



ACUERDO. No. 2510 DE 2022

**“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, Acuerdo 2468 de 2022 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 el Acuerdo 2468 de 2022, 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 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”*, facultó al Fondo Nacional del Ahorro para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda

Que mediante el Acuerdo 2494 de 2022 se fijaron las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional.

Que se hace necesario expedir un nuevo Acuerdo de Condiciones Financieras con el fin de modificar la regla de negocio para la asignación de tasas a los créditos de vivienda, donde la tasa que se asignará al crédito en el momento del desembolso será la tasa vigente asignada al momento de la aprobación del crédito.

Que el Comité de Riesgos en sesión ordinaria número 207 del 16 de diciembre de 2022 autorizó presentar ante la Junta Directiva del FNA las modificaciones propuestas.

Que en sesión de Junta Directiva No. 976 del 19 de diciembre de 2022 se aprobaron las modificaciones propuestas.



## ACUERDO. No. 2510 DE 2022

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

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 y colombianos residentes en el exterior.

**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. 2510 DE 2022

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La tasa de interés que se asignará a los créditos de vivienda en el momento del desembolso será la tasa vigente asignada al momento de la aprobación del crédito, por lo que siempre prevalecerá la tasa que se encuentre vigente al momento de la aprobación de los créditos.

En el caso de que las tasas de interés remuneratorias establecidas para los contratos de leasing habitacional, lleguen a superar los topes 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 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, 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.

**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 | Tasa        | Monto Máximo SMLMV | Plazo Mínimo | Plazo Máximo | Opción de Compra   |
|------------------|--------------------------------|-------------------|------------|-------------|--------------------|--------------|--------------|--|
| Cesantías        | Vivienda Nueva o Usada No VIS* | 15%               | 85%        | Desde 8,25% | 1.500              | 5 años       | 20 años      | Se podrá elegir únicamente 0%, 1%, 10%, 20% o 30% del valor financiado |
| AVC              |                                | 15%               | 85%        | Desde 8,75% |                    |              |              |  |
| Generación FNA   |                                | 10%               | 90%        | Desde 7,55% |                    |              |              |  |

\*Para Bogotá: inmuebles con valor superior a 250 SMMLV.

\*Para Municipios y Distritos: inmuebles con valor superior a 180 SMMLV.

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.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Adicional a las condiciones actuales establecidas para efectuar un cambio de condiciones, se podrá realizar el cambio de línea de UVR a Pesos para los créditos que se encuentren ya desembolsados, manteniendo la



## ACUERDO. No. 2510 DE 2022

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

opción de compra y el plazo de la originación inicial. La tasa de interés aplicable será la establecida en la resolución de tasas, vigente al momento de la emisión de la comunicación de favorabilidad del análisis de capacidad de pago. Lo anterior aplica para obligaciones que tengan más de 12 meses de desembolso desde la entrada en vigencia del presente acuerdo; para desembolsos posteriores, deben tener mínimo dos (2) años en el sistema de amortización denominado en UVR.

**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 de 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. Para operaciones con porcentaje de financiación superior al 80% la exposición no podrá exceder los 998 SMMLV.

**PARÁGRAFO TERCERO:** 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

**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 y deroga las normas que le sean contrarias en especial el acuerdo 2494 del 10 de octubre de 2022.



ACUERDO. No. 2510 DE 2022

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

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá, a los 26 DIC 2022

**CATALINA VELASCO CAMPUZANO**  
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

**JUAN PABLO RODRIGUEZ ABRIL**  
SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA

Revisó: Gerencia Planeación Financiera

Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica (E)  
Vo. Bo. Gerencia de Asesorías y Conceptos (E)   
Vo. Bo. Vicepresidencia de Riesgos   
Vo. Bo. Vicepresidencia de Crédito   
Vo. Bo. Vicepresidencia de redes (E)