

	<b>FORMATO REGISTRO DE DECISIONES DE JUNTA DIRECTIVA</b>		<b>CÓDIGO: GLC-GJ-FO-014</b>	
	No. <b>071</b>		<b>VERSIÓN: 2</b>	
<b>TEMA:</b>	Condiciones financieras créditos de vivienda Fondo Nacional del Ahorro S.A.			
<b>TIPO DE DOCUMENTO:</b>	Otros			
<b>VERSIÓN DEL DOCUMENTO</b>	No aplica, se anexan 11 folios			
<b>ACCESO/EXCEPCIÓN. Debe ser diligenciado por el responsable del documento</b>	Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Clasificada	<input type="checkbox"/>
	Accesible para consu	<input type="checkbox"/>	Reservada	<input type="checkbox"/>
<b>NORMA QUE DEFINE LA COMPETENCIA DE LA JUNTA DIRECTIVA</b>				
El párrafo del artículo primero de la ley 546 de 1999 , ley de vivienda, 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. De acuerdo con los Estatutos del Fondo Nacional del Ahorro S.A. es función a la Junta Directiva, expedir los reglamentos y condiciones financieras de los productos desarrollados por la Sociedad en virtud de su objeto social.				
<b>RESUMEN-DETALLE EXPLICATIVO DEL DOCUMENTO</b>				
La Asamblea Ordinaria No. 008 del 26 de marzo de 2026 del Fondo Nacional del Ahorro S.A. aprobó la distribución de utilidades con destino a la Reserva Ocasional para el programa Tasa Social, autorizando el uso de estos recursos únicamente para la línea de vivienda de Mejoramiento sin Hipoteca individual para vivienda , por valor de \$ 38,520 millones de pesos. En virtud de lo anterior, es necesario 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 los alivios vigentes de tasa social para la adquisición de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) Usada. ii) eliminar la condición VIS para la línea mejora de vivienda sin constitución de garantía hipotecaria y en su lugar establecer los montos que no pueden superar los inmuebles sobre los cuales se realiza la mejora, de acuerdo con el avalúo catastral y iii) ajustar el cupo destinado para el beneficio de mejora de vivienda sin constitución de garantía hipotecaria para vivienda. Las demás condiciones del documento se recogen íntegramente.				
<b>APROBACIÓN DOCUMENTO</b>				
<b>INSTANCIA COMITÉ QUE LO RECOMIENDA (Si aplica)</b>	Comité de Riesgos		<b>Sesión :</b>	248 del 22 de abril de 2026
<b>INSTANCIA RESPONSABLE DE LA PRESENTACIÓN (Presidencia - Vicepresidencia- Dirección )</b>	Vicepresidencia Financiera			
<b>NOMBRE DEL RESPONSABLE DE LA PRESENTACIÓN:</b>	Edwin Alexander Lopez Jimenez			
<b>NÚMERO DE ACTA / SESIÓN</b>	1.023			
<b>FECHA DE LA SESIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA</b>	<b>DIA</b>	<b>MES</b>	<b>AÑO</b>	
	29	4	2026	
<b>VERSIÓN DEROGADA</b>	El presente documento deroga el Documento de Condiciones Financieras 065 adoptado por la Junta Directiva el 27 de febrero de 2026 y demás normas que le sean contrarias. El presente documento de condiciones financieras rige a partir de la fecha de su publicación.			
<b>VISTOS BUENOS</b>	Gerencia Planeación Financiera		Milton Bustos Sanchez	Formado digitalmente por Milton Bustos Sanchez Fecha: 2026.04.29 16:15:46 -0500
	Vicepresidencia Financiera		Edwin Alexander Lopez Jimenez	Formado digitalmente por Edwin Alexander Lopez Jimenez Fecha: 2026.04.30 11:52:10 -0500
	Gerencia de Asesorías y Conceptos		Zulma Patricia Gonzalez Muñoz	Formado digitalmente por Zulma Patricia Gonzalez Muñoz Fecha: 2026.04.30 11:52:10 -0500
	Vicepresidencia Jurídica		MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ	Formado digitalmente por MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ Fecha: 2026.04.30 11:52:10 -0500

## CONDICIONES FINANCIERAS CRÉDITOS DE VIVIENDA

La Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro S.A. en sesión ordinaria número 1023 del 29 de abril de 2026, aprobó las condiciones financieras de los créditos de vivienda, en los siguientes términos:

### ASPECTOS GENERALES

**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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
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](http://www.fna.gov.co)  
Facebook: [www.facebook.com/FNAColombia](https://www.facebook.com/FNAColombia)  
Twitter: @FNAahorro  
contactenos@fna.gov.co



meses = Utilidad Acumulada 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses) de la sociedad 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 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. 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 documento , 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 documento y ante cambios en la estructura financiera de la sociedad, en las variables macroeconómicas tales como

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
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](http://www.fna.gov.co)  
Facebook: [www.facebook.com/FNAColombia](https://www.facebook.com/FNAColombia)  
Twitter: @FNAahorro  
contactenos@fna.gov.co



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.

