

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

**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 una 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 la ley 546 de 1999 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 aprueben 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 Decreto 2555 de 2010 por el cual se recogen y se reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones, estableció que el FNA podrá conceder créditos para educación y vivienda a los afiliados por Ahorro Voluntario Contractual, siempre que se cumpla con las condiciones, modalidades y requisitos establecidos en el reglamento de crédito que para tal fin expida la Junta Directiva.

Que mediante el acuerdo 2171 de 2016 se establecieron las condiciones financieras de los créditos de vivienda otorgados para los afiliados colombianos residentes en Colombia y residentes en el exterior, vinculados a través de Ahorro Voluntario Contractual y Cesantías

Que el Comité de Riesgos del Fondo Nacional del Ahorro en su sesión 114 del 16 de junio de 2017, según consta en Acta No. 114, recomendó modificar los montos mínimos en la finalidad de mejora.

UA Q.

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

En virtud de lo anterior, y con el fin de mejorar la competitividad frente al sector financiero y dinamizar la colocación de créditos de vivienda, se hace necesario expedir un nuevo acuerdo que regule el tema.
En mérito de lo expuesto:

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. Establecer las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados al Fondo Nacional del Ahorro a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior.

ARTÍCULO SEGUNDO: METODOLOGÍA. APROBAR LA METODOLOGÍA PARA CALCULAR Y DETERMINAR LAS TASAS DE INTERÉS REMUNERATORIAS PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA:

La metodología que se utilizará en adelante, para la asignación de tasas de interés, considerará como elementos básicos, la estructura financiera de la entidad, el comportamiento de las variables macroeconómicas, con especial atención en la inflación, y el comportamiento del mercado, en términos de precios y evolución. A partir de ahí se identificarán los costos asociados a la colocación de créditos, determinando su origen e impacto, cuantificando éste último en términos de factor de tasa respecto a la cartera, de tal manera que la sumatoria de cada uno de los factores de tasa de los costos asociados a la colocación de créditos, conformará la base principal para el cálculo de las tasas de interés. Igualmente, dentro de la metodología, se tendrán en cuenta otros componentes, dos de ellos desde la perspectiva del ingreso y un tercero que es la rentabilidad objetivo.

Para los cálculos de los factores de tasa, tanto de costo como de ingreso y rentabilidad objetivo, se tomarán periodos de análisis corridos de doce (12) meses a la fecha de análisis. Los siguientes son los componentes de tasas definidos para la presente metodología:

- (i) Costo de Fondeo / Cartera Promedio
- (ii) Gastos Administrativos / Cartera Promedio
- (iii) Gasto de Provisiones / Cartera Promedio
- (iv) Recuperación de Provisiones / Cartera Promedio
- (v) Ingresos de Portafolio / Cartera Promedio
- (vi) Rentabilidad Objetivo / Cartera Promedio

LVA 

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

Para el caso del componente "Rentabilidad Objetivo", se determinará con base en la metodología de Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC), y estableciendo para el efecto, como tasa libre de riesgo (costo de oportunidad del capital), la rentabilidad ofrecida por inversiones en TES-22 (promedio últimos 12 meses), observando su relación de vencimiento con la duración promedio de los créditos de vivienda, a la fecha de análisis. Esta variable se actualizará con referencias de TES equivalentes a la duración promedio de los saldos de cartera del FNA. Otras variables o índices que se tendrán en cuenta para la definición de la rentabilidad objetivo serán la rentabilidad sobre el patrimonio (ROE-12 meses = Utilidad Acumulada 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses) del FNA y el comportamiento del IPC 12 meses, a la fecha de análisis.

Para determinar la rentabilidad esperada, se tomará la mínima entre el promedio del WACC y el ROE y la rentabilidad mínima del patrimonio calculada como el $IPC * 1,5$.

Este resultado será multiplicado por el patrimonio del FNA (promedio últimos 12 meses), y el valor resultante se reconocerá como la utilidad esperada, que para efectos de convertirla en rentabilidad objetivo será dividida por el promedio de los saldos de cartera del FNA (promedio últimos 12 meses).

Definida la rentabilidad objetivo del FNA y calculados los demás componentes bajo los criterios anteriormente descritos, se obtiene el resultado final de la metodología de asignación de tasas.

Al realizar la sumatoria aritmética de los componentes de tasa, se obtiene como resultado la tasa mínima E.A promedio ponderada de la cartera de vivienda del FNA, para lograr una rentabilidad mínima esperada sobre el patrimonio.

Es importante anotar, que esta metodología consulta en buena parte los lineamientos del Banco de la República para determinar la tasa máxima remuneratoria para financiación de vivienda individual a largo plazo y tomando como fuente de información para efectos de análisis comparativos, la publicación de los estados financieros e indicadores gerenciales que se encuentran en el portal web de la Superintendencia Financiera de Colombia.

