



ACUERDO. No. 2413 DE 2021

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO “Carlos Lleras Restrepo”

En ejercicio de sus facultades legales y estatutarias y en especial las conferidas por la Ley 432 de 1998, el Decreto 1454 de 1998 y,

CONSIDERANDO:

Que el Fondo Nacional del Ahorro “Carlos Lleras Restrepo” fue transformado en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente en virtud de la Ley 432 de 1998.

Que de acuerdo con lo dispuesto en la citada Ley 432 de 1998 el FNA tiene como objeto contribuir a la solución del problema de vivienda y educación de sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.

Que de acuerdo con lo establecido en los literales a) y f) del artículo 12 del Decreto Reglamentario 1454 de 1998, corresponde a la Junta Directiva del FNA formular las políticas de la entidad en cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con los lineamientos que trace el Gobierno Nacional, expedir los reglamentos y delegar en el Presidente algunas de sus funciones.

Que en el Fondo Nacional del Ahorro se ha estructurado el producto Leasing Habitacional Familiar y No Familiar como una herramienta financiera orientada a la adquisición de vivienda nueva y usada, su objetivo principal es brindar a los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro la posibilidad de transformar su arriendo en vivienda.

Que mediante el acuerdo 2404 de 2021 se establecieron las condiciones financieras del leasing habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro, para afiliados por cesantías y ahorro voluntario contractual – AVC, respectivamente.

Que se hace necesario expedir un nuevo Acuerdo de condiciones financieras de las operaciones de leasing habitacional con el objeto de ampliar el LTV y permitir el acceso al producto de colombianos residentes en el exterior

Que el Comité de Riesgos en sesión extraordinaria No.177 del 29 de junio de 2021 se recomendó someter a la junta para aprobación la modificación propuesta del Acuerdo 2404 de 2021.

Que en sesión de Junta Directiva No.948 del 29 de junio de 2021 se aprobó la modificación propuesta del Acuerdo 2404 de 2021.

En mérito de lo expuesto,

ACUERDO. No. 2413 DE 2021

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. Establecer las condiciones financieras de las operaciones de “Leasing Habitacional”, destinado a la adquisición de vivienda, para los afiliados vinculados al Fondo Nacional del Ahorro a través de cesantías y ahorro voluntario contractual (AVC), residentes en Colombia y colombianos residentes en el exterior.”

ARTÍCULO SEGUNDO: SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN: En adelante, las operaciones de Leasing Habitacional solo se otorgarán bajo los sistemas de amortización cuota fija en pesos y amortización capital constante en pesos.

PARAGRAFO: Para las operaciones de leasing habitacional que fueron otorgadas u aprobadas con el sistema de amortización cuota decreciente mensual en UVR cíclica por periodos anuales, previamente a la entrada en vigor del presente Acuerdo, para efectos del cálculo del decremento anual de las cuotas, al inicio de cada año, se actualizará el dato de la inflación proyectada para el año en curso con base en las proyecciones publicadas por el Banco de la República. Igualmente, se actualizarán de manera mensual, las variaciones de la UVR de los últimos 12 meses al corte más reciente que publica el Banco de la República.

ARTÍCULO TERCERO: APROBACIÓN TASAS DE INTERÉS REMUNERATORIAS PARA LEASING HABITACIONAL, MODIFICACIONES EN SEGMENTOS Y MODALIDADES: Se delega en el Presidente del Fondo Nacional del Ahorro, previa recomendación del Comité de Riesgos, la aprobación de las tasas de interés remuneratorias, incluyendo modificaciones en el tipo de segmentación o modalidad, así como la implementación de cualquiera de los sistemas de amortización aprobados por la Superintendencia Financiera, que se aplicarán a los deudores del FNA en las operaciones activas por concepto de leasing para adquisición vivienda.

El Presidente del FNA deberá informar a la Junta Directiva cuando apruebe modificaciones a las tasas de interés remuneratorias.

La Vicepresidencia Financiera se encargará de hacer un monitoreo permanente del comportamiento de las variables que inciden en la determinación de la tasa de interés remuneratoria, y ante cambios en la estructura financiera del FNA, en las variables macroeconómicas tales como comportamiento de la inflación o en las condiciones y características del mercado que afecten la competitividad de la entidad, la Vicepresidencia Financiera deberá presentar un informe con una propuesta de ajuste en tasas y demás condiciones financieras que considere pertinente, al Comité de Riesgos, el cual a su vez, de considerarlo viable, recomendará al Presidente del Fondo Nacional del Ahorro su aprobación.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el caso de que las tasas de interés remuneratorias establecidas para los contratos de leasing habitacional, lleguen a superar los topes

