A C U E R D O No. 2227 DE 2018

"Por el cual se establecen las condiciones financieras de Crédito Constructor Profesional en el Fondo Nacional del Ahorro y se regulan otros aspectos"

LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO
"Carlos Lleras Restrepo"

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

CONSIDERANDO:

Que el Fondo Nacional del Ahorro "Carlos Lleras Restrepo" fue creado como establecimiento público mediante el Decreto Ley 3118 de 1968, transformado mediante la Ley 432 de 1998 en empresa industrial y comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, sometido a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Que el artículo segundo y el literal d) del artículo tercero de la Ley 432 de 1998 señalan como objeto del FNA administrar de manera eficiente las cesantías y contribuir a la solución de problema de vivienda y de educación de sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social, siendo una de sus funciones, adelantar programas de crédito hipotecario y educativo para sus afiliados

Que de conformidad con el Parágrafo 1 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, "por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda", el FNA podrá otorgar crédito constructor a los promotores de desarrollo de Macro Proyectos de Interés Social Nacional, de Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano y de Proyectos de Vivienda.

Que el artículo 25 de la Ley 546 de 1999 establece que a los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en el artículo 17, numerales 2, 4, y el artículo 18 de la misma ley. El Gobierno Nacional establecerá las demás condiciones para el otorgamiento y los desembolsos de estos créditos, así como los sistemas de subrogación en la medida en que se vendan las viviendas construidas.

Que mediante Acuerdo 2201 de 2017, la Junta Directiva del FNA adoptó el Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro, Código ID-RP- CREYLH Versión 12, estableciendo en el numeral 5.3 que las condiciones financieras del Crédito Constructor, serán previstas en el Acuerdo de Condiciones Financieras respectivo, que especificará la determinación de las tasas, los plazos y el porcentaje de financiación. Así mismo, el citado Acuerdo 2201 establece que la determinación de las tasas de interés se efectuará mediante

recomendación del Comité Nacional de Crédito y su aprobación corresponderá a la Junta Directiva del FNA.

Que mediante el Acuerdo 2208 de 2017 la Junta Directiva del FNA estableció las condiciones financieras del Crédito Constructor Profesional en el FNA y reguló otros aspectos concernientes a dicho crédito.

Que con la finalidad de proporcionar mayor agilidad y claridad en la forma de asignación de tasas a las solicitudes de Crédito Constructor, se hace necesario presentar a la Junta Directiva el presente Acuerdo de Condiciones financieras para su aprobación, con el fin de ajustar la forma como se determinan las tasas de interés así como otros aspectos.

Que de conformidad con lo establecido en los literales a), f) y w) del artículo 12 del Decreto 1454 de 1998, son funciones de 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 de crédito y delegar en el Presidente algunas de sus funciones.

En mérito de lo expuesto:

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO: Establecer las condiciones financieras de las operaciones de Crédito Constructor Profesional otorgadas por el FNA.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONDICIONES FINANCIERAS DE DETERMINACIÓN DE LA TASA DE INTERÉS DEL PRODUCTO CRÉDITO CONSTRUCTOR PROFESIONAL: La determinación de la tasa de interés de crédito Constructor Profesional se efectuará así:

1) **Tasa de Interés**: Los límites de la tasa de interés remuneratoria de los créditos constructor profesional pagaderos sobre saldo de capital trimestre vencido en tasas fijas o variables, será fijada dentro de los siguientes rangos generales:

TIPO	Desde	Hasta
UVR (+)	5,5%	8,5%
PESOS E.A.	10,0%	13,0%

2) **Metodología de asignación de tasa de interés al constructor profesional:** La determinación de la tasa de interés del Crédito Constructor

Profesional para cada operación de crédito, será asignada teniendo en cuenta los siguientes sub rangos:

SUBRANGOS TASA EN UVR (+)		SUBRANGOS TASA E. A. (PESOS)	
MIN	**MAX**	**MIN**	**MAX**
5,5%	<= 6,5%	10%	<= 11%
> 6,5%	<= 7,5%	> 11%	<= 12%
> 7,5%	<= 8,5%	> 12%	<= 13%

La metodología de asignación de tasas será definida por la Junta Directiva.

