

	FORMATO REGISTRO DE DECISIONES DE JUNTA DIRECTIVA		CÓDIGO: GLC-GJ-FO-014
	No. 059		VERSIÓN: 2
TEMA:	Condiciones financieras créditos de vivienda Fondo Nacional del Ahorro S.A.		
TIPO DE DOCUMENTO:	Otros		
VERSIÓN DEL DOCUMENTO	No aplica, se anexan 10 folios		
ACCESO/EXCEPCIÓN. Debe ser diligenciado por el responsable del documento	Pública ☒ Clasificada ☐ Disponible para consulta ☐ Reservada ☐		
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 para vivienda de los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro S.A., vinculados a través de cesantías o Ahorro Voluntario Contractual - AVC, residentes en Colombia o en el Exterior con el fin de: I. Eliminar el numeral 10.1 en el cual se establece un score FNA de 650 para Financiación al 90% para créditos VIS usada en UVR. Lo anterior, con el fin de alinearse con las condiciones establecidas en el Manual SIAR del Fondo Nacional del Ahorro S.A. II. De acuerdo con la distribución de utilidades aprobada por la Asamblea General de Accionistas del Fondo, en su sesión de marzo de 2025, se cuenta con una reserva ocasional por \$333.985 millones para el fomento de la vivienda social la cual se solicita aplicar a los siguientes beneficios: 1. Beneficio vivienda VIS, el cual consiste en aplicar una tasa de UVR+2%, durante 5 años a los afiliados que soliciten vivienda VIS en UVR. 2. Aplicar un beneficio en tasa de UVR+0% para la finalidad mejora de vivienda sin hipoteca para créditos para vivienda tipo VIS 3. Aplicar durante los primeros 5 años un beneficio de una tasa de UVR+0% para viviendas tipo VIP usada. Las demás condiciones del documento se recogen íntegramente.			
APROBACIÓN DOCUMENTO			
INSTANCIA COMITÉ QUE LO RECOMIENDA (Si aplica)	Comité de Riesgos	Sesión :	245 del 14 de enero 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	1,020		
FECHA DE LA SESIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA	DIA	MES	AÑO
	23	1	2026
VERSIÓN DEROGADA	El presente documento deroga el Documento de Condiciones Financieras 048 adoptado por la Junta Directiva el 25 de noviembre de 2025 y demás normas que le sean contrarias. El presente documento de condiciones financieras rige a partir de la fecha de su publicación, a excepción de lo correspondiente a la implementación de mejora de vivienda sin hipoteca que rige a partir del 30 de enero de 2026 y la financiación al 100% para créditos VIS en pesos que comenzará a regir a partir del 30 de julio de 2026 o antes si los desarrollos tecnológicos lo permiten; el beneficio en tasa para mejora de vivienda sin hipoteca, el beneficio en tasa para compra de vivienda VIS y la inclusión de vivienda usada para la tasa preferencial VIP UVR+0% comenzarán a regir a partir del 25 de febrero de 2026 o antes si los desarrollos tecnológicos lo permiten.		
VISTOS BUENOS	Gerencia Planeación Financiera		
	Vicepresidencia Financiera	Edwin Alexander Lopez Jimenez	Firmado digitalmente por Edwin Alexander Lopez Jimenez
	Gerencia de Asesorías y Conceptos		
	Vicepresidencia Jurídica	MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ	Firmado digitalmente por MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ

CONDICIONES FINANCIERAS CRÉDITOS DE VIVIENDA

La Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro S.A. en sesión ordinaria número 1020 del 23 de enero de 2026, aprobó las condiciones financieras de los créditos de vivienda, en los siguientes términos:

1. OBJETO. El presente documento tiene como objeto establecer las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados al Fondo Nacional del Ahorro S.A. a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior así.

2. 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 sociedad, 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 este 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

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 de la sociedad. 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) de la sociedad y el comportamiento del IPC 12 meses, a la fecha de análisis.

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



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 de la sociedad (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 de la sociedad (promedio últimos 12 meses).

Definida la rentabilidad objetivo de la sociedad 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 de la sociedad, 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.

