

“Por medio de la cual se expide una nueva Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional”

LA PRESIDENTE ENCARGADA DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO
“Carlos Lleras Restrepo”

En uso de sus facultades legales, estatutarias y en especial las otorgadas por la Ley 432 de 1998, el Acuerdo 2468 del 29 de junio de 2022 por el cual se adoptan los Estatutos del FNA, el Acuerdo 2538 del 04 de julio de 2023, por medio del cual se establecen las condiciones financieras de los créditos para vivienda y el Acuerdo 2539 del 04 de julio de 2023, que fija las condiciones financieras de las operaciones de leasing habitacional para adquisición de vivienda 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, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, en virtud de la Ley 432 de 1998.

Que la Ley 2079 de 2021 por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat establece en su artículo 7 que “Las tasas de interés de los créditos hipotecarios y leasing habitacional otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro para la adquisición de vivienda de interés social no podrán ser mayores o iguales a las tasas de interés ofrecidas por las demás entidades financieras, siempre y cuando estas no afecten la sostenibilidad financiera de la entidad.”

Que mediante Resolución 004 de 2023 del 31 de enero de 2023, por medio de la cual se expidió una nueva resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional.

Que en ejercicio de la delegación otorgada mediante los citados Acuerdos 2538 y 2539 del 04 de julio de 2023 se hace necesario actualizar la resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito para vivienda y leasing habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro con el fin de: i) Ajustar la regla de negocio de acuerdo con lo aprobado por la Junta Directiva ii) Incorporar la tasa preferencia de UVR + 0 de conformidad con lo aprobado por la Junta Directiva. iii) Modificar la tasa de compra de cartera para créditos en pesos, la cual se establece de acuerdo con el nivel de ingresos. iv) Aumentar el score de los créditos en pesos para asignación de tasas y v) Aumentar los puntos adicionales de tasa por score a los créditos en pesos.

Que el párrafo del Artículo 1° de la Ley 546 de 1999 autoriza al FNA para 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 capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

A handwritten signature in red ink is located at the bottom right of the page, next to the final paragraph of the text.

“Por medio de la cual se expide una nueva Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional”

Que el párrafo segundo del Artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, facultó al Fondo Nacional del Ahorro para realizar operaciones de Leasing Habitacional destinadas a la adquisición de vivienda.

Que mediante Acuerdo 2538 del 04 de julio de 2023 se establecen las condiciones financieras de los créditos para vivienda, se aprobó la implementación de tasa preferencial UVR+0% para la adquisición de vivienda nueva VIP y se modifica la regla de negocio en donde la tasa que se asignará a los créditos de vivienda de los afiliados será la tasa vigente al momento del desembolso del crédito.

Que de conformidad con el Artículo 11 del Acuerdo 2538 del 04 de julio de 2023, por medio del cual se establecen las condiciones financieras de los créditos para vivienda y el Artículo 3 del Acuerdo 2539 del 04 de julio de 2023, que fija las condiciones financieras de las operaciones activas por concepto de leasing habitacional para adquisición de vivienda, se delega en el Presidente del Fondo Nacional del Ahorro, previa recomendación del Comité de Riesgos en sesión ordinaria No. 212 del 17 de mayo de 2023, la aprobación de las tasas de interés remuneratorias, que resulten de la aplicación de la metodología establecida en los citados actos administrativos incluyendo modificaciones en el tipo de segmentación o modalidad de crédito, 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 créditos de vivienda o leasing habitacional.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO – OBJETO: Aprobar la actualización de la resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda, compra de cartera para las operaciones de crédito de vivienda, y leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda.

ARTÍCULO SEGUNDO – ASIGNACIÓN DE TASAS: La tasa de interés que se asignará a los créditos de vivienda y las operaciones de Leasing habitacional será la tasa vigente al momento del desembolso del crédito.

CRÉDITOS DE VIVIENDA

ARTÍCULO TERCERO - TASAS DE INTERÉS PARA AFILIADOS VINCULADOS POR CESANTÍAS RESIDENTES EN COLOMBIA O EN EL EXTERIOR – SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA DECRECIENTE MENSUALMENTE EN UVR CÍCLICA POR AÑOS, AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN UVR Y CUOTA CONSTANTE EN UVR: Las tasas de interés remuneratorio para los créditos de vivienda otorgados a los afiliados **vinculados por cesantías** residentes en Colombia o en el exterior, bajo los **sistemas de amortización cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por años, amortización constante a capital en UVR y cuota constante en UVR**, serán las siguientes:

“Por medio de la cual se expide una nueva Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional”

