A C U E R D O No 2 5 3 2 DE 2023

"Por medio del cual se adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y 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 el Acuerdo 2468 de 2022, por medio del cual se adoptan los nuevos Estatuto de la entidad, y

CONSIDERANDO:

Que el Fondo Nacional del Ahorro "Carlos Lleras Restrepo" fue creado como establecimiento público mediante el Decreto Ley 3118 de 1968, trasformado 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.

Que el artículo segundo de la Ley 432 de 1998 señala 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 para lo cual puede otorgar créditos para vivienda y educación.

Que el parágrafo del artículo primero de la ley 546 de 1999, por la cual se dictan normas en materia de vivienda, establece que el FNA podrá otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en unidades de valor real, UVR, con las características y condiciones que apruebe su respectivo órgano de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen la capitalización de intereses ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

Que la Ley 1114 de 2006 artículo primero parágrafo segundo, establece la afiliación al FNA a través del Ahorro Voluntario contractual, en virtud del cual las personas señaladas en la citada norma se comprometen a realizar depósitos de dinero, en las cuantías acordadas y a intervalos regulares, hasta cumplir la meta del ahorro en el plazo convenido, luego de lo cual pueden presentar la solicitud de crédito de vivienda y/o educación.

Que de conformidad con el Parágrafo 2 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, "por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se expiden otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda", modificada por artículo 48 de la ley 2079 de 2021 se facultó al Fondo Nacional del Ahorro para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda.

Que el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia adoptó las reglas mínimas relativas a la gestión de riesgo de crédito y de las operaciones de leasing habitacional, las cuales serán tenidas en cuenta en el Reglamento de Crédito y Leasing

Habitacional.

Que de conformidad con lo establecido en el literal a) del artículo 12 del Acuerdo 2468 de 2022 "Por medio del cual se adoptan los nuevos Estatutos del Fondo Nacional del Ahorro, son funciones de la Junta Directiva, formular la política general y los planes y programas del Fondo, en cumplimiento de los objetivos, de acuerdo con los lineamientos que trace el Gobierno Nacional.

Que mediante Acuerdo 2506 de diciembre 26 de 2022 se adoptó la Versión 29 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional.

Que se hace necesario realizar modificaciones a la última versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional: con el fin de, **I)** Reemplazar el código de los formatos GCR-IT-015 por el nombre del documento a consultar "Análisis de Crédito Cesantías y AVC", y GCR-FO-195 por "Documentación Básica Requerida para Presentar Solicitud de Crédito", **II**). Habilitar la posibilidad de otorgar crédito para mejora de vivienda a los afiliados que tienen crédito y garantía vigente con el FNA, **III)** Para Crédito de Mejora de Vivienda -Ampliación, Modificación o Reforzamiento Estructura, el monto del crédito aprobado se girará en máximo 2 (dos) desembolsos del 50% cada uno. Una vez concluida la construcción u obra el afiliado tendrá un plazo máximo de 2 meses para presentar y registrar ante la Oficina de Instrumentos Públicos la Declaración de Construcción.

Que por recomendación de los miembros de la Junta Directiva en sesión 981 del 24 de abril de 2023, se debe incluir dentro de los ajustes al Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional el siguiente texto: El plazo máximo para realizar el primer desembolso será de dos (2) meses contados a partir de la legalización del crédito.

Que el Comité de Riesgos en sesión ordinaria de 211 del 19 de abril de 2023, autorizó presentar ante la Junta Directiva del FNA las modificaciones propuestas.

Que la Junta Directiva en sesión ordinaria número 981 del 24 de abril de 2023, aprobó el presente Acuerdo.

En virtud de lo expuesto,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO: Adoptar una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro, Código II-ID-RP-CLH, Versión 0.

ARTÍCULO SEGUNDO: POLÍTICAS: Establecer las siguientes políticas para las operaciones de créditos y leasing habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro:

1. Los créditos y operaciones de Leasing Habitacional que se otorguen tendrán como objeto contribuir a la solución del problema de vivienda de los afiliados del FNA y su sistema de amortización no contemplará capitalización de intereses, ni se impondrán sanciones por prepago total o parcial.

2. Para cumplir los postulados sociales de su creación el FNA en el proceso de estudio de crédito individual y operaciones de Leasing Habitacional, podrá tener en cuenta para efectos de dicho otorgamiento, otros ingresos del solicitante, y los provenientes de terceros que adquirirán la calidad de deudor solidario.

3. Los créditos y operaciones de Leasing Habitacional que se adjudiquen contribuirán al desarrollo económico y social del país de acuerdo con las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda.

4. En virtud del carácter financiero del objeto del FNA y la necesaria protección de sus recursos, los créditos que se adjudiquen, así como las operaciones de Leasing Habitacional, deberán colocarse con criterio de dispersión de riesgos, satisfactorias garantías y adecuadas fuentes de pago.

5. Para garantizar la adecuada colocación de los créditos y operaciones de Leasing Habitacional, el FNA deberá tener en cuenta los ingresos de el (los) solicitante(s) debidamente soportados.