Para la finalidad Compra de Cartera se asignará la tasa de cartelera vigente con un LTV máximo del 70%.

2.1: La tasa de interés que se asignará a los créditos de vivienda será la tasa vigente al momento del desembolso del crédito.

3. 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:

Tipo de Afiliado	Finalidad	LTV Máxim o	Monto Mínim o SMLM V	Monto Máxim o SMLMV	Plazo Mínim o	Plazo Máxim o
Cesantías	Vivienda Nueva	80%	17	800	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	17	800		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	17	800		
	Compra de Cartera	70%	17	800		
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36		10 años
AVC - Dependientes o Subordinados	Vivienda Nueva	80%	10	800	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	800		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	800		
	Compra de Cartera	70%	10	800		
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36		10 años

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



AVC - Independiente	Vivienda Nueva	80%	10	500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	500		
	Compra de Cartera	70%	10	500		
	Mejora de Vivienda	70%	7	500		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36		10 años
AVC - Independiente Bancarizado	Vivienda Nueva	80%	10	800	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	800		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	800		
	Compra de Cartera	70%	10	800		
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36		10 años

3.1: Cuando la solicitud de crédito hipotecario 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 con la sociedad 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.

3.2: Para las operaciones de crédito hipotecario que cuenten con la garantía adicional del Fondo Nacional de Garantías, las condiciones financieras serán las siguientes: destino de vivienda nueva No VIS, LTV máximo de financiación del 90%, plazo máximo para sistemas de amortización en pesos: 30 años. El monto de financiación será el mínimo valor convertido a pesos entre 24.120 UVT vigentes y los SMLMV máximos de financiación de acuerdo con el tipo de afiliado. Para operaciones con porcentaje de financiación superior al 80% la exposición no podrá exceder los 800 SMMMLV.

3.3: Para las operaciones de crédito con la finalidad mejora de vivienda sin hipoteca se deberá tener la garantía idónea según lo establecido en el manual de gestión de riesgo de crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgos - SIAR.

4. 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	Finalidad	LTV	Monto Mínimo	Monto Máximo	Plazo	Plazo
		Máximo	SMLMV	SMLMV	Mínimo	Máximo
Cesantías	Vivienda Nueva	80%	25	800	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	25	800		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	25	800		
	Compra de Cartera	70%	25	800		
	Mejora de Vivienda	70%	7	800	5 años	20 años
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36	5 años	10 años

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



AVC - Dependientes o Subordinados	Vivienda Nueva	80%	10	800	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	10	800		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	800		
	Compra de Cartera	70%	10	800	5 años	20 años
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36	5 años	10 años
AVC - Independiente Bancarizado	Vivienda Nueva	80%	10	800	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	10	800		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	800		
	Compra de Cartera	70%	10	800	5 años	20 años
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36	5 años	10 años
AVC - Independiente	Vivienda Nueva	80%	10	500	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	500		
	Compra de Cartera	70%	10	500	5 años	20 años
	Mejora de Vivienda	70%	7	500		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36	5 años	10 años

4.1: Cuando la solicitud de crédito hipotecario 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 con la sociedad 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.

4.2: Para las operaciones de crédito hipotecario que cuenten con la garantía adicional del Fondo Nacional de Garantías, las condiciones financieras serán las siguientes: destino de vivienda nueva No VIS, LTV máximo de financiación del 90%, plazo máximo para sistemas de amortización en pesos: 30 años. El monto de financiación será el mínimo valor convertido a pesos entre 24.120 UVT vigentes y los SMLMV máximos de financiación de acuerdo con el tipo de afiliado. Para operaciones con porcentaje de financiación superior al 80% la exposición no podrá exceder los 800 SMMLV.

4.4: Para las operaciones de crédito con la finalidad mejora de vivienda sin hipoteca se deberá tener la garantía idónea según lo establecido en el manual de gestión de riesgo de crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgos - SIAR.

