



► **NORMATIVIDAD VIGENTE**

El Fondo Nacional del Ahorro adopta nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional. Acuerdo 2242 de 2019. Fondo Nacional del Ahorro.



Foto: La FM

Con el fin de ajustar el plazo para verificar las condiciones financieras del solicitante; tener en cuenta para efectos del otorgamiento de crédito los ingresos provenientes de terceros que adquirirán la calidad de deudor solidario; ajustar el parámetro para determinar el valor de la garantía, entre otros, el Fondo Nacional del Ahorro –FNA- expidió el Acuerdo 2242 de 2019 por medio del cual adoptó una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional, definiendo de esta forma:

- ✓ Los requisitos para presentar la solicitud de crédito para vivienda, educación y leasing habitacional ante el FNA.
- ✓ Los requisitos para la aprobación de crédito para vivienda, educación y leasing habitacional con el FNA.

>>

CONTENIDO

► **INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL**

El Fondo Nacional del Ahorro adopta nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional. Acuerdo 2242 de 2019. Fondo Nacional del Ahorro.

Pág. **1**

Se establece las condiciones financieras del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda por parte del Fondo Nacional del Ahorro. Acuerdo 2243 de 2019. Fondo Nacional del Ahorro.

Pág. **4**

El Gobierno Nacional tiene como meta entregar en el departamento del Valle del Cauca 37 mil subsidios de Mi Casa Ya en los próximos cuatro años. Comunicado del 27 de marzo. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pág. **6**





<<

- ✓ Los documentos exigibles para la solicitud de crédito de vivienda, educación y leasing habitacional con el FNA.
- ✓ Los intereses de los productos otorgados por el FNA (intereses remuneratorios y moratorios)
- ✓ La definición de los plazos para los productos otorgados por el FNA.
- ✓ El funcionamiento de las cuentas AFC en relación a los productos otorgados por el FNA.
- ✓ Las causales de exigibilidad anticipada del pago de los productos otorgados por el FNA.

Asimismo, el Acuerdo 2242 de 2019 reglamenta las condiciones de acceso en lo que se refiere a los siguientes productos:



Foto: Finanzas Personales

✓ CREDITO DE VIVIENDA PARA AFILIADOS RESIDENTES EN COLOMBIA Y EN EL EXTERIOR:

El FNA podrá otorgar créditos de vivienda, para afiliados residentes en Colombia y en el Exterior, para los siguientes fines:

- Compra de Vivienda Nueva
- Compra de Vivienda Usada
- Construcción individual de vivienda
- Mejoras
- Compra de cartera

Con la adopción del reglamento se define las condiciones para el acceso a los créditos, los parámetros para el estudio de las condiciones crediticias, los parámetros para el estudio de la capacidad de pago, las condiciones

para el otorgamiento de crédito, la amortización de los créditos – cuotas, las condiciones de los seguros del producto del crédito, el otorgamiento del crédito, la oferta de crédito, la aceptación de la oferta, la verificación de la aceptación, los parámetros para la aplicación de la cesantías, los documentos y garantías para acceder al crédito, los avalúos y las hipotecas compartidas

✓ LEASING HABITACIONAL:

El FNA podrá otorgar contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada demandada por los afiliados de la entidad dentro del territorio nacional en el rango igual o superior a la vivienda de interés social u otorgar contratos de leasing habitacional denominado "Arriendo Social" destinado a la adquisición de vivienda nueva al en el rango de VIS y VIP.

En concordancia con lo enunciado, el reglamento define al leasing habitacional como un mecanismo de financiación que será otorgado por el FNA para satisfacer la demanda de vivienda de sus afiliados así:

- Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda igualo superior a VIS.
- Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda VIS Y VIP "Arriendo Social"

Asimismo, el documento adoptado por el FNA determina las condiciones de los leasing habitacionales y la aprobación de la solicitud de estos, el valor del contrato y monto del leasing habitacional, el valor del canon mensual, la modalidad de pago, el comportamiento y comisión del canon mensual, el contrato de leasing habitacional, los documentos y garantías, los avalúos, la información correspondiente a los locatarios, los gastos de escrituración y cobro judicial, la administración de los inmuebles y la opción de adquisición por parte del locatario.