**4. 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.

**5. 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.

#### CONDICIONES FINANCIERAS GENERALES

**6. 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	Mont o Míni mo	Monto Máximo	Plazo  Mínim o	Plazo  Máxim o
		Máximo	SML MV	SMLMV		
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](http://www.fna.gov.co)  
Facebook: [www.facebook.com/FNAColombia](https://www.facebook.com/FNAColombia)  
Twitter: @FNAahorro  
contactenos@fna.gov.co

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	

**6.1:** 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.

**6.2:** 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.

## 7. 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 Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo 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	5 años	20 años
	Mejora de Vivienda	70%	7	800	5 años	10 años
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36	5 años	10 años
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	5 años	10 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](http://www.fna.gov.co)  
Facebook: [www.facebook.com/FNAColombia](https://www.facebook.com/FNAColombia)  
Twitter: @FNAahorro  
contactenos@fna.gov.co

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	5 años	10 años
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36		
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	5 años	10 años
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36		

**7.1** 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.

**7.2** 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.

**8. 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	Finalidad	LTV	Monto	Monto	Plazo	Plazo
		Máximo	Mínimo	Máximo		
			SMLMV	SMLMV	Mínimo	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	10 años	
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	7	36		
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	10 años	
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	7	36		

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](http://www.fna.gov.co)  
Facebook: [www.facebook.com/FNAColombia](https://www.facebook.com/FNAColombia)  
Twitter: @FNAahorro  
contactenos@fna.gov.co

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	

**8.1:** 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.

**8.2:** 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.

**9. 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:

Tipo de Afiliado	Finalidad	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máximo
Cesantías	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		
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		
AVC - Independiente	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		

**9.1.** 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

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](http://www.fna.gov.co)  
Facebook: [www.facebook.com/FNAColombia](https://www.facebook.com/FNAColombia)  
Twitter: @FNAahorro  
contactenos@fna.gov.co

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 800 SMMLV.

**10. 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.

### CONDICIONES FINANCIERAS ESPECIALES

**11. GENERACIÓN FNA:** Entiéndase por Generación Fondo Nacional del Ahorro S.A. aquellos afiliados que al momento de la afiliación la hayan realizado con una edad menor a 29 años y que al momento de radicar la solicitud de crédito o Leasing Habitacional acrediten una edad menor a 30 años. A los afiliados que cumplan con estas condiciones se les otorgará una tasa de interés inferior en 50 puntos básicos respecto a las tasas de cartelera vigentes, adicional el porcentaje de financiación podrá ser de hasta el 90% para la adquisición de vivienda. No obstante, si se trata de crédito para vivienda VIS en pesos y es única vivienda el porcentaje de financiación podrá ser hasta el 100%, tal como se describe en el numeral 10 del presente documento.

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 de la solicitud de crédito. 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.

Lo anterior no aplica para la finalidad de compra de cartera.

En caso de que el afiliado tenga cartera castigada y cumpla con las condiciones descritas anteriormente, el porcentaje de financiación será hasta el 70%.

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

- 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
- El crédito se debe destinar para la adquisición de vivienda nueva tipo VIP - Vivienda de Interés Prioritario (hasta 90 SMMLV).

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
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](http://www.fna.gov.co)  
Facebook: [www.facebook.com/FNAColombia](https://www.facebook.com/FNAColombia)  
Twitter: @FNAahorro  
[contactenos@fna.gov.co](mailto:contactenos@fna.gov.co)



- El crédito debe liquidarse en los sistemas de amortización en UVR.
- No aplica para la finalidad de compra de cartera
- El LTV máximo será del 90%
- Las demás condiciones financieras serán las previstas en los actos que regulan el tema para todas las modalidades de crédito.

**12.1.** Las condiciones financieras para el otorgamiento de los créditos previstos en el presente numeral 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.

**12.2.** Condiciones especiales. Los créditos desembolsados con tasa preferencial de que trata el presente numeral:

- Podrán realizar cambio de línea a pesos con los requisitos requeridos para estos eventos. Las tasas para aplicar serán las vigentes de cartelera al momento que se efectúa el cambio.
- Los afiliados beneficiarios de la tasa preferencial no podrán solicitar beneficios adicionales en tasa.
- A los créditos aprobados con tasa preferencial VIP UVR + 0% aplica este beneficio y no la tasa vigente a la fecha de desembolso.