Ingreso mensual (SMLMV)		Tasa
Desde	Hasta	UVR (+)
> 0,00	2,00	Desde 5,50%
> 2,00	4,00	Desde 6,50%
> 4,00		Desde 6,75%

PARÁGRAFO PRIMERO: Dependiendo del puntaje score de crédito del afiliado, se adicionarán puntos básicos a la tasa de cartelera vigente, así:

Score FNA	Puntos adicionales de tasa
<= 674	0,50%
Entre 675 y 777	0%

ARTÍCULO CUARTO - TASAS DE INTERÉS PARA AFILIADOS VINCULADOS POR CESANTÍAS RESIDENTES EN COLOMBIA O EN EL EXTERIOR – SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA CONSTANTE EN PESOS Y AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN PESOS: Las tasas de interés remuneratorio para los créditos de vivienda otorgados a los afiliados **vinculados por cesantías** residentes en Colombia o en el exterior, bajo los **sistemas de amortización cuota constante en pesos y amortización constante a capital en pesos**, serán las siguientes:

Ingreso mensual (SMLMV)		Tasa
Desde	Hasta	Tasa E.A.
> 0,00	2,00	Desde 7,50%
> 2,00	4,00	Desde 8,50%
> 4,00		Desde 8,75%

PARÁGRAFO PRIMERO: Dependiendo del puntaje score de crédito del afiliado, se adicionarán puntos básicos a la tasa de cartelera vigente, así:

Score FNA	Puntos adicionales de tasa
<= 715	3,50%
Entre 716 y 777	0%

ARTÍCULO QUINTO - TASAS DE INTERÉS PARA AFILIADOS POR AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL – AVC – RESIDENTES EN COLOMBIA O EN EL EXTERIOR - SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA DECRECIENTE MENSUALMENTE EN UVR CÍCLICA POR AÑOS, AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN UVR Y CUOTA CONSTANTE EN UVR: Las tasas de interés remuneratorio para los créditos de vivienda otorgados a los afiliados **vinculados por Ahorro Voluntario Contractual – AVC**, residentes en Colombia o en el Exterior, bajo los sistemas de **amortización cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por años, amortización constante a capital en UVR y cuota constante en UVR**, serán las siguientes:



“Por medio de la cual se expide una nueva Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional”

1. **Trabajadores dependientes y subordinados y colombianos residentes en el exterior dependientes y subordinados:** Los afiliados vinculados por **Ahorro Voluntario Contractual – AVC**, que sean clasificados como trabajadores dependientes y subordinados y los colombianos residentes en el exterior dependientes y subordinados podrán tener las tasas de interés que se presentan a continuación:

Ingreso mensual (SMLMV)		Tasa
Desde	Hasta	UVR (+)
> 0,00	2,00	Desde 7,00%
> 2,00	4,00	Desde 7,00%
> 4,00		Desde 7,25%

2. **Trabajadores independientes, y colombianos residentes en el exterior independientes:** Los afiliados vinculados por **Ahorro Voluntario Contractual – AVC**, que sean clasificados como trabajadores independientes y colombianos residentes en el exterior independientes podrán tener las tasas de interés que se presentan a continuación:

Ingreso mensual (SMLMV)		Tasa
Desde	Hasta	UVR (+)
> 0,00	2,00	Desde 7,50%
> 2,00	4,00	Desde 7,50%
> 4,00		Desde 7,75%

PARÁGRAFO PRIMERO: Dependiendo del puntaje score de crédito del afiliado, se adicionarán puntos básicos a la tasa de cartelera vigente, así:

Score FNA	Puntos adicionales de tasa
<= 674	0,50%
Entre 675 y 777	0%

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los afiliados vinculados por Ahorro Voluntario Contractual – AVC con condiciones especiales tendrán la tasa prevista en el numeral 1.

PARÁGRAFO TERCERO: Los afiliados vinculados por Ahorro Voluntario Contractual – AVC, con actividad económica de independientes residentes en Colombia o en el Exterior, que acrediten pensiones como parte de los ingresos y que sean consideradas para la capacidad de pago y el cupo de crédito, tendrán la tasa prevista en el numeral 1.

