondo, la cual es sin ánimo de lucro, la utilización de estos no estará sujeta al pago de tarifas o alquiler ya que no se pretende generar ningún tipo de rentabilidad.

Para garantizar el sostenimiento de todos los inmuebles vacacionales con los que cuenta el Fondo de Empleados la Junta Directiva aprobará cada año un aporte obligatorio para sostenimiento del inmueble, el cual será tazado por cada día de uso de los inmuebles vacacionales.

También se definirá el valor del aporte para sostenimiento para la ocupación por días, en los inmuebles que admiten esta forma de utilización.

Además, en los casos en que el asociado requiera utilizar el inmueble vacacional en condiciones especiales, de forma anticipada o posterior a la hora asignada, el asociado asumirá el valor de sostenimiento por horas, el cual será calculado con la base del valor proporcional del día, que se divide por ocho (8) horas.

En los casos en que haya días festivos o fechas especiales, y se requiera ampliar el período de salida, esta utilización corresponderá a un día adicional.

ARTICULO 21. El valor del aporte para sostenimiento en los inmuebles vacacionales podrá ser cancelado de contado, con descuento del ahorro ordinario o financiado por la línea de crédito de turismo. Si el asociado define realizar el pago de contado, este deberá realizarse mínimo con una semana de anticipación a la ocupación, en caso contrario Febanc aplicará la facturación mediante crédito por la modalidad de turismo (Crédito de Turismo con un plazo de dos (2) años, sin primas con una tasa del DTF + 3 puntos).

ARTICULO 22. El valor del aporte para sostenimiento de los Inmuebles Vacacionales será fijado por la Junta Directiva al comienzo de cada año. La Junta Directiva podrá modificar el valor del aporte para sostenimiento de alguno o de varios de los inmuebles vacacionales en el transcurso del año, cuando considere que han cambiado las condiciones de estos y se requiera establecer un valor de aporte para menor o mayor valor para la conservación del inmueble. Para solicitudes por días, se cobrará la utilización de acuerdo con el número de días ocupados y como mínimo se facturarán dos días.

ARTICULO 23. Con el objeto de mantener el orden y procurar el buen funcionamiento de los inmuebles vacacionales, se establece el siguiente régimen de sanciones:

- a. Si no utilizó o va a desistir de hacer uso del Inmueble Vacacional:

- Por no avisar a Febanc se deberá cancelar el 100% del valor del aporte para sostenimiento correspondiente a los días que el asociado tenía asignados.
- Por avisar con menos de un mes de anticipación a la fecha en que debía ocuparlo deberá cancelar el 50% del valor del aporte para sostenimiento total; siempre y cuando el Fondo no pueda asignarlo a otro asociado para esa misma semana.
- No se hará devolución del 20% del anticipo del pago de del valor del aporte para sostenimiento.

En los tres (3) casos se considerará como utilizado para efectos de futuras adjudicaciones, y en consecuencia sus puntos (índice de utilización) serán afectados en puntos correspondientes a la temporada asignada, según procedimiento descrito en el artículo 8° de este reglamento punto d.

Parágrafo: Con el fin de seguir estimulando el orden de ocupación de los inmuebles vacacionales, la junta Directiva podrá afectar la cantidad de los puntos (Índice de utilización) por diferentes conceptos, sea estos establecidos desde un inicio, un concepto determinado y/o incumplimiento con uno de nuestros servicios. Esto se ejecutará y se evidenciará en la totalidad de puntos de los asociados; traerá como afectación la posibilidad de aumentar sus puntos como a su vez la recuperación de estos.

NOTA: No obstante, lo anterior, habrá casos excepcionales, de fuerza mayor o caso fortuito, en los cuales no se realizará el cobro del valor del aporte para sostenimiento del Inmueble Vacacional ni la correspondiente disminución de sus puntos. Tales como:

- Por Justificación de la empresa donde labora el asociado.
- Por dificultades insalvables en los medios de transporte, en la infraestructura vial o en el orden público que impidan transitar por las carreteras nacionales, en los inmuebles que aplique.
- Otras circunstancias consideradas como calamidad doméstica y estado de salud.
- Por haberse ocupado el Inmueble vacacional que quedó disponible con otro asociado.

Tales circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito serán evaluadas por la administración de Febanc.

- Por cederlo a terceros no autorizados. Esto se considera una falta grave de acuerdo con los estatutos por utilizar los activos del Fondo en beneficio propio, por tal motivo se cobrará el doble del valor del aporte para sostenimiento.
- Por superar el cupo autorizado de ocupantes: Se cobrará una sanción equivalente al 100% del valor del aporte para sostenimiento normal por cada persona que lo sobrepase.
- Los daños materiales o pérdidas ocasionados a los bienes muebles e inmuebles realizados por el asociado o su autorizado y acompañantes, se cobrarán por el valor comercial de reposición, y podrán ser cancelados de contado, descuento del ahorro ordinario o mediante crédito del Fondo. En caso de comprobarse una mala intención, Febanc podrá además afectar los puntos del asociado en el número de puntos por la cantidad que la administración considere conforme a la gravedad e intención del daño.
- Adicional a la sanción económica, la Administración de Febanc podrá aplicarle al asociado, la sanción administrativa que estime conveniente o decretar la expulsión, de conformidad con lo estipulado en los Estatutos.

III. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 24. Febanc no será responsable en ningún momento de los perjuicios que pueda llegar a tener el (los) ocupante(s) de los Inmuebles Vacacionales, ocasionados por problemas de fuerza mayor que afecten la prestación del servicio durante su permanencia en el respectivo Inmueble Vacacional.

ARTICULO 25. Febanc no será responsable en ningún caso de la muerte ni de los accidentes sufridos por sus ocupantes durante su permanencia, ni por el daño o pérdida de objetos personales del asociado o de las demás personas que ocupen los inmuebles vacacionales.

ARTICULO 26. No obstante lo anterior, Febanc podrá contratar con una aseguradora una póliza de **responsabilidad Civil extracontractual** en la cual pueda atender posibles demandas que se presenten por accidentes que sufran las personas que se alojen en los inmuebles vacacionales cualquiera que sea su causa.

ARTICULO 27. Igualmente podrá tomar una póliza de **Área Protegida**, en las ciudades donde exista este servicio, con el fin de atender, en las instalaciones del inmueble vacacional, las emergencias médicas o prestar los primeros auxilios por accidentes que afecten a las personas alojadas en los ellos.

ARTÍCULO 28. El asociado conoce, acepta que se podrá cancelar la reserva/asignación del inmueble vacacional cuando se presente situaciones en la que no fuere posible su utilización por razones imprevisibles de fuerza mayor, caso fortuito, cierres temporales o parciales del inmueble, decisiones del gobierno nacional, departamental, local o administración de la propiedad horizontal.

ARTICULO 29. Los asociados tendrán un plazo máximo de tres (3) meses para efectuar las reclamaciones relacionadas con el servicio de inmuebles vacacionales.

ARTICULO 30. Los aspectos no previstos en el presente reglamento se resolverán, de conformidad con las disposiciones de la Junta Directiva y los Estatutos de Febanc.

Este reglamento fue modificado y aprobado por la Junta Directiva en la reunión realizada en el mes de marzo del año 2026, según consta en el Acta No. 993 de la misma fecha, rige a partir del 01 de abril de 2026 y deroga las normas que le sean contrarias. Para constancia, se firma en la ciudad de Medellín por el presidente y el secretario de la Junta Directiva.

JUAN CARLOS VASQUEZ JARAMILLO
Presidente Junta Directiva

LINA MARIA MUNERA ECHEVERRI
Secretaria Junta Directiva