5. 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:

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Tipo de Afiliado	Finalidad	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máximo
Cesantías	Vivienda Nueva	80%	10	800	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	800		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	800		
	Compra de Cartera	70%	10	800		
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	7	36		10 años
AVC - Dependientes o Subordinados	Vivienda Nueva	80%	10	800	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	800		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	800		
	Compra de Cartera	70%	10	800		
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	7	36		10 años
AVC - Independiente	Vivienda Nueva	80%	10	800	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	800		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	800		
	Compra de Cartera	70%	10	800		
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	7	36		10 años

5.1: Cuando la solicitud de crédito hipotecario 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 con la sociedad 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.

5.2. Para las operaciones de crédito hipotecario que cuenten con la garantía adicional del Fondo Nacional de Garantías, las condiciones financieras serán las siguientes: destino de vivienda nueva No VIS, LTV máximo de financiación del 90%, plazo máximo para sistemas de amortización en pesos: 30 años. El monto de financiación será el mínimo valor convertido a pesos entre 24.120 UVT vigentes y los SMLMV máximos de financiación de acuerdo con el tipo de afiliado. Para operaciones con porcentaje de financiación superior al 80% la exposición no podrá exceder los 800 SMMLV.

5.5: Para las operaciones de crédito con la finalidad mejora de vivienda sin hipoteca se deberá tener la garantía idónea según lo establecido en el manual de gestión de riesgo de crédito del Sistema Integral de Administración de Riesgos - SIAR.

6. 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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



CONSTANTE EN UVR: Las siguientes son las condiciones financieras para créditos de vivienda:

8. TASA PREFERENCIAL PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA TIPO VIP-UVR: Se aplicará una tasa de UVR+0%, para los afiliados que soliciten crédito para vivienda, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Ser afiliado vinculado a través de Cesantías o Ahorro Voluntario Contractual que de manera individual o conjunta devenguen un ingreso máximo de hasta 2 SMMLV
2. El crédito se debe destinar para la adquisición de vivienda nueva tipo VIP - Vivienda de Interés Prioritario (hasta 90 SMMLV).
3. El crédito debe liquidarse en los sistemas de amortización en UVR.
4. No aplica para la finalidad de compra de cartera
5. El LTV máximo será del 90%
6. Las demás condiciones financieras serán las previstas en los actos que regulan el tema para todas las modalidades de crédito.

8.1. Las condiciones financieras para el otorgamiento de los créditos previstos en el presente artículo se mantendrán hasta el 31 de julio de 2026 o hasta cuando el monto de desembolsos alcance la suma de Quinientos Mil Millones de pesos MCTE. (\$500.000 millones) a este cupo se le restarán los créditos ya aprobados con la tasa preferencial.

8.2. Condiciones especiales. Los créditos desembolsados con tasa preferencial:

1. No tendrán opción de cambio de línea.
2. Los afiliados beneficiarios de la tasa preferencial no podrán solicitar beneficios adicionales en tasa.
3. A los créditos aprobados con tasa preferencial VIP UVR + 0% aplica este beneficio y no la tasa vigente a la fecha de desembolso.

9. BENEFICIO EN TASA PARA DOCENTES AFILIADOS AL FONDO NACIONAL DE PRESTACIONES SOCIALES DEL MAGISTERIO – FOMAG. Se aplicará como tasa de interés remuneratoria para los créditos hipotecarios de los docentes afiliados al FOMAG, una tasa de interés inferior en 50 puntos básicos respecto a las tasas de cartelera vigente.

10. CONDICIONES ESPECIALES FINANCIACIÓN DE VIVIENDA VIS. El porcentaje de financiación podrá ser de hasta el 90% para la adquisición de vivienda nueva o usada tipo VIS bajo sistema de amortización en UVR, y hasta del 100% para adquisición de vivienda nueva o usada tipo VIS bajo sistema de amortización en pesos de acuerdo con las siguientes condiciones:

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

Sistema de Amortización en UVR

Tipo de Afiliado	Destino	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máx
Cesantías	Vivienda Nueva	90%	25	800	5 años	30 años
AVC - Dependientes o Subordinados		90%	10	800		
AVC- Independiente Bancarizado		90%	10	800		
AVC- Independiente		90%	10	800		
Cesantías	Vivienda Usada	90%	25	800	5 años	30 años
AVC - Dependientes o Subordinados		90%	10	800		
AVC- Independiente Bancarizado		90%	10	800		
AVC- Independiente		90%	10	800		