ARTÍCULO TERCERO: CONDICIONES FINANCIERAS PARA LAS OPERACIONES DE CRÉDITOS DE VIVIENDA PARA AFILIADOS POR CESANTÍAS Y AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL AVC, RESIDENTES EN COLOMBIA – SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA CONSTANTE EN PESOS Y AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN PESOS:

Φ.

LIA

ACUERDO No. 2193 DE 2017



“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

Tipo de Afiliado	Destino	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máx
Cesantías	Vivienda Nueva	80%	17	1.500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	17	1.500		
	Construcción	70%	17	1.500		
	Liberación	70%	17	1.500	5 años	15 años
	Mejora	50%	7	1.500		
AVC - Dependientes o Subordinados.	Vivienda Nueva	80%	10	1.500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	1.500		
	Construcción	70%	10	1.500		
	Liberación	70%	10	1.500	5 años	15 años
	Mejora	50%	7	1.500		
AVC - Independiente Bancarizado	Vivienda Nueva	80%	10	1.500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	1.500		
	Construcción	70%	10	1.500		
	Liberación	70%	10	1.500	5 años	15 años
	Mejora	50%	7	1.500		
AVC - Madre Comunitaria, Independiente.	Vivienda Nueva	80%	10	500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción	70%	10	500		
	Liberación	70%	10	500	5 años	15 años
	Mejora	50%	7	500		

PARÁGRAFO: Las condiciones financieras a que hace referencia en el presente Acuerdo, aplicarán para la finalidad Compra de Cartera.

ARTÍCULO CUARTO: CONDICIONES FINANCIERAS PARA LAS OPERACIONES DE CRÉDITOS DE VIVIENDA PARA AFILIADOS VINCULADOS POR CESANTÍAS Y AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL AVC RESIDENTES EN COLOMBIA – SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA DECRECIENTE MENSUALMENTE EN UVR CÍCLICA POR AÑOS, AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN UVR Y CUOTA CONSTANTE EN UVR:

Tipo de Afiliado	Destino	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máx
Cesantías	Vivienda Nueva	80%	25	1.500	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	25	1.500		
	Construcción	70%	25	1.500		
	Liberación	70%	25	1.500	5 años	15 años
	Mejora	50%	7	1.500		
AVC - Dependientes o Subordinados	Vivienda Nueva	80%	10	1.500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	1.500		
	Construcción	70%	10	1.500		
	Liberación	70%	10	1.500	5 años	15 años
	Mejora	50%	7	1.500		
AVC - Independiente Bancarizado	Vivienda Nueva	80%	10	1.500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	1.500		
	Construcción	70%	10	1.500		
	Liberación	70%	10	1.500	5 años	15 años
	Mejora	50%	7	1.500		
AVC - Madre Comunitaria, Independiente	Vivienda Nueva	80%	10	500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción	70%	10	500		
	Liberación	70%	10	500	5 años	15 años
	Mejora	50%	7	500		

PARÁGRAFO: Las condiciones financieras a que hace referencia en el presente acuerdo, aplicaran para la finalidad Compra de Cartera.

CA

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

ARTÍCULO QUINTO: CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA PARA AFILIADOS VINCULADOS POR CESANTÍAS Y AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL AVC, RESIDENTES EN EL EXTERIOR - SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA CONSTANTE EN PESOS Y AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN PESOS: Las siguientes son las condiciones financieras para créditos de vivienda:

Tipo de Afiliado	Destino	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máx
Cesantías	Vivienda Nueva	80%	10	500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción	70%	10	500	5 años	15 años
	Liberación	70%	10	500		
	Mejora	50%	7	500		
AVC - Dependientes o Subordinados.	Vivienda Nueva	80%	10	500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción	70%	10	500	5 años	15 años
	Liberación	70%	10	500		
	Mejora	50%	7	500		
AVC - Madre Comunitaria, Independiente.	Vivienda Nueva	80%	10	500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción	70%	10	500	5 años	15 años
	Liberación	70%	10	500		
	Mejora	50%	7	500		

PARÁGRAFO 1: Las condiciones financieras a que hace referencia en el presente acuerdo, aplicaran para la finalidad Compra de Cartera.

PARAGRAFO 2: El monto máximo de crédito para colombianos en el exterior que aún no ha definido su situación migratoria, será por un monto de 231 SMLMV del avalúo comercial de la vivienda.

ARTÍCULO SEXTO: CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA PARA AFILIADOS VINCULADOS POR CESANTÍAS Y AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL AVC, RESIDENTES 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 siguientes son las condiciones financieras para créditos de vivienda:



“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

Tipo de Afiliado	Destino	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máx
Cesantías	Vivienda Nueva	80%	10	500	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción	70%	10	500		
	Liberación	70%	10	500		
AVC - Dependientes o Subordinados	Vivienda Nueva	80%	10	500	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción	70%	10	500		
	Liberación	70%	10	500		
AVC - Madre Comunitaria, Independiente	Vivienda Nueva	80%	10	500	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción	70%	10	500		
	Liberación	70%	10	500		

PARÁGRAFO 1: Las condiciones financieras a que hace referencia en el presente acuerdo, aplicaran para la finalidad Compra de Cartera.

