

	FORMATO REGISTRO DE DECISIONES DE JUNTA DIRECTIVA		CÓDIGO: GLC-GJ-FO-014	
	No. 032		VERSIÓN: 2	
TEMA:	Condiciones financieras Leasing Habitacional			
TIPO DE DOCUMENTO:	Otros			
VERSIÓN DEL DOCUMENTO	No aplica, se anexan 3 folios			
ACCESO/EXCEPCIÓN. Debe ser diligenciado por el responsable del documento	Pública <input type="checkbox"/>	Clasificada <input checked="" type="checkbox"/>	Disponible para consulta <input type="checkbox"/>	Reservada <input type="checkbox"/>
NORMA QUE DEFINE LA COMPETENCIA DE LA JUNTA DIRECTIVA				
Ley 546 de 1999 , ley de vivienda, artículo primero, parágrafo, establece que el Fondo Nacional del Ahorro S.A.podrá otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección. Artículo 44 de los Estatutos del Fondo Nacional del Ahorro S.A. señala como competencia de la Junta Directiva aprobar los lineamientos o políticas financieras y de inversión de la Sociedad y expedir el reglamento de crédito, lo que incluye las condiciones financieras.				
RESUMEN-DETALLE EXPLICATIVO DEL DOCUMENTO				
Modificar las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional de los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro S.A. vinculados a través de cesantías o Ahorro Voluntario Contractual - AVC, residentes en Colombia o en el Exterior, con el fin de:				
I. Ampliar el porcentaje máximo de financiación al 90%. II. Disminuir el monto mínimo del valor de la vivienda a financiar a un valor superior al de la vivienda VIS; estableciendo un cupo de cien mil millones de pesos (M/C) para desembolsos de las vivienda cuyo monto sea superior a VIS y por debajo de los 250 smlmv para Bogotá y 180 smlmv, para las demás zonas.				
APROBACIÓN DOCUMENTO				
INSTANCIA COMITÉ QUE LO RECOMIENDA (Si aplica)	Comité de Riesgos		Sesión :	241 del 23 de septiembre de 2025
INSTANCIA RESPONSABLE DE LA PRESENTACIÓN (Presidencia - Vicepresidencia- Dirección)	Vicepresidencia Financiera			
NOMBRE DEL RESPONSABLE DE LA PRESENTACIÓN:	Edwin Alexander Lopez Jimenez			
NÚMERO DE ACTA / SESIÓN	1016			
FECHA DE LA SESIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA	DIA	MES	AÑO	
	30	9	2025	
VERSIÓN DEROGADA	Se deroga el Acuerdo de condiciones financieras 2550 de 2023 y demás normas que le sean contrarias. El presente documento de condiciones financieras rige a partir de la fecha de su publicación. A excepción de lo correspondiente a la disminución del monto mínimo de vivienda lo cual comenzará a regir a partir del 30 de enero de 2026 o antes si los desarrollos tecnológicos lo permiten.			
VISTOS BUENOS	Gerencia Planeación Financiera			
	Vicepresidencia Financiera		EDWIN ALEXANDER LOPEZ JIMENEZ <small>Formado digitalmente por EDWIN ALEXANDER LOPEZ JIMENEZ Fecha: 2025.09.24 10:20:37 -05'00'</small>	
	Gerencia de Asesorías y Conceptos			
	Vicepresidencia Jurídica		MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ <small>Formado digitalmente por MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ Fecha: 2025.09.24 10:20:37 -05'00'</small>	

CONDICIONES FINANCIERAS LEASING HABITACIONAL

La Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro S.A., en sesión ordinaria número 1.016 del 30 de septiembre de 2025, aprobó el presente documento de condiciones financieras, en los siguientes términos:

1. OBJETO. El presente documento tiene como 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 S.A. a través de cesantías y ahorro voluntario contractual (AVC), residentes en Colombia y colombianos residentes en el exterior.

2. SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN: Las operaciones de Leasing Habitacional se otorgarán bajo los sistemas de amortización cuota fija en pesos y amortización capital constante en pesos.

2.1. 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, 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.

3. APROBACIÓN TASAS DE INTERÉS REMUNERATORIAS PARA LEASING HABITACIONAL, MODIFICACIONES EN SEGMENTOS Y MODALIDADES: Se delega en el Presidente del Fondo Nacional del Ahorro S.A., 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 Fondo en las operaciones activas por concepto de leasing para adquisición de vivienda.

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 Fondo Nacional del Ahorro S.A. 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 S.A. su aprobación.

3.1. La tasa de interés que se asignará a las operaciones de leasing habitacional será la tasa vigente al momento del desembolso.

En el caso de que las tasas de interés remuneratorias establecidas para los contratos de leasing habitacional, lleguen a superar los tope máximos permitidos por el Banco de la República, se tomarán las tasas máximas reglamentadas por este.

4. 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 Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máximo	Opción de Compra
Cesantías	Vivienda Nueva o Usada No VIS*	10%	90%	800	5 años	20 años	Se podrá elegir únicamente 0%, 1%, 10%, 20% o 30% del valor financiado
AVC							
Generación FNA							

En los casos que aplique, el valor mensual máximo de la cobertura de tasa FRECH, para compra de vivienda nueva con un valor de hasta 500 SMMLV, será el resultante de dividir 42 SMMLV entre 84 meses, considerando que el beneficio cubre los primeros 7 años del contrato leasing (Art. 2 Decreto 1233 de 2020).

En caso de aplicar al subsidio del Gobierno "Ecobertura", para las viviendas sostenibles certificadas de hasta 500 SMMLV, el valor del subsidio será el resultante de dividir 52 SMMLV entre 84 meses, considerando que el beneficio cubre los primeros 7 años del contrato leasing.

4.1. 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 de que el tipo de afiliación al Fondo Nacional del Ahorro S.A. 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.

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

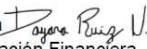
4.3. Se tendrá un cupo de \$100.000 millones para aprobaciones destinados a vivienda cuyo monto mínimo establecido sea para las viviendas que estén por encima de VIS y por debajo de 250 SMLMV para inmuebles en Bogotá y 180 SMLMV para demás zonas del país.


5. 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.


6. 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 del(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 del(los) inmueble(s) entregado(s) en Leasing Habitacional.


7. VIGENCIA: El presente documento rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias en especial el acuerdo 2550 del 01 de diciembre de 2023, a excepción de lo correspondiente a la disminución del monto mínimo de la vivienda lo cual comenzará a regir a partir del 30 de enero de 2026 o antes si los desarrollos tecnológicos lo permiten.


Vistos Buenos.


Proyectó: Dayana Fernanda Ruiz Neira 
Profesional Gerencia Planeación Financiera


Revisó: Milton Bustos Sanchez 
Gerencia Planeación Financiera

Vo. Bo. Edwin Alexander Lopez Jimenez 
Vicepresidencia Financiera

Vo. Bo. Gloria Esperanza Chávez Bejarano 
Vicepresidencia de Operaciones

Vo. Bo. Raiza Isabel de Luque Curiel 
Vicepresidencia de Crédito

Vo. Bo. Luis Gabriel Marin Garcia 
Vicepresidencia Empresarial

Vo. Bo. Leonardo Rodriguez Viracacha 
Vicepresidencia de Riesgos