ARTÍCULO SEXTO - TASAS DE INTERÉS PARA AFILIADOS VINCULADOS POR AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL - AVC - RESIDENTES EN COLOMBIA O EN EL EXTERIOR - SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA CONSTANTE EN PESOS Y AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN PESOS: Las tasas de interés remuneratorio para los créditos de vivienda otorgados a los afiliados **vinculados por Ahorro Voluntario Contractual – AVC**, residentes en Colombia o en el Exterior, bajo los sistemas de **amortización cuota constante en pesos y**



“Por medio de la cual se expide una nueva Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional”

amortización constante a capital en pesos, serán las siguientes:

1. **Trabajadores dependientes y subordinados y colombianos residentes en el exterior dependientes y subordinados:** Los afiliados vinculados por **Ahorro Voluntario Contractual – AVC**, que sean clasificados como trabajadores dependientes y subordinados y los colombianos residentes en el exterior dependientes y subordinados podrán tener las tasas de interés que se presentan a continuación:

Ingreso mensual (SMLMV)		Tasa
Desde	Hasta	Tasa E.A.
> 0,00	2,00	Desde 9,00%
> 2,00	4,00	Desde 9,00%
> 4,00		Desde 9,25%

2. **Trabajadores independientes, y colombianos residentes en el exterior independientes:** Los afiliados vinculados por **Ahorro Voluntario Contractual – AVC**, que sean clasificados como trabajadores independientes, y colombianos residentes en el exterior independientes podrán tener las tasas de interés que se presentan a continuación:

Ingreso mensual (SMLMV)		Tasa
Desde	Hasta	Tasa E.A.
> 0,00	2,00	Desde 9,00%
> 2,00	4,00	Desde 9,00%
> 4,00		Desde 9,25%

PARÁGRAFO PRIMERO: Dependiendo del puntaje score de crédito del afiliado, se adicionarán puntos básicos a la tasa de cartelera vigente, así:

Score FNA	Puntos adicionales de tasa
<= 715	3,50%
Entre 716 y 777	0%

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los afiliados vinculados por Ahorro Voluntario Contractual – AVC con condiciones especiales” tendrán la tasa prevista en el numeral 1.

PARÁGRAFO TERCERO: Los afiliados vinculados por Ahorro Voluntario Contractual – AVC, con actividad económica de independientes residentes en Colombia o en el Exterior, que acrediten pensiones como parte de los ingresos y que sean consideradas para la capacidad de pago y el cupo de crédito, tendrán la tasa prevista en el numeral 1.

ARTÍCULO SÉPTIMO - INTERÉS DE MORA: En caso de mora en los créditos o leasing habitacional, el deudor o locatario pagará una tasa de interés equivalente a la máxima legalmente autorizada, sin exceder una y media veces del interés remuneratorio pactado. El interés moratorio se cobrará sobre las cuotas o cánones



“Por medio de la cual se expide una nueva Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional”

vencidos a partir del día siguiente al vencimiento de la respectiva cuota o canon.

ARTÍCULO OCTAVO – TASAS DE INTERÉS - FINALIDAD COMPRA DE CARTERA: Las tasas de interés remuneratorio para los créditos de vivienda para la finalidad Compra de Cartera, otorgados a los afiliados por **Cesantías** o **Ahorro Voluntario Contractual - AVC**, residentes en Colombia o en el exterior, serán las siguientes:

Moneda	Tasa Única E.A. %
UVR	UVR + 6,70%

Moneda PESOS		
Ingreso mensual (SMLMV)		Tasa
Desde	Hasta	Tasa E.A.
> 0,00	2,00	Desde 12,50%
> 2,00	4,00	Desde 13,50%
> 4,00		Desde 14,50%

LEASING HABITACIONAL

ARTÍCULO NOVENO: TASAS DE INTERÉS PARA AFILIADOS VINCULADOS POR CESANTÍAS - SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA CONSTANTE EN PESOS Y AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN PESOS: Las tasas de interés remuneratorio para los contratos de Leasing Habitacional otorgados a los afiliados vinculados por **cesantías**, bajo los sistemas de **amortización cuota constante en pesos y amortización constante a capital en pesos**, serán las siguientes:

Ingreso mensual (SMLMV)		Tasa
Desde	Hasta	Tasa E.A. %
> 0,00	2,00	Desde 7,00%
> 2,00	4,00	Desde 8,00%
> 4,00		Desde 8,25%

PARÁGRAFO PRIMERO: Dependiendo del puntaje score de crédito del afiliado, se adicionarán puntos básicos a la tasa de cartelera vigente, así:

Puntos adicionales de tasa	Puntos adicionales de tasa
<= 715	3,50%
Entre 716 y 777	0%



“Por medio de la cual se expide una nueva Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional”

ARTÍCULO DÉCIMO: TASAS DE INTERÉS PARA AFILIADOS VINCULADOS POR AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL - AVC - SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA CONSTANTE EN PESOS Y AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN PESOS: Las tasas de interés remuneratorio para los contratos de Leasing Habitacional otorgados a los afiliados **vinculados por Ahorro Voluntario Contractual – AVC**, bajo los sistemas de **amortización cuota constante en pesos y amortización constante a capital en pesos**, serán las siguientes:

