

	FORMATO REGISTRO DE DECISIONES DE JUNTA DIRECTIVA			CÓDIGO: GLC-GJ-FO-014
	No. 063			VERSIÓN: 2
TEMA:	Condiciones Financieras Crédito Constructor del Fondo Nacional del Ahorro S.A.			
TIPO DE DOCUMENTO:	Otros			
VERSIÓN DEL DOCUMENTO	No aplica, se anexan 4 folios			
ACCESO/EXCEPCIÓN. Debe ser diligenciado por el responsable del documento	Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Clasificada <input type="checkbox"/>	Disponible para consulta <input type="checkbox"/>	Reservada <input type="checkbox"/>
NORMA QUE DEFINE LA COMPETENCIA DE LA JUNTA DIRECTIVA				
Parágrafo del artículo primero de la Ley 546 de 1999, ley de vivienda, el cual establece que el Fondo Nacional del Ahorro S.A. podrá otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección. Artículo 44 de los Estatutos del Fondo Nacional del Ahorro S.A. es competencia de la Junta Directiva aprobar los lineamientos o políticas financieras y de inversión de la Sociedad y Expedir el reglamento de crédito, lo que incluye las condiciones financieras.				
RESUMEN-DETALLE EXPLICATIVO DEL DOCUMENTO				
Modificar el documento de condiciones financieras de los créditos Constructor con el fin de: - Aclarar en los numerales 2.1 y 2.2 que la tasa estará sujeta al cumplimiento del porcentaje de preventas, certificada por la fiduciaria, en favor de afiliados y/o clientes - con financiación de vivienda con el Fondo Nacional del Ahorro S.A. - Las demás condiciones del documento se recogen íntegramente.				
APROBACIÓN DOCUMENTO				
INSTANCIA COMITÉ QUE LO RECOMIENDA (Si aplica)	Comité de Riesgos		Sesión :	246 del 19 de febrero de 2026
INSTANCIA RESPONSABLE DE LA PRESENTACIÓN (Presidencia - Vicepresidencia- Dirección)	Vicepresidencia Financiera			
NOMBRE DEL RESPONSABLE DE LA PRESENTACIÓN:	Edwin Alexander Lopez Jimenez			
NÚMERO DE ACTA / SESIÓN	1,021			
FECHA DE LA SESIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA	DIA	MES	AÑO	
	27	2	2026	
VERSIÓN DEROGADA	El presente Documento de Condiciones Financieras rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias en especial el acuerdo 2609 de 2025. No obstante, lo anterior, lo previsto en el numeral séptimo del presente acuerdo, aplica a las operaciones de crédito constructor desembolsadas desde el 1 de junio de 2024, que además se encuentren vigentes a la fecha de expedición del presente Acuerdo.			
VISTOS BUENOS	Gerencia Planeación Financiera			
	Vicepresidencia Financiera		Edwin Alexander Lopez Jimenez	Firmado digitalmente por Edwin Alexander Lopez Jimenez Fecha: 2026.02.18 09:22:26 -0500
	Gerencia de Asesorías y Conceptos			
	Vicepresidencia Jurídica		MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ	Firmado digitalmente por MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ Fecha: 2026.02.18 09:22:26 -0500

CONDICIONES FINANCIERAS CRÉDITO CONSTRUCTOR.

La Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro S.A. en sesión ordinaria número 1021 del 27 de febrero de 2026, aprobó las condiciones financieras de los créditos Constructor, en los siguientes términos:

1: OBJETO. Establecer las condiciones financieras de las operaciones Crédito Constructor (Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación) dirigido a la construcción de vivienda nueva, proyectos de vivienda VIP y VIS otorgadas por la Sociedad.

2: POLÍTICA PARA LA DETERMINACIÓN DE LA TASA DE INTERÉS DEL PRODUCTO CRÉDITO CONSTRUCTOR: Las tasas de interés de crédito constructor se determinarán con base en los siguientes parámetros:

2.1 Tasa Mínima – Créditos Constructor UVR: La tasa mínima para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda VIS será de 6,5 puntos porcentuales, adicionales a la UVR.

No obstante, lo anterior, la tasa estará sujeta al cumplimiento del porcentaje de preventas, certificada por la fiduciaria, en favor de afiliados y/o clientes con financiación de vivienda con el Fondo Nacional del Ahorro S.A. La tasa se establecerá de conformidad con la tabla de reciprocidad descrita en el presente numeral, pero en ningún caso será inferior a la tasa mínima establecida de UVR + 6,5%.

