

ACUERDO. No. 2604 DE 2025

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

LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por los Estatutos y

CONSIDERANDO:

Que el Fondo Nacional del Ahorro S.A. fue creado como Establecimiento Público, mediante el Decreto Ley 3118 de 1968, posteriormente, la Ley 432 de 1998 reorganizó y transformó su naturaleza jurídica en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero de naturaleza especial del orden Nacional, sometida a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, transformado por el Decreto Ley 1962 de 2023 en una sociedad de economía mixta, del tipo de las anónimas, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público de la Rama Ejecutiva del orden nacional, cuyos estatutos fueron aprobados y formalizados mediante escritura pública No. 00411 del 6 de marzo de 2024, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el 21 de marzo de 2024.

Que el artículo segundo de la Ley 432 de 1998 señala como objeto de la sociedad 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, la sociedad 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 de la sociedad, 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 el Acuerdo 2575 de 2024 establece las actuales condiciones financieras de crédito constructor en el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

ACUERDO. No 2604 DE 2025

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

Que con el fin de alinear el producto crédito constructor a la oferta comercial del mercado, se requiere aumentar el porcentaje de financiación de los costos financiados hasta el 80%.

Que, en virtud de lo anterior, se requiere ajustar las condiciones financieras de crédito constructor para aumentar el porcentaje de financiación de hasta el 80% de los costos financiados para aquellos sujetos de crédito que cuenten con un puntaje de score superior a 716 en el modelo Creditvision (CV) de Transunion. Las demás condiciones del Acuerdo se recogen de manera integral.

Que el Comité de Riesgos en sesión ordinaria número 232 del 23 de enero de 2025, recomendó presentar ante la Junta Directiva de la sociedad las propuestas antes descritas.

Que la Junta Directiva en sesión ordinaria número 1008 del 28 de enero de 2025, 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 la Sociedad.

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 Fondo Nacional del Ahorro S.A., certificado por la Fiduciaria y se establecerá de conformidad con la tabla de reciprocidad descrita a continuación, pero en ningún caso será inferior a la tasa mínima establecida de UVR + 6,5%.

Adicionalmente, se otorgará un beneficio en tasa a aquellos proyectos de crédito constructor que cuenten con certificación de sostenibilidad avalada en Colombia por: EDGE, LEED, CASA Colombia, HQE y BREEAM de conformidad con la tabla descrita a continuación, pero en ningún caso será inferior a la tasa mínima establecida de UVR + 6,5%.

ACUERDO. No. 2604 DE 2025

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

En todo caso, el crédito se liquidará con la tasa ofertada (sin incluir el beneficio por sostenibilidad), hasta que el constructor allegue la certificación de sostenibilidad final, evento en el que el diferencial de intereses entre la tasa ofertada y la tasa con beneficio será aplicado al capital del crédito, siempre y cuando el crédito esté al día al momento de la aplicación del beneficio. En el evento que el saldo a capital del crédito constructor sea inferior al beneficio, éste se aplicará hasta el saldo pendiente del crédito, y, en ningún caso el Fondo Nacional del Ahorro S.A. devolverá al constructor dinero por concepto del beneficio.

Rangos % afiliados al FNA certificados por la Fiduciaria	Tasa por afiliados al FNA certificados	Tasa Final Afiliados + Certificación Sostenibilidad
Entre 0% y <10%	10,50%	10,10%
Entre 10% y <20%	9,70%	9,30%
Entre 20% y <30%	8,90%	8,50%
Entre 30% y <40%	8,10%	7,70%
Entre 40% y <50%	7,30%	6,90%
>=50%	6,50%	6,50%

- 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.

No obstante, lo anterior, la tasa estará sujeta al cumplimiento del porcentaje de preventas en favor de afiliados del Fondo Nacional del Ahorro S.A., certificado por la Fiduciaria y se establecerá de conformidad con la tabla de reciprocidad descrita a continuación, pero en ningún caso será inferior a la tasa mínima establecida de UVR + 6,5%.

Adicionalmente, se otorgará beneficio en tasa a aquellos proyectos de crédito constructor que cuenten con certificación de sostenibilidad avalada en Colombia por: EDGE, LEED, CASA Colombia, HQE y BREEAM de conformidad con la tabla descrita a continuación, pero en ningún caso será inferior a la tasa mínima establecida de UVR + 6,5%.

ACUERDO. N^o. 2604 DE 2025

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

En todo caso, el crédito se liquidará con la tasa ofertada (sin incluir el beneficio por sostenibilidad), hasta que el constructor allegue la certificación de sostenibilidad final, evento en el que el diferencial de intereses entre la tasa ofertada y la tasa con beneficio será aplicado al capital del crédito, siempre y cuando el crédito esté al día al momento de la aplicación del beneficio. En el evento que el saldo a capital del crédito constructor sea inferior al beneficio, éste se aplicará hasta el saldo pendiente del crédito, y, en ningún caso el Fondo Nacional del Ahorro S.A. devolverá al constructor dinero por concepto del beneficio.

Rangos % afiliados al FNA certificados por la Fiduciaria	Tasa por afiliados al FNA certificados	Tasa Final Afiliados + Certificación Sostenibilidad
Entre 0% y <10%	10,50%	10,10%
Entre 10% y <20%	9,70%	9,30%
Entre 20% y <30%	8,90%	8,50%
Entre 30% y <40%	8,10%	7,70%
Entre 40% y <50%	7,30%	6,90%
>=50%	6,50%	6,50%

- 1. 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 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, 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 S.A. 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

ACUERDO. No. 2604 DE 2025

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

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 S.A. a través del Crédito Constructor financiará hasta el 70% de los costos financiables del proyecto; sin embargo, para aquellos sujetos de crédito que presenten un puntaje de score crediticio superior a 716 en el modelo Creditvision (CV) de Transunion, el porcentaje de financiación será de hasta el 80%.

En todo caso, el monto máximo a financiar por constructor no podrá superar los ochenta y tres mil cuatrocientos setenta y cinco millones de pesos (\$83.475.000.000).

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

ACUERDO. No. 2604 DE 2025

"Por el cual se establece las condiciones financieras de Crédito Constructor en el Fondo Nacional del Ahorro S.A. 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 2575 de 2024.

El presente Acuerdo fue aprobado en sesión de Junta Directiva No. 1008 del 28 de enero de 2025, tal como consta en las correspondientes memorias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C. a los 31 ENE 2025


DIANA CECILIA GÓMEZ CELY
PRESIDENTE AD HOC SESIÓN DE JUNTA


SANDRA BURGOS BÉLTRAN
SECRETARIA JUNTA DIRECTIVA

Proyectó: Dayana Fernanda Ruiz Neira *DR*
Profesional 6 Gerencia Planeación Financiera
Revisó: Milton Bustos Sanchez *MB*
Gerencia Planeación Financiera
Vo. Bo. Edwin Alexander Lopez Jimenez *EALJ*
Vicepresidencia Financiera
Vo. Bo. María Alejandra Salas Álvarez *MA*
Vicepresidencia Jurídica
Vo. Bo. Gloria Esperanza Chávez Bejarano *GE*
Vicepresidencia de Operaciones
Vo. Bo. Leonardo Rodríguez Viracacha *LRV*
Vicepresidencia de Riesgos
Vo. Bo. Luis Gabriel Marin Garcia *LGM*
Vicepresidencia Empresarial
Vo. Bo. Camilo Andres Londoño Leon *CAL*
Gerencia Crédito Constructor
Vo. Bo. Zulma Patricia González Muñoz *ZPGM*
Gerencia de Asesorías y Conceptos