



"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 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 2559 de 2024 se establecieron las condiciones financieras del Crédito Constructor, entre las cuales se contempla una tasa mínima de interés de UVR + 7%, tanto para los créditos denominados en UVR como para los créditos en pesos; así mismo se estableció el cobro de interés de mora sobre el saldo de la obligación.



"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 de mercado en términos de tasas y que desde el punto de vista financiero respecto al *pricing* del producto, no se genera desequilibrio, se requiere i) Disminuir la tasa mínima para los créditos constructor a la UVR + 6.5%, siempre y cuando se certifique el porcentaje de preventas a afiliados al FNA. ii) Modificar la forma de liquidación de los intereses moratorios. iii). Modificar el parágrafo del Artículo segundo con el fin de indicar que la tasa mínima no puede ser inferior a la tasa *pricing* de equilibrio del producto. Las demás disposiciones se recogen íntegramente.

Que el Comité de Riesgos en sesión ordinaria número 222 del 11 de marzo de 2024, recomendó presentar ante la Junta Directiva del FNA las propuestas antes descritas.

Que la Junta Directiva en sesión ordinaria número 997 del 19 de marzo 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 6,5 puntos porcentuales, adicionales a la UVR.

No obstante, lo anterior, la tasa estará sujeta al cumplimiento del porcentaje de preventas en favor de afiliados del FNA, certificado por la Fiduciaria y se establecerá de conformidad con la tabla de reciprocidad del procedimiento de crédito constructor, pero en ningún caso será inferior a la tasa prevista en el inciso anterior.

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



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

No obstante, lo anterior, la tasa estará sujeta al cumplimiento del porcentaje de preventas en favor de afiliados del FNA, certificado por la Fiduciaria y se establecerá de conformidad con la tabla de reciprocidad del procedimiento de crédito constructor, pero en ningún caso será inferior a la tasa prevista en el inciso anterior.

- 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.

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, verificando de manera puntual que la tasa mínima no sea inferior a la tasa pricing de equilibrio del producto, y demás condiciones financieras que considere pertinente, al Comité de Riesgos, el cual, a su vez, de considerarlo viable, recomendará a la Junta Directiva del Fondo Nacional del Ahorro 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).



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

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 capital de la obligación, a una tasa de 1,5 veces el interés bancario corriente.

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 2559 de 2024.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C. a los 10 ABR 2024

CATALINA VELASCO CAMPUZANO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

BURGOS
BELTRAN

SANDRA MILENA MILENA

SANDRA BURGOS BELTRAN
SECRETARIA JUNTA DIRECTIVA

Firmado digitalmente
por BURGOS
BELTRAN SANDRA

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