



ACUERDO. No. 2395 DE 2021

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de 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 estatutarias y en especial las conferidas por la Ley 432 de 1998, el Decreto 1454 de 1998 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, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente en virtud de la Ley 432 de 1998.

Que de acuerdo con lo dispuesto en la citada Ley 432 de 1998 el FNA tiene como objeto contribuir a la solución del problema de vivienda y educación de sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.

Que de acuerdo con lo establecido en los literales a) y f) del artículo 12 del Decreto Reglamentario 1454 de 1998, corresponde a 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 y delegar en el Presidente algunas de sus funciones.

Que en el Fondo Nacional del Ahorro se ha estructurado el producto Leasing Habitacional Familiar y No Familiar como una herramienta financiera orientada a la adquisición de vivienda nueva y usada, su objetivo principal es brindar a los afiliados del Fondo Nacional del Ahorro la posibilidad de transformar su arriendo en vivienda.

Que mediante el acuerdo 2390 de 2021 se establecieron las condiciones financieras del leasing habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro, para afiliados por cesantías y ahorro voluntario contractual – AVC, respectivamente.

Que el objeto del Fondo Nacional del Ahorro es contribuir al problema de vivienda de sus afiliados, con el fin de hacer realidad el derecho constitucional a la vivienda digna, que obliga al Estado, entre otras, a promover sistemas adecuados de financiación a largo plazo.

Que lo jóvenes, entendidos como la población entre los 14 y los 28 años, han sido un grupo etario particularmente vulnerable frente al conflicto armado y a la situación social y económica del país, particularmente durante la pandemia. Es así como, según el DANE, el trimestre móvil de mayo a julio del 2020 presenta la menor tasa histórica de ocupación de los jóvenes (34,9%) frente a los mismos trimestres desde el año 2001. Así mismo, se observa que en promedio las personas jóvenes ganan menos que las personas que se encuentran entre los 29 y 54 años (390.436 menos) y los mayores de 54 años (152.372).

ACUERDO. No. 2395 DE 2021

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

Que de acuerdo con la sentencia C-410 de 1994, uno de los pilares fundamentales del Estado Social de Derecho es el de la superación de la igualdad formal ante la ley, conocida también como igualitarismo o igualdad matemática, para dar paso a la igualdad material, es decir, aquella adaptada y que permite tratos jurídicos diferenciados, con el fin de *“remover los obstáculos que en el plano económico y social configuran efectivas desigualdades de hecho. La igualdad sustancial revela, entonces, un carácter remedial, compensador, emancipatorio, corrector y defensivo de personas y de grupos ubicados en condiciones de inferioridad, mediante el impulso de acciones positivas de los poderes públicos”*.

Es por esta razón que la jurisprudencia ha entendido que una de las formas de alcanzar la igualdad material es a través de acciones afirmativas en beneficio de personas o grupos poblacionales que en razón de las dificultades que afrontan para el ejercicio pleno de los derechos o para acceder a ciertos bienes, requieran prerrogativas particulares, estímulos, impulso, beneficios o, en general medidas especiales para superar dichas barreras.

Que se hace necesario expedir un nuevo Acuerdo de condiciones financieras de las operaciones de leasing habitacional con el objeto de otorgar incentivos y facilitar el acceso a la financiación de vivienda a la población joven del país, otorgando un mayor porcentaje de financiación y con menores tasas.

Que mediante sentencia C-115 de 2017, la Corte Constitucional consideró sobre este tipo de medidas, en favor de los jóvenes, que *“la norma demandada es declarada exequible, al tratarse de una medida inspirada en el principio de igualdad, en particular, en la búsqueda de crear condiciones de igualdad material. Es una medida razonable, proporcionada y progresiva en cuanto al contenido prestacional del derecho constitucional al trabajo, que propende por la consecución de fines constitucionales como la prosperidad general, la vigencia de un orden justo y, en particular, la prosperidad de los jóvenes, identificada como un fin especial constitucional en el inciso 2 del artículo 45 de la Constitución Política. Si bien es cierto que no es una medida con vocación a ser aplicada respecto de toda la población, sino a un segmento específico de la misma, la Corte Constitucional encontró que su focalización se basa en criterios razonables y no en una decisión caprichosa o arbitraria del legislador. Por esta razón, como resultado del juicio realizado, es posible concluir que la norma que limita estas medidas de fomento a la población menor de 28 años, no discrimina a la población que supere dicha edad por no ser suficientemente joven, sino que toma en cuenta la situación particularmente difícil en la que se encuentran los jóvenes menores de 28 años y que requiere una atención especial por parte del Estado, en pro de materializar el Estado Social de Derecho”*.

