



ACUERDO. No 2559 DE 2024

"Por el cual se establece las condiciones financieras de Crédito Constructor en el Fondo Nacional del Ahorro y se regulan otros aspectos"

LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO "Carlos Lleras Restrepo"

En ejercicio de sus facultades legales y estatutarias y en especial las conferidas por la Ley 432 de 1998, Acuerdo 2468 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

Que el Fondo Nacional del Ahorro "Carlos Lleras Restrepo" fue transformado en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente en virtud de la Ley 432 de 1998.

Que el artículo segundo de la Ley 432 de 1998 señala como objeto del FNA administrar de manera eficiente las cesantías y contribuir a la solución de problema de vivienda y de educación de sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.

Que de conformidad con el Parágrafo 1 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, modificado por el artículo 48 de la ley 2079 de 2021, el FNA podrá otorgar crédito constructor a los promotores de desarrollo de Macroproyectos de Interés Social Nacional, de Proyectos Integrales de desarrollo Urbano y de Proyectos de Vivienda

Que el artículo 25 de la Ley 546 de 1999 establece que a los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en el artículo 17, numerales 2, 4, Y el artículo 18 de la misma ley. El Gobierno Nacional establecerá las demás condiciones para el otorgamiento y los desembolsos de estos créditos, así como los sistemas de subrogación en la medida en que se vendan las viviendas construidas

Que mediante Acta de Junta Directiva No. 989 del 28 de agosto de 2023, se reactivó el producto Crédito Constructor con el fin de dar cumplimiento al objeto social del FNA, y contar con programas de crédito para compra de vivienda que permitan optimizar las condiciones de vida de nuestros afiliados, alineados a los programas del Gobierno Nacional y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual fue incorporado al Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional.

Que mediante Acuerdo 2542 de 2023 se establecieron las condiciones financieras del Crédito Constructor, las cuales contemplan un monto máximo de \$25.000.000.000.



ACUERDO. No 2559 DE 2024

"Por el cual se establece las condiciones financieras de Crédito Constructor en el Fondo Nacional del Ahorro y se regulan otros aspectos"

Que teniendo en cuenta el comportamiento del mercado en términos de costos de proyectos de construcción se propone aumentar el monto máximo a financiar por constructor a \$50.000.000.000.

Que, en virtud de lo anterior, se hace necesario adoptar las condiciones financieras de crédito constructor con el fin de modificar el Artículo quinto para aumentar el Monto Máximo pasando de \$25.000.000.000 a \$50.000.000.000. Las demás disposiciones se recogen íntegramente.

Que el Comité de Riesgos en sesión ordinaria número 220 del 22 de enero de 2024, autorizó presentar ante la Junta Directiva del FNA las recomendaciones propuestas.

Que la Junta Directiva en sesión ordinaria número 995 del 29 de enero de 2024, aprobó el presente Acuerdo.

En mérito de lo expuesto:

ACUERDA

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

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

- 1. Tasa Mínima – Créditos Constructor UVR:** La tasa mínima para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda VIS será de 7 puntos porcentuales, adicionales a la UVR.
- 2. Tasa Mínima – Créditos Constructor PESOS:** La tasa mínima para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda VIS será de 7 puntos porcentuales, adicionados a la variación de la UVR de los últimos doce meses, a la fecha del análisis de viabilidad financiera.
- 3. Tasa Máxima:** La tasa máxima para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda VIS, será la establecida por la Junta Directiva del Banco de la República, para este tipo de operaciones y vigente a la fecha del análisis de viabilidad financiera.



ACUERDO. No 2559 DE 2024

"Por el cual se establece las condiciones financieras de Crédito Constructor en el Fondo Nacional del Ahorro y se regulan otros aspectos"

PARÁGRAFO. La Vicepresidencia Financiera se encargará de hacer un monitoreo permanente del comportamiento de las variables que inciden en la determinación de la tasa de interés remuneratoria, y ante cambios en la estructura financiera del FNA, en las variables macroeconómicas tales como comportamiento de la inflación o en las condiciones y características del mercado que afecten la competitividad de la entidad, 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 a la Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro su aprobación

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

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

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

ARTÍCULO QUINTO: FINANCIACIÓN: El Fondo Nacional del Ahorro a través del Crédito Constructor financiará hasta el 70% de los costos financiables del proyecto. De todas maneras, el monto máximo a financiar por constructor no podrá superar los cincuenta mil millones de pesos (\$ 50.000.000.000).

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

ARTÍCULO SÉPTIMO: INTERÉS DE MORA CONSTRUCTOR: En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del constructor incluido el no pago de los intereses o de capital, o de ambos, y durante ella, se pagará el interés de mora sobre el saldo de la obligación, a una tasa de 1,5 veces el interés bancario corriente.



ACUERDO. No. 2559 DE 2024

"Por el cual se establece las condiciones financieras de Crédito Constructor en el Fondo Nacional del Ahorro y se regulan otros aspectos"

ARTÍCULO OCTAVO: VIGENCIA: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias en especial el acuerdo 2542 de 2023.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C. a los **05 FEB 2024**

CATALINA VELASCO CAMPUZANO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

BURGOS BELTRAN Firmado digitalmente
SANDRA MILENA por BURGOS BELTRAN
SANDRA MILENA

SANDRA BURGOS BELTRAN
SECRETARIA JUNTA DIRECTIVA

Proyectó: Dayana Fernanda Ruiz Neira *DR*
Profesional 6 Gerencia Planeación Financiera
Revisó: Milton Bustos Sanchez *MS*
Gerencia Planeación Financiera
Vo. Bo. María Alejandra Salas Alvarez
Vicepresidencia Jurídica
Vo. Bo. Luis Gabriel Marin Garcia
Vicepresidencia Financiera (E)
Vo. Bo. Frank Wilson Garcia Castellanos
Vicepresidencia de Crédito (E)
Vo. Bo. Frank Wilson Garcia Castellanos
Vicepresidencia de Operaciones
Vo. Bo. Zulma Patricia Gonzalez Muñoz
Gerencia de Asesorías y Conceptos