1. **Trabajadores dependientes y subordinados:** Los afiliados vinculados por **Ahorro Voluntario Contractual – AVC**, que sean clasificados como trabajadores dependientes y subordinados podrán tener las tasas de interés que se presentan a continuación:

Ingreso mensual (SMLMV)		Tasa
Desde	Hasta	Tasa E.A. %
> 0,00	2,00	Desde 8,50%
> 2,00	4,00	Desde 8,50%
> 4,00		Desde 8,75%

2. **Trabajadores independientes:** Los afiliados vinculados por **Ahorro Voluntario Contractual – AVC**, que sean clasificados como trabajadores independientes, podrán tener las tasas de interés que se presentan a continuación:

Ingreso mensual (SMLMV)		Tasa
Desde	Hasta	Tasa E.A. %
> 0,00	2,00	Desde 8,50%
> 2,00	4,00	Desde 8,50%
> 4,00		Desde 8,75%

PARÁGRAFO PRIMERO: Los afiliados por Ahorro Voluntario Contractual - AVC, con condiciones especiales tendrán la tasa prevista en el numeral 1.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dependiendo del puntaje score de crédito del afiliado, se adicionarán puntos básicos a la tasa de cartelera vigente, así:

Score FNA	Puntos adicionales de tasa
<= 715	3,50%
Entre 716 y 777	0%

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: INTERÉS DE MORA: En caso de mora en el pago de uno o más cánones o en cualquiera otra obligación de carácter dinerario contenida en el contrato de Leasing Habitacional, **EL LOCATARIO** vinculado mediante cesantías o por AVC pagará al FNA, 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 DÉCIMO SEGUNDO: TASA PARA MENORES DE 30 AÑOS: Para los afiliados que al momento de la afiliación lo hayan realizado con una edad menor a 29

“Por medio de la cual se expide una nueva Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional”

años y que al momento de radicar la solicitud de crédito o 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.

Lo anterior no aplica para la finalidad de compra de cartera.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: TASA PREFERENCIAL PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA TIPO VIP-UVR: Se aplicará una tasa de UVR+0%, para los afiliados que soliciten crédito para vivienda, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Ser afiliado vinculado a través de Cesantías o Ahorro Voluntario Contractual que de manera individual o conjunta devenguen un ingreso máximo de hasta 2 SMMLV
2. El crédito se debe destinar para la adquisición de vivienda nueva tipo VIP - Vivienda de Interés Prioritario (hasta 90 SMMLV).
3. El crédito debe liquidarse en los sistemas de amortización en UVR.
4. No aplica para la finalidad de compra de cartera.
5. El LTV máximo será del 80%.
6. Las demás condiciones financieras serán las previstas en los actos que regulan el tema para todas las modalidades de crédito.

PARÁGRAFO 1: Los créditos previstos en el presente artículo deberán ser aprobados máximo hasta el 30 de junio de 2024, o antes si el monto de aprobaciones con esta tasa alcanza la suma de quinientos mil millones de pesos (\$500.000 millones). En todo caso, la fecha máxima de vigencia será hasta el 30 de junio de 2024.

PARÁGRAFO 2. Condiciones especiales. Los créditos desembolsados con tasa preferencial:

1. No tendrán opción de cambio de línea.
2. Los afiliados beneficiarios de la tasa preferencial no podrán solicitar beneficios adicionales en tasa.
3. No se les aplicará adición de puntos básicos de tasa por score de crédito.

“Por medio de la cual se expide una nueva Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional”

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: VIGENCIA: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y deroga la Resolución 004 de 2023 y demás que le sean contrarias. 11

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, D.C., a los 18 JUL 2023


PIEDAD MUÑOZ ROJAS
PRESIDENTE (E)

Proyectó: Lilia Maria Hernández 
Profesional 3 Gerencia Planeación Financiera
Revisó: Milton Bustos Sanchez 
Gerencia Planeación Financiera
Vo. Bo. Letty Rosmira Leal Maldonado 
Vicepresidencia Jurídica
Vo. Bo. Jorge Edwin Amarillo Alvarado 
Vicepresidencia de Riesgos (E)
Vo. Bo. Jorge Edwin Amarillo Alvarado 
Vicepresidencia Financiera
Vo. Bo. Frank Wilson Garcia Castellanos 
Vicepresidencia de Crédito (E)
Vo. Bo. Frank Wilson Garcia Castellanos 
Vicepresidencia de Operaciones
Vo. Bo. Zulma Patricia Gonzalez Muñoz 
Gerencia de Asesorías y Conceptos