ACUERDO. No. 2413 DE 2021

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

máximos permitidos por el Banco de la República, se tomarán las tasas máximas reglamentadas por este.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para los afiliados que al momento de la afiliación lo hayan hecho con una edad menor a 29 años y que al momento de radicar la solicitud de Leasing Habitacional acrediten una edad menor a 30 años, se les otorgará una tasa de interés inferior en 70 puntos básicos respecto a las tasas de cartelera vigentes. En los casos de solicitudes conjuntas de dos afiliados los solicitantes (afiliados) debieron haberse afiliado con una edad menor a 29 años y acreditar una edad menor a 30 años al momento de la radicación. En las solicitudes individuales con deudor solidario no afiliado, el afiliado debió haberse afiliado con una edad menor a 29 años y tanto el afiliado como el deudor solidario no afiliado deberán acreditar una edad menor a 30 años al momento de la radicación.

ARTÍCULO CUARTO: CONDICIONES FINANCIERAS DE LAS OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL PARA AFILIADOS POR CESANTÍAS Y AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL AVC, DESTINADO A LA COMPRA DE VIVIENDA EN SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA CONSTANTE EN PESOS Y AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN PESOS:

Tipo de Afiliado	Destino	Canon Inicial Min	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máximo	Opción de Compra
Cesantías	Vivienda Nueva No VIS Estrato 4, 5 y 6	15%	85%	57	1.500	5 años	20 años	Hasta el 30%
AVC								
Cesantías	Vivienda Usada No VIS Estrato 4, 5 y 6	15%	85%	57	1.500	5 años	20 años	Hasta el 30%
AVC								

PARÁGRAFO PRIMERO: La financiación de vivienda usada se realizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el manual SARC para este producto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando la solicitud de Leasing Habitacional fuere conjunta entre dos afiliados o individual con deudor solidario no afiliado, las condiciones de monto mínimo a financiar y monto máximo a financiar se aplicará después de evaluar conjuntamente el monto total a prestar calculado entre ambos solicitantes. En caso que el tipo de afiliación al FNA de ambos afiliados sean diferentes, la condición de monto mínimo a financiar que se aplicará será la menor de las definidas entre los tipos de afiliación de los solicitantes y para el caso del monto máximo a financiar, se aplicará la máxima de las definidas entre los tipos de afiliación de los solicitantes.

PARÁGRAFO TERCERO: Para los afiliados que al momento de la afiliación lo hayan hecho con una edad menor a 29 años y que al momento de radicar la solicitud de Leasing Habitacional acrediten una edad menor a 30 años, el porcentaje de financiación podrá ser de hasta el 90% para la adquisición de vivienda. En los casos de solicitudes conjuntas de dos afiliados los solicitantes (afiliados) debieron haberse afiliado con una edad menor a 29 años y acreditar una edad menor a 30 años al momento de la radicación. En las solicitudes individuales con deudor solidario no afiliado, el afiliado debió haberse afiliado con una edad menor a 29 años y tanto el



ACUERDO. No. 2413 DE 2021

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

afiliado como el deudor solidario no afiliado deberán acreditar una edad menor a 30 años al momento de la radicación

ARTÍCULO QUINTO - INTERESES DE MORA PARA LEASING HABITACIONAL:

En caso de mora en el pago de uno o más cánones o en cualquier otra obligación de carácter dinerario contenida en el contrato de leasing habitacional, el locatario pagará al FONDO, una tasa de interés equivalente a la máxima legalmente autorizada, desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha en que se efectúe el pago.

ARTÍCULO SEXTO - GASTOS DEL CONTRATO: Todos los gastos, impuestos, costos, y demás contribuciones que ocasione la iniciación, desarrollo, terminación anticipada del contrato de leasing, restitución o el ejercicio de la opción de adquisición, correrán por cuenta de EL LOCATARIO, así como los que cause la adquisición, enajenación, y registro de el(los) inmueble(s). De la misma forma y previa presentación de la demanda, serán a su cargo los gastos relacionados con la cobranza judicial y los pagos que judicialmente deba hacer o le reclamen al FONDO por daños y perjuicios ocurridos por o con ocasión del uso de el(los) inmueble(s) entregado(s) en Leasing Habitacional.

ARTÍCULO SEPTIMO: VIGENCIA: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias en especial el acuerdo 2404 de 2021 en lo pertinente.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, a los treinta (30) días del mes de junio de 2021

CARLOS ALBERTO RUÍZ MARTÍNEZ
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

SANDRA LILIANA ROYA BLANCO
SECRETARIA JUNTA DIRECTIVA

Revisó: División Planeación Financiera
Vo. Bo. Vicepresidencia Financiera
Vo. Bo. Oficina Jurídica
Vo. Bo. Vicepresidencia de Riesgos
Vo. Bo. Vicepresidencia de Crédito y Cesantías
Vo. Bo. Oficina Comercial y de Mercadeo