PARAGRAFO 2: El monto máximo de crédito para colombianos en el exterior que aún no ha definido su situación migratoria, será por un monto de 231 SMLMV del avalúo comercial de la vivienda.

ARTÍCULO SÉPTIMO: CÁLCULO DEL VALOR DEL INGRESO MENSUAL. Para la determinación de la tasa pactada o de aprobación de los créditos de vivienda para afiliados vinculados por cesantías y ahorro voluntario contractual AVC, residentes en el exterior, el valor del ingreso se convertirá a pesos colombianos teniendo en cuenta la tasa representativa del mercado (TRM) a la fecha del análisis del crédito.

ARTÍCULO OCTAVO: ESTÍMULOS COMERCIALES PARA CRÉDITOS INDIVIDUALES DE VIVIENDA: Se eliminan los estímulos comerciales de que trata el artículo cuarto del Acuerdo 1162 de 2011. Para el caso de los estímulos comerciales otorgados con anterioridad a la expedición de este Acuerdo, se mantendrán vigentes para los beneficiarios que cumplan con las condiciones y requisitos señalados en el Acuerdo anteriormente citado.

ARTÍCULO NOVENO: ESTÍMULOS COMERCIALES PARA CRÉDITOS INDIVIDUALES DE VIVIENDA CON COBERTURA FRECH: Se eliminan los estímulos comerciales de que tratan los artículos, quinto del Acuerdo 1162 de 2011, tercero del Acuerdo 1176 de 2012, y, tercero y cuarto del Acuerdo 2002 de 2013, por tanto, no habrá estímulos comerciales adicionales a los contemplados en los Decretos que reglamenten el otorgamiento del beneficio FRECH por parte del Gobierno Nacional. Para el caso de los estímulos comerciales otorgados con anterioridad a la expedición de este Acuerdo, se mantendrán vigentes para los beneficiarios que cumplan con las condiciones y requisitos señalados en los Acuerdos anteriormente citados.

ARTÍCULO DÉCIMO: ACTUALIZACIONES DE CONDICIONES FINANCIERAS: Para efectos del cálculo del decremento anual de las cuotas, de los créditos otorgados bajo los sistemas de amortización en UVR, al inicio de

UA
d

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

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 UNDÉCIMO: APROBACIÓN TASAS DE INTERÉS REMUNERATORIAS PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA Y 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, que resulten de la aplicación de la metodología establecida en el Artículo Segundo del presente Acuerdo, 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.

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, descritas en el Artículo Primero del presente Acuerdo 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.

PARÁGRAFO: En el caso de que las tasas de interés remuneratorias establecidas para los créditos de vivienda, lleguen a superar los topes máximos permitidos por el Banco de la República, se tomarán las tasas máximas reglamentadas por este.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: CONVENIOS TASA COMPENSADA Y/O SUBSIDIADA PARA CRÉDITO DE VIVIENDA OTORGADOS A LOS AFILIADOS POR CESANTÍAS RESIDENTES EN COLOMBIA: El FNA podrá suscribir Convenios de Tasa Compensada y/o Subsidiada con entidades gubernamentales o privadas, las cuales aportarán recursos destinados a subsidiar la tasa de interés de los créditos de vivienda que se otorguen a sus funcionarios o empleados, afiliados al FNA a través de cesantías. Tanto las entidades como los beneficiarios de los créditos se sujetarán a las políticas de crédito y condiciones financieras establecidas por el FNA y vigentes al momento del desembolso del crédito, así como las demás establecidas en el respectivo convenio.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: CONVENIOS TASA PREFERENCIAL PARA AFILIADOS POR CESANTÍAS O AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL RESIDENTES EN COLOMBIA: Los Convenios de Tasa Preferencial que firme

LVA
Cf.

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

el FNA serán aprobados por la Junta Directiva previa recomendación del Comité de Riesgos y evaluación técnica realizada por la Vicepresidencia Financiera. La entidad con quien se firme el convenio, en reciprocidad, se comprometerá a mantener un saldo mínimo de Cesantías o de Ahorro Voluntario Contractual – AVC, de sus funcionarios o empleados afiliados al FNA.

PARÁGRAFO: Las condiciones de los créditos otorgados, se mantendrán única y exclusivamente mientras el usuario beneficiado conserve su calidad de funcionario o empleado vinculado a la planta de personal de la entidad con la cual se suscriba el convenio y no incurra en mora mayor de 60 días, en cuyo caso perderá el beneficio del subsidio a la tasa.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: 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 2171 de 2016.

El presente Acuerdo fue aprobado en sesión de Junta Directiva No. 873 del 22 de JUN. de 2017.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá a los 13 días del mes de JUL. de 2017.


MIGUEL EDUARDO VERGARA CABELLO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA


JAIME ALBERTO AFANADOR PARRA
SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA

- Proyectó: Alvaro Borda.
División de Planeación Financiera
- 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 