**13. 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.

**14. CONDICIONES ESPECIALES PORCENTAJE DE FINANCIACIÓN PARA 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](http://www.fna.gov.co)  
**Facebook:** [www.facebook.com/FNAColombia](https://www.facebook.com/FNAColombia)  
**Twitter:** @FNAahorro  
[contactenos@fna.gov.co](mailto:contactenos@fna.gov.co)

### Sistema de Amortización en UVR

Tipo de Afiliado	Destino	LTV	Monto Mínimo	Monto Máximo	Plazo	Plazo
		Máximo	SMLMV	SMLMV	Mínimo	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	Monto Mínimo	Monto Máximo	Plazo	Plazo
		Máximo	SMLMV	SMLMV	Mínimo	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		

**14.1.** 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.

**14.2.** La condición para acceder a financiación al 100% para créditos VIS en pesos será para única vivienda.

**15. BENEFICIO MEJORA DE VIVIENDA SIN CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA:**

Aquellos afiliados que soliciten crédito para mejora de vivienda sin constitución de garantía hipotecaria, en UVR, tendrán la tasa de cartelera vigente al momento del desembolso de que trata la Resolución de tasas de interés de las operaciones de crédito. Sin embargo, podrán aplicar a un beneficio consistente en una tasa de UVR + 0% durante la vigencia del crédito, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Ingreso de hasta 2 SMLMV de manera individual, conjunta.
- El avalúo catastral del inmueble, sobre el cual se realiza la mejora, no puede superar los 65 SMMLV, a excepción de los inmuebles ubicados en los cuatro catastros desconcentrados (Bogotá, Medellín, Cali y Antioquia) cuyo valor no podrá superar los 85 SMMLV.
- El crédito debe estar liquidado en los sistemas de amortización UVR.
- No presentar una mora superior a 90 días, en este caso se pierde el beneficio de tasa.
- No solicitar cambio de condiciones o reestructuración, evento en el cual se pierde el beneficio de tasa.
- Las demás condiciones son las establecidas en el presente documento de condiciones financieras y las pactadas.

Una vez terminado el beneficio de tasa social por cualquiera de los eventos descritos, se aplicará la tasa de cartelera vigente al momento del desembolso del crédito, aplicándose el beneficio de tasa que corresponda (generación FNA, FOMAG, discapacitados y demás beneficios que apliquen sobre la tasa de cartelera), si hay lugar a los mismos.

**15.1.** Este beneficio tendrá un cupo de \$38.520 millones de pesos M/CTE, el cual se va a controlar de acuerdo con los créditos ya desembolsados que apliquen para el beneficio.

**15.2.** Los beneficios descritos en el presente numeral permanecerán vigentes hasta el agotamiento de la reserva constituida por valor de \$38.520 millones de pesos M/CTE. Asimismo, el monto de los recursos asignados podrá ser modificado, previa aprobación del del Comité ALCO, sin que ningún evento supere el monto total de la Reserva Ocasional para el programa Tasa Social (\$48.150 millones de pesos M/CTE)

**16. 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.

**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](http://www.fna.gov.co)  
**Facebook:** [www.facebook.com/FNAColombia](https://www.facebook.com/FNAColombia)  
**Twitter:** @FNAahorro  
[contactenos@fna.gov.co](mailto:contactenos@fna.gov.co)

**17. 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.

**18. 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.

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.

**19. VIGENCIA:** El presente documento deroga el Documento de Condiciones Financieras 065 adoptado por la Junta Directiva el 27 de febrero de 2026 y demás normas que le sean contrarias. El presente documento de condiciones financieras rige a partir de la fecha de su publicación.

- Proyectó: Dayana Fernanda Ruiz Neira *Dayana Ruiz N.*  
Profesional Gerencia Planeación Financiera
- Revisó: Milton Bustos Sanchez *Milton Bustos Sanchez*  
Gerencia Planeación Financiera
- Vo. Bo. Edwin Alexander Lopez Jimenez *Edwin Alexander Lopez Jimenez*  
Vicepresidencia Financiera
- Vo. Bo. Gloria Esperanza Chávez Bejarano *Gloria Esperanza Chávez Bejarano*  
Vicepresidencia de Operaciones
- Vo. Bo. Raiza Isabel de Luque Curiel *Raiza De Luque C.*  
Vicepresidencia de Crédito
- Vo. Bo. Luis Gabriel Marin Garcia *Luis Gabriel Marin Garcia*  
Vicepresidencia Empresarial
- Vo. Bo. Leonardo Rodriguez Viracacha *Leonardo Rodriguez Viracacha*  
Vicepresidencia de Riesgos
- Vo. Bo. Diana Patricia Arenas Blanco *Diana Arenas*  
Vicepresidencia de Tecnología

**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](http://www.fna.gov.co)  
**Facebook:** [www.facebook.com/FNAColombia](https://www.facebook.com/FNAColombia)  
**Twitter:** @FNAahorro  
[contactenos@fna.gov.co](mailto:contactenos@fna.gov.co)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