Adicionalmente, se otorgará un beneficio en tasa a aquellos proyectos de crédito constructor que cuenten con certificación de sostenibilidad avalada en Colombia por: EDGE, LEED, CASA Colombia, HQE y BREEAM de conformidad con la tabla descrita a continuación, pero en ningún caso será inferior a la tasa mínima establecida de UVR + 6,5%.

En todo caso, el crédito se liquidará con la tasa ofertada (sin incluir el beneficio por sostenibilidad), hasta que el constructor allegue la certificación de sostenibilidad final, evento en el que el diferencial de intereses entre la tasa ofertada y la tasa con beneficio será aplicado al capital del crédito, siempre y cuando el crédito esté al día al momento de la aplicación del beneficio. En el evento que el saldo a capital del crédito constructor sea inferior al beneficio, éste se aplicará hasta el saldo pendiente del crédito, y, en ningún caso el Fondo Nacional del Ahorro S.A. devolverá al constructor dinero por concepto del beneficio.

Sede principal
Cra. 65 No. 11 - 83 Puente Aranda, Bogotá - Colombia
Teléfono: 601 307 7070
Línea gratuita: 01 8000 52 7070
Línea de legalización: 01 8000 12 3362

Punto de atención principal - Correspondencia
Calle 12 No. 65 - 11
Puente Aranda, Bogotá - Colombia
Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.
Sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

Portal web: www.fna.gov.co
Facebook: www.facebook.com/FNAColombia
Twitter: @FNAahorro
contactenos@fna.gov.co

Rangos % afiliados al FNA certificados por la Fiduciaria	Tasa por afiliados al FNA certificados	Tasa Final Afiliados + Certificación Sostenibilidad
Entre 0% y <10%	10,50%	10,10%
Entre 10% y <20%	9,70%	9,30%
Entre 20% y <30%	8,90%	8,50%
Entre 30% y <40%	8,10%	7,70%
Entre 40% y <50%	7,30%	6,90%
>=50%	6,50%	6,50%

2.2 Tasa Mínima – Créditos Constructor PESOS: La tasa mínima será de 6,5 puntos porcentuales, adicionados a la variación de la UVR de los últimos doce meses, al momento de cada desembolso.

No obstante lo anterior, la tasa estará sujeta al cumplimiento del porcentaje de preventas, certificada por la fiduciaria, en favor de afiliados y/o clientes con financiación de vivienda con el Fondo Nacional del Ahorro S.A. La tasa se establecerá de conformidad con la tabla de reciprocidad descrita en el presente numeral, pero en ningún caso será inferior a la tasa mínima establecida de UVR + 6,5%.

Adicionalmente, se otorgará beneficio en tasa a aquellos proyectos de crédito constructor que cuenten con certificación de sostenibilidad avalada en Colombia por: EDGE, LEED, CASA Colombia, HQE y BREEAM de conformidad con la tabla descrita a continuación, pero en ningún caso será inferior a la tasa mínima establecida de UVR + 6,5%.

En todo caso, el crédito se liquidará con la tasa ofertada (sin incluir el beneficio por sostenibilidad), hasta que el constructor allegue la certificación de sostenibilidad final, evento en el que el diferencial de intereses entre la tasa ofertada y la tasa con beneficio será aplicado al capital del crédito, siempre y cuando el crédito esté al día al momento de la aplicación del beneficio. En el evento que el saldo a capital del crédito constructor sea inferior al beneficio, éste se aplicará hasta el saldo pendiente del crédito, y, en ningún caso el Fondo Nacional del Ahorro S.A. devolverá al constructor dinero por concepto del beneficio.

Sede principal
Cra. 65 No. 11 - 83 Puente Aranda, Bogotá - Colombia
Teléfono: 601 307 7070
Línea gratuita: 01 8000 52 7070
Línea de legalización: 01 8000 12 3362

Punto de atención principal - Correspondencia
Calle 12 No. 65 - 11
Puente Aranda, Bogotá - Colombia
Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.
Sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

Portal web: www.fna.gov.co
Facebook: www.facebook.com/FNAColombia
Twitter: @FNAahorro
contactenos@fna.gov.co

Rangos % afiliados al FNA certificados por la Fiduciaria	Tasa por afiliados al FNA certificados	Tasa Final Afiliados + Certificación Sostenibilidad
Entre 0% y <10%	10,50%	10,10%
Entre 10% y <20%	9,70%	9,30%
Entre 20% y <30%	8,90%	8,50%
Entre 30% y <40%	8,10%	7,70%
Entre 40% y <50%	7,30%	6,90%
>=50%	6,50%	6,50%

2.3 Tasa Máxima: La tasa máxima para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda VIS, será la establecida por la Junta Directiva del Banco de la República, para este tipo de operaciones y vigente a la fecha del análisis de viabilidad financiera.