Sistema de Amortización en PESOS

Tipo de Afiliado	Destino	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máx
Cesantías	Vivienda Nueva	100%	17	800	5 años	20 años
AVC - Dependientes o Subordinados		100%	10	800		
AVC- Independiente Bancarizado		100%	10	800		
AVC- Independiente		100%	10	800		
Cesantías	Vivienda Usada	100%	17	800	5 años	20 años
AVC - Dependientes o Subordinados		100%	10	800		
AVC- Independiente Bancarizado		100%	10	800		
AVC- Independiente		100%	10	800		

- 10.1.** Las condiciones especiales de que trata el presente numeral sobre financiación al 90% para los créditos en UVR estarán vigentes hasta el 31 de julio de 2026 o hasta que se cumpla el cupo máximo asignado para vivienda VIS en UVR de \$520.000 millones, de los cuales \$420.000 millones se asignan para vivienda nueva y \$100.000 millones para vivienda usada; para los créditos en pesos tipo VIS con financiación al 100% se tendrá un cupo máximo de \$100.000 millones. El control del cupo se hará teniendo en cuenta los montos desembolsados en cada caso. En todo caso, siempre se deben respetar las condiciones de la oferta.
- 10.2.** La condición para acceder a financiación al 100% para créditos VIS en pesos será para adquisición de la primera vivienda.

11. BENEFICIO VIVIENDA VIS: Aquellos afiliados que soliciten crédito para vivienda VIS nueva o usada, en UVR, tendrán sobre la tasa de cartelera de que trata la Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito, vigente a la fecha de la operación, un beneficio consistente en una tasa de UVR + 2% durante los primeros 5 años del crédito siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Deben tener un ingreso de hasta 2 SMLMV de manera individual, conjunta o individual con deudor solidario no afiliado.
- El crédito debe ser en los sistemas de amortización en UVR.
- La vivienda debe ser VIS.
- Este beneficio no se acumula con los demás beneficios en tasa vigentes.
- Si el afiliado llega a presentar una mora superior a 90 días pierde el beneficio en tasa y se aplicará la tasa de la oferta.
- Si el afiliado solicita cambio de condiciones o reestructuración pierde el beneficio en tasa y se aplicará la tasa vigente al momento de la modificación.

11.1. Este beneficio aplica durante los primeros 5 años del crédito, una vez cumplidos los mismos, la tasa a aplicar será la tasa ofertada, y tendrá un cupo de \$150.000 millones para vivienda VIS usada y \$50.000 para vivienda VIS nueva estos cupos se van a controlar de acuerdo con los créditos ya desembolsados que apliquen para el beneficio.

12. BENEFICIO MEJORA DE VIVIENDA SIN HIPOTECA: Aquellos afiliados que soliciten crédito para mejora de vivienda sin Garantía Hipotecaria, en UVR, tendrán sobre la tasa de cartelera de que trata la Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito, vigente a la fecha de la operación, un beneficio consistente en una tasa de UVR + 0% durante la vigencia del crédito, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Deben tener un ingreso de hasta 2 SMLMV de manera individual, conjunta.
- El crédito debe ser en los sistemas de amortización UVR.
- La vivienda debe ser VIS.
- Este beneficio no se acumula con los demás beneficios en tasa vigentes.
- Las demás condiciones son las establecidas en el presente documento de condiciones financieras.
- Si el afiliado llega a presentar una mora superior a 90 días pierde el beneficio en tasa y se aplicará la tasa de cartelera vigente pactada al momento del desembolso del crédito.
- Si el afiliado solicita cambio de condiciones o reestructuración pierde el beneficio en tasa y se aplicará la tasa pactada.