6. Los créditos y operaciones de Leasing Habitacional del FNA se adjudicarán con tasas de interés bajo las condiciones financieras que apruebe la Junta Directiva y con la debida consideración de la capacidad económica de los afiliados.

7. En el proceso de Crédito y operaciones de Leasing Habitacional, el FNA realizará la evaluación del riesgo crediticio de conformidad con lo establecido en el Manual de Administración de Riesgo Crediticio SARC y las disposiciones aplicables que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

8. El FNA aplicará políticas y controles sobre prevención del lavado de activos y a la financiación del terrorismo, de conformidad con lo establecido en la ley, los instructivos de los órganos de control y la reglamentación interna.

9. El FNA se reserva el derecho de abstenerse de otorgar contratos de Leasing Habitacional o desembolsar créditos cuando ello implique exponer a la Entidad a los riesgos asociados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo (SARLAFT).

10. El FNA debe informar de todas las condiciones de sus productos a los consumidores financieros siguiendo las políticas del manual SAC, con

información cierta, clara, oportuna, que facilite al afiliado la toma de decisiones al momento de manifestar su interés en la adquisición del producto.

11. El riesgo de crédito debe estar diversificado en términos geográficos y de producto inmobiliario.

12. Los créditos para vivienda estarán respaldados por garantía hipotecaria de primer grado, sobre el inmueble objeto de financiación, el cual deberá estar ubicado en territorio colombiano.

13. Los créditos para vivienda u operaciones de Leasing Habitacional que se otorguen por la línea de Colombianos Residentes en el Exterior tendrán como destinatarios a los colombianos residentes en el exterior con estatus migratorio definido o con certificado de residencia expedido por el Consulado colombiano en los países que autorice la Junta Directiva del FNA.

14. El FNA prestará especial atención a las relaciones comerciales y transacciones con colombianos residentes en países donde no se aplican las recomendaciones del GAFI o no se las aplican suficientemente, de conformidad con lo establecido por el mencionado Grupo de Acción Financiera Internacional. Para ello el FNA diseñará y procedimentará controles y seguimientos más estrictos a las operaciones de ahorro y crédito que se realicen con estos afiliados.

15. El Leasing Habitacional se otorgará en las modalidades con destino a la adquisición de vivienda familiar y con destino a la adquisición de vivienda no familiar, y se aplicará para las dos modalidades los mismos parámetros previstos en el Reglamento que se adopta, salvo en la exigencia del uso habitacional y goce del inmueble por parte del núcleo familiar del locatario que es un elemento esencial del Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

16. A través del Leasing Habitacional se financiará la adquisición de vivienda demandada por los afiliados del FNA dentro del territorio nacional en el rango diferente a la vivienda de interés social (VIS).

17. Se otorgarán contratos de Leasing Habitacional y créditos hipotecarios a los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos por el FNA.

18. Los sistemas de amortización de las operaciones de Leasing Habitacional y de los créditos hipotecarios serán los aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia y serán los fijados por la Junta Directiva en las condiciones financieras del producto.

19. El FNA implementará mecanismos idóneos para la recuperación y/o restitución de los recursos comprometidos en la operación de Leasing

Habitacional de acuerdo, con las mejores prácticas del mercado.

20. El FNA, atendiendo a las políticas de riesgos de la Entidad, podrá garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las operaciones de financiación de vivienda con garantía real a través de la pignoración de las cesantías.

ARTÍCULO TERCERO. Vigencia y derogatorias. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias en especial el Acuerdo 2506 de 2022, el cual adopta la Versión 29 del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional.

Con el fin de continuar con la administración de los créditos Constructor-vigentes, hasta tanto se cancelen en su totalidad todas estas operaciones, continuarán rigiendo los siguientes numerales del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional adoptado mediante Acuerdo 2275 de 2019: 5.2.4; 5.4 (Parágrafo); 5.5, 5.6.1, 5.6.2; 5.8.5 (Inciso 1, 3 y parágrafo); 5.9, 5.9.4, 5.9.5, 5.9.6, 5.9.7; 5.10; 5.11; 5.12; 5.13; 5.14; 5.17 y las definiciones que aplican a crédito constructor.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en la ciudad de Bogotá, a los 0 5 MAY 2023

MARTHA CATALINA VELASCO CAMPUZANO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

JUAN PABLO RODRIGUEZ ABRIL
SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA

Proyectó: Nubia Santana Maldonado – GDN

Vo.Bo. Rocio Briceño Hernández
Vicepresidencia de Crédito
Vo.Bo. Claudia Juliana Navas Bayona
Vicepresidencia de Riesgos
Vo.Bo. Letty Rosmira Leal Maldonado
Vicepresidencia Juridica
Vo.Bo. Frank Wilson Garcia Castellanos
Vicepresidente de Operaciones
Vo Bo Sandra Rocio Zuñiga Lopez
Gerencia de Legalizadora
Vo.Bo. Zulma Patricia Gonzalez Muñoz
Gerencia de Asesorías y Conceptos
Vo.Bo. Yury Alfonso Perez Ascanio
Gerencia Vivienda – colocación
Vo.Bo. Diego Cano Hernández
Gerencia Desarrollo Negocios