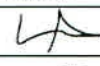


	FORMATO REGISTRO DE DECISIONES DE JUNTA DIRECTIVA No. 023		CÓDIGO: GLC-GJ-FO-014
	VERSIÓN: 2		
TEMA:	Condiciones financieras créditos de vivienda Fondo Nacional del Ahorro S.A.		
TIPO DE DOCUMENTO:	Otros		
VERSIÓN DEL DOCUMENTO	No aplica, se anexan 9 folios		
ACCESO/EXCEPCIÓN. Debe ser diligenciado por 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 las 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. Incluir las condiciones financieras de la finalidad de crédito para mejoramiento de vivienda sin hipoteca. II. Ampliar la vigencia de la línea especial VIP UVR + 0% hasta el 31 de julio de 2026. III. Modificar la entrada en vigencia de la financiación al 90% de la vivienda VIS usada. Las demás condiciones del documento se recogen íntegramente.			
APROBACIÓN DOCUMENTO			
INSTANCIA COMITÉ QUE LO RECOMIENDA (Si aplica)	Comité de Riesgos	Sesión:	239 del 24 de julio de 2025
INSTANCIA RESPONSABLE DE LA PRESENTACIÓN (Presidencia - Vicepresidencia- Dirección)	Vicepresidencia Financiera		
NOMBRE DEL RESPONSABLE DE LA PRESENTACIÓN:	Edwin Alexander Lopez Jimenez		
NÚMERO DE ACTA / SESIÓN	1014		
FECHA DE LA SESIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA	DIA	MES	AÑO
	30	7	2025
VERSIÓN DEROGADA	Se deroga el documento de condiciones financieras 005 de 2025 y demás normas que le sean contrarias. El presente documento de condiciones financieras rige a partir de la fecha de su publicación. No obstante lo anterior, la finalidad mejora de vivienda sin hipoteca entrará a regir a partir del 30 de noviembre de 2025 y la inclusión de la vivienda usada VIS al 90% regirá a partir del 01 de septiembre de 2025 o antes si los desarrollos tecnológicos correspondientes lo permiten.		
VISTOS BUENOS	Gerencia Planeación Financiera		 Milson Restrepo Sanchez
	Vicepresidencia Financiera		 MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ
	Gerencia de Asesorías y Conceptos		 MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ
	Vicepresidencia Jurídica		 MARIA ALEJANDRA SALAS ALVAREZ

CONDICIONES FINANCIERAS CRÉDITOS DE VIVIENDA

La Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro S.A. en sesión ordinaria número 1014 del 30 de julio de 2025, 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



SC7006-1

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 Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máximo
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		

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



	Compra de Cartera	70%	10	800		
	Mejora de Vivienda	70%	7	800		
	Mejora de Vivienda sin hipoteca	N/A	10	36		10 años
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 SMMLV.

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		

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



	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
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		
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		

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:

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



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

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



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		

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. Para operaciones con porcentaje de financiación superior al 80% la exposición no podrá exceder los 800 SMMLV.

7. Entiéndase por Generación Fondo Nacional del Ahorro S.A. aquellos afiliados que al momento de la afiliación lo 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.

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. 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%.

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



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 O VIP. El porcentaje de financiación podrá ser de hasta el 90% para la adquisición de vivienda nueva o usada tipo VIS o VIP bajo sistema de amortización en UVR.

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

Tipo de Afiliado	Finalidad	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máximo
Cesantías AVC - Dependientes o Subordinados AVC - Independiente Bancarizado AVC - Independiente	Vivienda nueva	90% 90% 90% 90%	25 25 25 25	800 800 800 800	5 años	30 años
Cesantías AVC - Dependientes o Subordinados AVC - Independiente Bancarizado AVC - Independiente	Vivienda usada	90% 90% 90% 90%	25 25 25 25	800 800 800 800	5 años	30 años

10.1. Para los afiliados que soliciten financiación al 90% para adquisición de vivienda usada tipo VIS, deberán tener un score de crédito FNA mayor o igual a 650.

10.2. Lo mencionado en el presente numeral tendrá un cupo máximo de aprobaciones, en donde para vivienda nueva se tendrá un cupo de 520 mil millones y para vivienda usada un cupo de 100 mil millones.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

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



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 topes máximos permitidos por el Banco de la República, se tomarán las tasas máximas reglamentadas por este.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

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

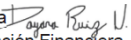
Punto de atención principal - Correspondencia
Calle 12 No. 65 - 11
Puente Aranda, Bogotá - Colombia
Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.
Sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

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



18. VIGENCIA: El presente documento de condiciones financieras rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el documento 005 de 2025 y demás normas que le sean contrarias. No obstante, lo anterior, la finalidad mejora de vivienda sin hipoteca entrará a regir a partir del 30 de noviembre de 2025 y la inclusión de la vivienda usada VIS al 90% regirá a partir del 01 de septiembre de 2025 o antes si los desarrollos tecnológicos correspondientes lo permiten.

19. 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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