>>



<<

✓ CREDITO EDUCATIVO AVC Y CESANTIAS

El FNA podrá otorgar créditos para la educación de los afiliados y sus familiares hasta tercer grado de consanguinidad, primero en afinidad y único civil. El producto de Crédito Educativo dirigido al fomento de la educación, se otorga en los niveles de formación académica de Pregrado, Postgrado, Bilingüismo y Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano.

✓ CRÉDITO CONSTRUCTOR

En desarrollo de la función otorgada por la ley, el FNA podrá otorgar crédito a personas jurídicas que tenga dentro de su objeto la actividad de la promoción y/o construcción, para la financiación de proyectos de vivienda nueva, generando oferta a los afiliados por Cesantías y Ahorro Voluntario Contractual de la entidad.

Para el otorgamiento del Crédito Constructor Profesional se tendrá en cuenta los siguientes parámetros generales:

- **Prioridad:** El FNA priorizará el otorgamiento de Crédito Constructor Profesional hacia aquellas entidades cuyos proyectos inmobiliarios tengan como enfoque el mercado VIP y VIS.
- **Cobertura:** Nivel Nacional, garantizando la capacidad de administración y seguimiento a los proyectos.
- **Destino:** Financiación de proyectos de construcción de vivienda nueva.
- **Focalización:** En los proyectos que financie el FNA se deberá de alcanzar la mayor participación posible de afiliados en la compra de las unidades habitacionales resultantes dando cumplimiento a la siguiente tabla:

TIPO DE VIVIENDA VIP	FOCALIZACIÓN
Proyecto VIP	>40%
Proyecto VIS	>30%
Proyecto No VIS	>10%

Las condiciones financieras de los créditos constructor serán las previstas en el Acuerdo de Condiciones Financieras, que especifica la determinación de tasas, los plazos, el porcentaje de financiación, la determinación de los costos financiables y demás condiciones financieras.

El cliente objetivo es el Constructor Profesional con experiencia comprobada en la construcción de vivienda, solidez financiera y preferiblemente con experiencia en el sector financiero en créditos similares y que estén interesados en promover proyectos dirigidos preferencialmente para afiliados del FNA. El potencial Cliente Constructor Profesional deberá encontrarse al día en las obligaciones financieras, laborales, parafiscales e impositivas. No podrán ser clientes sujetos de Crédito Constructor Profesional los constructores y socios que tengan sanción legal.

Los proyectos para los cuales el FNA apruebe Crédito Constructor Profesional, deberán estar enfocados para la construcción de mínimo 20 viviendas y cumplir todas las normas técnicas vigentes establecidas por la Legislación Colombiana para el sector y las condiciones mínimas de habitabilidad que establece el Decreto 2190 de 2008 para la vivienda de interés social subsidiable.

Finalmente, en lo que se refiere al crédito constructor, el reglamento se refiere a visitas de obra, desembolsos, aprobación de ampliaciones del crédito, subrogaciones, pre aprobación del crédito, las reglas del crédito cuando se incluya dentro del costo financiero la adquisición y habilitación del suelo y lo relacionado al otorgamiento del crédito constructor a, promotores públicos de macroyectos de interés social nacional y proyectos de vivienda.

>>

<<

Se establece las condiciones financieras del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda por parte del Fondo Nacional del Ahorro. Acuerdo 2243 de 2019. Fondo Nacional del Ahorro.

El Fondo Nacional del Ahorro expidió el acuerdo 2243 de 2019 por medio del cual establece las condiciones financieras del Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda: "Arriendo Social", "Ahorra tu Arriendo" y "Superior a VIS" de los afiliados vinculados a la entidad a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia.

Para efectos del cálculo del decremento anual de las cuotas, del leasing otorgados con el sistema de amortización cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por periodos anuales, 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.