2.4. 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 de la sociedad, en las variables macroeconómicas tales como comportamiento de la inflación o en las condiciones y características del mercado que afecten la competitividad de la sociedad, la Vicepresidencia Financiera deberá presentar un informe con una propuesta de ajuste en tasas, verificando de manera puntual que la tasa mínima no sea inferior a la tasa pricing de equilibrio del producto, y demás condiciones financieras que considere pertinente, al Comité de Riesgos, el cual, a su vez, de considerarlo viable, recomendará a la Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro S.A. su aprobación.

3: APROBACIÓN DE TASA: El Comité Nacional de Crédito Constructor recomendará la tasa de interés para las solicitudes iniciales crédito constructor, las solicitudes de ampliación del cupo o de plazo del crédito, teniendo en cuenta el perfilamiento de cada cliente, para ser sometidos a consideración de la Junta Directiva.

Las tasas que recomiende el Comité Nacional de Crédito Constructor se deben ajustar a los criterios indicados en el artículo segundo del presente Acuerdo.

4: PAGO DE INTERESES: Los intereses remuneratorios se causarán en la modalidad vencida, trimestral a partir del día del primer desembolso y se pagarán al vencimiento del trimestre respectivo contado desde dicho desembolso. Para los desembolsos siguientes, los intereses se causarán desde la fecha del desembolso hasta la fecha del siguiente vencimiento determinado por el primer desembolso. A partir de este momento, los intereses seguirán causándose por trimestres completos.

Sede principal
Cra. 65 No. 11 - 83 Puente Aranda, Bogotá - Colombia
Teléfono: 601 307 7070
Línea gratuita: 01 8000 52 7070
Línea de legalización: 01 8000 12 3362

Punto de atención principal - Correspondencia
Calle 12 No. 65 - 11
Puente Aranda, Bogotá - Colombia
Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.
Sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

Portal web: www.fna.gov.co
Facebook: www.facebook.com/FNAColombia
Twitter: @FNAahorro
contactenos@fna.gov.co

5: FINANCIACIÓN: El Fondo Nacional del Ahorro S.A. a través del Crédito Constructor financiará hasta el 70% de los costos financiables del proyecto; sin embargo, para aquellos sujetos de crédito que presenten un puntaje de score crediticio superior a 716 en el modelo Creditvision (CV) de Transunion, el porcentaje de financiación será de hasta el 80%.

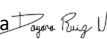
En todo caso, el monto máximo a financiar por constructor no podrá superar los ochenta y tres mil cuatrocientos setenta y cinco millones de pesos (\$83.475.000.000).


6: PLAZO PARA PAGO DE LA OBLIGACIÓN: Será el periodo para la construcción del proyecto inmobiliario más seis (6) meses para las ventas, contado desde la fecha del primer desembolso del crédito. En todo caso, el plazo máximo será de veinticuatro (24) meses contados desde el primer desembolso, dentro del cual se deberá realizar el pago del Crédito Constructor.


7: INTERÉS DE MORA CONSTRUCTOR: En caso de incumplimiento del constructor en las obligaciones de pago de los intereses o de capital, o de ambos, deberá pagar intereses moratorios sobre el saldo de capital de la obligación, a una tasa de 1,5 veces el interés remuneratorio pactado, durante el período de mora.


8: VIGENCIA. El presente Documento de Condiciones Financieras rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias en especial el acuerdo 2609 de 2025. No obstante, lo anterior, lo previsto en el numeral séptimo del presente acuerdo, aplica a las operaciones de crédito constructor desembolsadas desde el 1 de junio de 2024, que además se encuentren vigentes a la fecha de expedición del presente Acuerdo.


9. VISTOS BUENOS


Proyectó: Dayana Fernanda Ruiz Neira 
Profesional Gerencia Planeación Financiera


Revisó: Milton Bustos Sanchez 
Gerencia Planeación Financiera

Vo. Bo. Edwin Alexander Lopez Jimenez 
Vicepresidencia Financiera

Vo. Bo. Gloria Esperanza Chávez Bejarano 
Vicepresidencia de Operaciones

Vo. Bo. Leonardo Rodríguez Viracacha 
Vicepresidencia de Riesgos

Vo. Bo. Raiza Isabel De Luque Curriel 
Vicepresidencia de Crédito

Vo. Bo. Luis Gabriel Marin Garcia 
Vicepresidencia Empresarial