RESOLUCIÓN Nº 065 DE 2021

"Por medio de la cual se actualizan las tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional"

LA PRESIDENTE 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, Decretos 1454 de 1998, Acuerdo 2394 de 2021 y Acuerdo 2395 de 2021.

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 el parágrafo 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.

Que el parágrafo 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 de conformidad con el Artículo 12 del Acuerdo 2394 de 2021, por medio del cual se establecen las condiciones financieras de los créditos para vivienda y el Artículo 3 del Acuerdo 2395 del 2021, 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, 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 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 en sesión del Comité de Riesgos No.182 del 20 de octubre de 2021 y en sesión de Junta Directiva No.953 del 26 de octubre de 2021 se aprobó la modificación del Acuerdo 2267 de 2019, "Por medio del cual se establece la política de retención de afiliados con crédito hipotecario vigente en el Fondo Nacional del Ahorro", para establecer una tasa única para la modalidad de compra de cartera, decisión que se adoptó mediante Acuerdo 2433 del 10 de noviembre de 2021, por lo que se hace necesario actualizar lo dispuesto en la Resolución 031 de 2021 al respecto

RESOLUCIÓN Nº 065 DE 2021

"Por medio de la cual se actualizan las tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO – OBJETO: Aprobar la actualización 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.

TITULO I
CRÉDITOS DE VIVIENDA

ARTÍCULO SEGUNDO - 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 y se aplicarán al momento del desembolso:

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: para todos los rangos se aplicará un diferencial de tasa que será determinado por el score de crédito de la siguiente manera:

Score FNA	Adición a tasa "Desde"
<= 674	0,50%
Entre 675 y 777	0%

ARTÍCULO TERCERO - 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 y se aplicarán al momento del desembolso:

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: para todos los rangos se aplicará un diferencial de tasa que será determinado por el score de crédito de la siguiente manera:

Score FNA	Adición a tasa "Desde"
<= 674	1,50%
Entre 675 y 777	0%

ARTÍCULO CUARTO - 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 y se aplicarán al momento del desembolso:

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, madres comunitarias y colombianos residentes en el exterior independientes**: Los afiliados vinculados por **Ahorro Voluntario Contractual – AVC,** que sean clasificados como trabajadores independientes, madres comunitarias 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: para todos los rangos se aplicará un diferencial de tasa que será determinado por el score de crédito de la siguiente manera:

Score FNA	Adición a tasa "Desde"
<= 674	0,50%
Entre 675 y 777	0%

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los afiliados vinculados por Ahorro Voluntario Contractual – AVC con condiciones especiales denominado "AVC PLUS" 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 QUINTO - 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 amortización constante a capital en pesos,** serán las siguientes y se aplicarán al momento del desembolso:

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, madres comunitarias y colombianos residentes en el exterior independientes**: Los afiliados vinculados por **Ahorro Voluntario Contractual – AVC,** que sean clasificados como trabajadores independientes, madres comunitarias 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: para todos los rangos se aplicará un diferencial de tasa que será determinado por el score de crédito de la siguiente manera:

Score FNA	Adición a tasa "Desde"
<= 674	1,50%
Entre 675 y 777	0%

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los afiliados vinculados por Ahorro Voluntario Contractual – AVC con condiciones especiales denominado "AVC PLUS" 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 - 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 el límite de usura. El interés moratorio se cobrará sobre las cuotas o cánones vencidos a partir del día siguiente al vencimiento de la respectiva cuota o canon.

ARTÍCULO SÉPTIMO – 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 y se aplicarán al momento del desembolso:

Moneda	Tasa Única E.A.%
UVR	UVR + 6,70%
PESOS	8,99%

TITULO II
LEASING HABITACIONAL

ARTÍCULO OCTAVO: 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 y se aplicarán al momento del desembolso:

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: para todos los rangos se aplicará un diferencial de tasa que será determinado por el score de crédito de la siguiente manera:

Score FNA	Adición a tasa "Desde"
<= 674	1,50%
Entre 675 y 777	0%

ARTÍCULO NOVENO: 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 y se aplicarán al momento del desembolso:

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, madres comunitarias:** Los afiliados vinculados por **Ahorro Voluntario Contractual – AVC,** que sean clasificados como trabajadores independientes, madres comunitarias 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 denominado "AVC-PLUS" tendrán la tasa prevista en el numeral 1.

PARÁGRAFO SEGUNDO: para todos los rangos se aplicará un diferencial de tasa que será determinado por el score de crédito de la siguiente manera:

Score FNA	Adición a tasa "Desde"
<= 674	1,50%
Entre 675 y 777	0%

ARTICULO DÉCIMO: 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 PRIMERO: **TASA PARA MENORES DE 30 AÑOS:** 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 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

En el caso de la finalidad de compra de cartera, la disminución se reflejará en los rangos en pesos y UVR establecidos para cada rango ingreso y la tasa ofrecer se dará en los términos que describe el parágrafo segundo del artículo séptimo de la presente Resolución.

La política operará una vez estén implementados los desarrollos tecnológicos correspondientes.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: VIGENCIA: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y deroga las normas que le sean contrarias en especial la Resolución 031 de 2021.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, D.C., a los once (11) días del mes de noviembre del (2021)

MARIA CRISTINA LONDOÑO JUAN
Presidente

Revisó: División de 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