Se delega al 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.



Foto: Hogares Sauce

Por otra parte, el Acuerdo se encarga de definir las condiciones financieras para las operaciones de leasing habitacional para afiliados por cesantías y ahorro voluntario contractual AVC, en los siguientes términos:

1. Destinado a la compra de vivienda VIS y VIP. sistemas de amortización cuota constante en pesos y amortización constante a capital en pesos:

Tipo de Afiliado	Destino	Canon Inicial. Min	LTV Máximo	Monto Máximo SMMLV	Plazo Minino	Plazo Máx	Opción de Compra
Cesantías AVC	Vivienda nueva VIP	20%	80%	80% del valor de Vivienda VIP	5 Años	20 años	0.00%
Cesantías AVC	Vivienda nueva VIS	20%	80%	80% del valor de Vivienda VIS			

>>



<<

2. Destinado a la compra de vivienda VIS y VIP - 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	Canon Inicial. Min	LTV Máximo	Monto Máximo SMMLV	Plazo Minino	Plazo Máx	Opción de Compra
Cesantías AVC	Vivienda nueva VIP	20%	80%	80% del valor de vivienda VIP	5 Años	20 años	0.00%
Cesantías AVC	Vivienda nueva VIS	20%	80%	80% del valor de vivienda VIS			

3. Destinado a la compra de vivienda igual o superior a vis "Ahorra tu Arriendo". 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	Canon Inicial. Min	LTV Máximo	Monto Máximo SMMLV	Plazo Minino	Plazo Máx	Opción de Compra
Cesantías AVC	Vivienda nueva >=VIS y NO VIS	20%	80%	553	5 Años	20 años	0%-10%-20%
cesantías AVC	Vivienda usada >=VIS y NO VIS	20%	80%				

4. Destinado a la compra de vivienda superior a VIS - sistemas de amortización cuota constante en pesos y amortización constante a capital en pesos:

Tipo de Afiliado	Destino	Canon Inicial. Min	LTV Máximo	Monto Máximo SMMLV	Plazo Minino	Plazo Máx	Opción de Compra
Cesantías AVC	Vivienda nueva >VIS	20%	80%	1.500	5 Años	20 años	0%-10%-20%
Cesantías AVC	Vivienda usada >VIS	20%	80%				

>>



<<

5. Destinado a la compra de vivienda superior a vis - 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	Canon Inicial. Min	LTV Máximo	Monto Máximo SMMLV	Plazo Minino	Plazo Máx	Opción de Compra
Cesantías AVC	Vivienda nueva >VIS	20%	80%	1.500	5 Años	20 años	0%-10%-20%
Cesantías AVC	Vivienda usada >VIS	20%	80%				

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 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. 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 del locatario.

► SABÍAS QUE...

El Gobierno Nacional tiene como meta entregar en el departamento del Valle del Cauca 37 mil subsidios de Mi Casa Ya en los próximos cuatro años. Comunicado del 27 de marzo. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Jonathan Malango, en el municipio de Yumbo - Valle del Cauca informó que la meta del Gobierno Nacional es entregar en el departamento cerca de 37 mil subsidios de Mi Casa Ya durante los 4 años de gobierno, asimismo, indicó que, este año, con 62 mil subsidios de Mi Casa Ya, se batirá el récord histórico de otorgamiento de subsidios de vivienda en Colombia.

Por otra parte, resaltó que las 1.457 familias vallecaucanas beneficiadas con Mi Casa Ya, en lo corrido del 2019, son un signo de que el departamento mantiene la tendencia de contar con la mayor asignación en este programa del Gobierno Nacional. En el 2018, Mi Casa Ya facilitó el acceso a la vivienda para 9.424 hogares del Valle del Cauca.



Foto: T13

Finalmente, el Jefe de la Cartera de Vivienda señaló que la Vivienda de Interés Social en Colombia no es de segunda calidad y puede gozar de los mejores estándares de urbanismo