12.1. Este beneficio tendrá un cupo de \$70.000 millones, este cupo se va a controlar de acuerdo con los créditos ya desembolsados que apliquen para el 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

13. BENEFICIO COMPRA DE VIVIENDA VIP USADA: Aquellos afiliados que soliciten crédito para vivienda VIP usada, en UVR, tendrán sobre la tasa de cartelera de que trata la Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito, vigente a la fecha de la operación, un beneficio consistente en una tasa de UVR + 0% durante los primeros 5 años del crédito siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Deben tener un ingreso de hasta 2 SMLMV de manera individual, conjunta o individual con deudor solidario no afiliado.
- El crédito debe ser en los sistemas de amortización en UVR.
- La vivienda debe ser VIP (90 SMLMV).
- Este beneficio no se acumula con los demás beneficios en tasa vigentes.
- Si el afiliado llega a presentar una mora superior a 90 días pierde el beneficio en tasa y se aplicará la tasa de la oferta.
- Si el afiliado solicita cambio de condiciones o reestructuración pierde el beneficio en tasa y se aplicará la tasa pactada.

13.1. Este beneficio aplica durante los primeros 5 años del crédito, una vez cumplidos los mismos, la tasa a aplicar será la tasa ofertada, y tendrá un cupo de \$63.985 millones, este cupo se va a controlar de acuerdo con los créditos ya desembolsados que apliquen para el beneficio.

14. Los beneficios de que tratan los numerales 11, 12 y 13 estarán vigentes hasta cuando se agote el valor de la reserva por \$333.985 millones, de igual forma el monto de los recursos asignados para los beneficios indicados en los numerales 11, 12 y 13 estarán sujetos a modificaciones previa aprobación del Comité ALCO.

15. AFILIADOS CON CARTERA CASTIGADA: Para los afiliados que al momento de la solicitud registren en el sistema financiero obligaciones castigadas se les otorgará únicamente crédito hipotecario con las siguientes condiciones financieras: plazo máximo 15 años, LTV hasta el 70%, y sistema de amortización en pesos.

16. 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.

17. 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 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.

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

18. 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 S.A., 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 de la sociedad 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 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 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 S.A. su aprobación.

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

19. CONVENIOS TASA COMPENSADA Y/O SUBSIDIADA PARA CRÉDITO DE VIVIENDA OTORGADOS A LOS AFILIADOS POR CESANTÍAS RESIDENTES EN COLOMBIA: La sociedad 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 a la sociedad 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 la sociedad, así como las demás establecidas en el respectivo convenio.

20. CONVENIOS TASA PREFERENCIAL PARA AFILIADOS POR CESANTÍAS O AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL RESIDENTES EN COLOMBIA: Los Convenios de Tasa Preferencial que firme la sociedad 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 a la sociedad.

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.

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

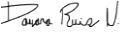
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



21. INTERÉS DE MORA: En caso de mora en los créditos o leasing habitacional, el deudor o locatario pagará una tasa de interés equivalente a la máxima legalmente autorizada, sin exceder una y media veces del interés remuneratorio pactado. El interés moratorio se cobrará sobre las cuotas o cánones vencidos a partir del día siguiente al vencimiento de la respectiva cuota o canon.

22. VIGENCIA: El presente documento deroga el Documento de Condiciones Financieras 048 adoptado por la Junta Directiva el 25 de noviembre de 2025 y demás normas que le sean contrarias. El presente documento de condiciones financieras rige a partir de la fecha de su publicación, a excepción de lo correspondiente a la implementación de mejora de vivienda sin hipoteca que comenzará a regir a partir del 30 de enero de 2026 o antes si los desarrollos tecnológicos lo permiten y la financiación al 100% para créditos VIS en pesos que comenzará a regir a partir del 30 de julio de 2026 o antes si los desarrollos tecnológicos lo permiten, lo que corresponde al beneficio en tasa para mejora de vivienda sin hipoteca, el beneficio en tasa para compra de vivienda VIS y la inclusión de vivienda usada para la tasa preferencial VIP UVR+0% comenzarán a regir a partir del 25 de febrero de 2026 o antes si los desarrollos tecnológicos lo permiten.

23. 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. Raiza Isabel de Luque Curiel 
Vicepresidencia de Crédito
Vo. Bo. Luis Gabriel Marin Garcia
Vicepresidencia Empresarial
Vo. Bo. Leonardo Rodriguez Viracacha 
Vicepresidencia de Riesgos

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