Que sesión extraordinaria del comité de riesgos No. 172 del 18 de mayo de 2021 los miembros recomendaron presentar a la Junta Directiva para aprobación el presente acuerdo.

Que en sesión extraordinaria de Junta Directiva No. 945 del 18 de mayo de 2021 se aprobó la modificación del Acuerdo 2390 de 2021, en relación con las medidas a adoptar a favor de los jóvenes, que se compilan en este Acuerdo por el cual se fijan

ACUERDO. No. 2395 DE 2021

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional, derogándose el mencionado Acuerdo.

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: 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 a través de cesantías y ahorro voluntario contractual (AVC), residentes en Colombia.”

ARTÍCULO SEGUNDO: SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN: En adelante, las operaciones de Leasing Habitacional solo se otorgarán bajo los sistemas de amortización cuota fija en pesos y amortización capital constante en pesos.

PARAGRAFO: 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, previamente a la entrada en vigor del presente Acuerdo, 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.

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

El Presidente del FNA deberá informar a la Junta Directiva cuando apruebe modificaciones a las tasas de interés remuneratorias.

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 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, 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 su aprobación.

ACUERDO. No. 2395 DE 2021

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para los afiliados que al momento de radicar la solicitud de crédito acrediten una edad menor a 29 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 e individual con deudor solidario no afiliado, tanto los solicitantes (afiliados) como el deudor solidario no afiliado, deberán acreditar una edad menor a 29 años al momento de la radicación.

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

Estas medidas serán objeto de revisión por la Junta Directiva pasados seis meses desde su entrada en vigencia, para lo cual la administración deberá presentar el informe correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO: 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 Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máximo	Opción de Compra
Cesantías AVC	Vivienda Nueva No VIS Estrato 4, 5 y 6	20%	80%	57	1.500	5 años	20 años	Hasta el 30%
Cesantías AVC	Vivienda Usada No VIS Estrato 4, 5 y 6	20%	80%					

PARÁGRAFO PRIMERO: La financiación de vivienda usada se realizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el manual SARC para este producto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 que el tipo de afiliación al FNA 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.

PARÁGRAFO TERCERO: Para los afiliados que al momento de radicar la solicitud de Leasing Habitacional acrediten una edad menor a 29 años, el porcentaje de financiación podrá ser de hasta el 90% para la adquisición de vivienda. En los casos

ACUERDO. No. 2395 DE 2021

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

de solicitudes conjuntas de dos afiliados e individuales con deudor solidario no afiliado, tanto los solicitantes (afiliados) como el deudor solidario no afiliado, deberán acreditar una edad menor a 29 años al momento de la radicación.

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

Estas medidas serán objeto de revisión por la Junta Directiva pasados seis meses desde su entrada en vigencia, para lo cual la administración deberá presentar el informe correspondiente.

ARTÍCULO QUINTO - 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.

ARTÍCULO SEXTO - 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 de el(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 de el(los) inmueble(s) entregado(s) en Leasing Habitacional.

ARTÍCULO SEPTIMO: VIGENCIA: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación, salvo para las medidas adoptadas a favor de la población joven, que rigen desde el momento en que estén implementados los desarrollos tecnológicos correspondientes, y deroga las normas que le sean contrarias en especial el acuerdo 2390 de 2021 en lo pertinente.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, a los dieciocho (18) días del mes de mayo de 2021

CARLOS ALBERTO RUÍZ MARTÍNEZ
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

SANDRA LILIANA ROYA BLANCO
SECRETARIA JUNTA DIRECTIVA

Revisó: División 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