Cada solicitud de crédito constructor que se presente a la Junta Directiva para su aprobación deberá relacionar el sub rango de tasa aplicable de acuerdo a la metodología de asignación de tasa, para que sea ratificado por la Junta Directiva. Para el efecto, el Comité Nacional de Crédito Constructor del FNA podrá definir la tasa de cada crédito, siempre que no esté por fuera del sub rango establecido.

3) **Pago de Intereses:** Los intereses remuneratorios se causarán en la modalidad vencida a partir del día del primer desembolso y se pagarán al vencimiento del periodo respectivo contado desde dicho desembolso. Para los desembolsos siguientes, los intereses se causarán desde la fecha del desembolso hasta la fecha del siguiente vencimiento determinado por el primer desembolso. A partir de este momento, los intereses seguirán causándose por periodos completos.

4) **Beneficios en tasa**: El Fondo Nacional del Ahorro pone a disposición beneficios en la tasa de interés remuneratoria siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

   a. Beneficio en Tasa por proyecto con más del 50% de afiliados del Fondo Nacional del Ahorro: El Constructor tendrá un beneficio de 50 P.B de disminución en la tasa siempre y cuando se logre una participación con clientes afiliados al Fondo Nacional del Ahorro mayor al 50% del total de unidades habitacionales del proyecto.

   b. Beneficio en Tasa por monto desembolsado: Para proyectos con monto aprobado mayor o igual a VEINTE MIL MILLONES DE PESOS ($20.000.000.000), tendrá beneficio de Tasa de 50 P.B siempre que sea desembolsado la totalidad del monto aprobado.

   c. Requisitos de aplicación a los beneficios: Una vez se cumpla con la condición para aplicar al beneficio de tasas, el Constructor Profesional deberá realizar solicitud expresa y por escrito para iniciar su validación por el Comité Nacional de Crédito Constructor.

En caso que la aprobación para acceder al beneficio de tasa por viviendas con más del 50% de afiliados al Fondo Nacional del Ahorro se dé posteriormente al primer desembolso del crédito, éste será prorrateado de acuerdo a la fecha de aprobación y a la fecha de corte de causación de intereses. Este beneficio no es retroactivo frente a los intereses ya causados.

Lo anterior será válido mientras no se superen los topes de tasas aprobados por Junta Directiva expuestos en el numeral 1 del Artículo Segundo del presente acuerdo.

ARTÍCULO TERCERO: PLAZO: Será el periodo para la construcción de las viviendas más seis (6) meses para las ventas, contado desde la fecha del primer desembolso del crédito. En todo caso el plazo máximo será de veinticuatro (24) meses, dentro del cual se deberá realizar el pago del Crédito Constructor Profesional.

ARTÍCULO CUARTO: FINANCIACIÓN: El Fondo Nacional del Ahorro a través del Crédito Constructor Profesional financiará hasta el 100% de los costos financiables del proyecto:

1) **Costos Financiables:** Lote y su habilitación, Costos directos, Costos indirectos (impuestos, licencias y conexión de servicios, Certificación Ambiental), Costo de Ventas (Escrituración).

2) **Costos No Financiables:** Serán con cargo a la constructora: Costos indirectos (Planos, proyectos y cálculos, honorarios de administración), Costos Financieros (corrección monetaria e intereses), Costo de Ventas (Promoción).

La determinación de los costos financiables estará definida por la política de financiación contenida en el Manual SARC.

PARAGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de cumplir con las condiciones establecidas para el producto, en el evento en que se incluya dentro de los costos financiables de la operación de crédito constructor la adquisición del lote y su habilitación, adicionalmente se aplicarán las reglas especiales de crédito constructor cuando se incluye dentro del costo financiable la adquisición y habilitación del suelo contenida en el numeral 5.18 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional, o en la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Fondo Nacional del Ahorro a través del Crédito Constructor financiará hasta el 80% de los costos totales del proyecto seleccionado por el programa de Vivienda Gratuita. Además, se incluirá como costos no financiables las licencias, el lote y su habilitación.

ARTÍCULO QUINTO: FORMA DE PAGO: Se podrá efectuar a través de subrogaciones, abonos directos y/o pago de prorrata.

PARAGRAFO PRIMERO: Con el fin de cumplir con los objetivos del proceso de la prorrata y atendiendo a la mitigación del riesgo de crédito y de la garantía, se cobra según el tipo de financiación del comprador así:

a. **Crédito otorgado por el FNA (Subrogación):** En el evento que el valor de la subrogación sea inferior al valor de la prorrata, la diferencia que resulte deberá ser cancelada por el Constructor previo a la subrogación del crédito.

b. **Crédito otorgado por otras entidades financieras:** En el evento en que el monto del crédito individual de la entidad financiera sea inferior al valor de la prorrata, la diferencia deberá ser cancelada por el Constructor previamente al proceso de escrituración.

   En el evento en que exista carta de compromiso de la entidad financiera y el FNA proceda a cancelar la prorrata, ésta deberá ser pagada dentro de los 60 días siguientes al proceso de liberación de la unidad por la entidad financiera. En caso de incumplimiento de la entidad financiera, el Fondo evaluará las acciones a seguir frente a la entidad financiera y/o el Constructor.

c. **Pago de contado:** El valor de la prorrata debe ser cancelado al Fondo por parte del constructor previo al proceso de escrituración.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún evento el beneficiario del crédito individual de vivienda adquirirá el inmueble con hipoteca en mayor extensión constituida por el constructor.

ARTÍCULO SEXTO: INTERÉS DE MORA CONSTRUCTOR PROFESIONAL: En caso de incumplimiento en el pago de los intereses o de capital, o de ambos, y durante ella, se pagará el interés de mora sobre el saldo de la obligación, a una tasa de 1,5 veces el interés bancario corriente.

ARTÍCULO SÉPTIMO: DELEGACIÓN DE MODIFICACIÓN DE TASAS DE INTERÉS REMUNERATORIAS PARA CRÉDITOS CONSTRUCTOR:

Se delega en el Presidente del Fondo Nacional del Ahorro, previa recomendación del Comité Nacional de Crédito Constructor, la modificación de los rangos generales de aprobación de las tasas de interés remuneratorio, así como de los subrangos respectivos, definidos en el Artículo Segundo Numeral Primero de este Acuerdo, que apliquen a la línea de Crédito Constructor Profesional del FNA.

Para el efecto, La Vicepresidencia Financiera y el área de Crédito Constructor se encargarán de hacer un monitoreo permanente del comportamiento de las tasas de mercado para Crédito Constructor y sus movimientos, 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, lo informará al Comité Nacional de Crédito Constructor, quién a su vez deberá presentar al Presidente del FNA un informe con una propuesta de ajuste en tasas de interés para la línea de crédito constructor, en caso de considerarlo necesario, mediante Resolución, podrán realizarse los cambios pertinentes.

PARÁGRAFO: En el caso que las tasas de interés remuneratorias establecidas para los créditos Constructor lleguen a superar los topes máximos permitidos por la Junta Directiva del Banco de la República, se tomarán las tasas máximas reglamentadas por ésta.

ARTÍCULO OCTAVO: VIGENCIA: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias, especialmente el Acuerdo 2208 de 2017 de la Junta Directiva del FNA.

PUBLÍQUESE Y CÙMPLASE

Dado en Bogotá a los 12 JUL. 2018

JEMAY ALCIONE PARRA MOYANO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

JAIME ALBERTO AFANADOR PARRA
SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA

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