



ACUERDO. No. 2510 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

**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 de acuerdo con lo dispuesto en la citada Ley 432 de 1998 el FNA tiene como objeto contribuir a la solución del problema de vivienda y educación de sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.

Que de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 2468 de 2022, corresponde a la Junta Directiva del FNA formular las políticas de la entidad en cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con los lineamientos que trace el Gobierno Nacional, expedir los reglamentos y delegar en el Presidente algunas de sus funciones.

Que el párrafo 2 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, *“Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se expiden otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda”*, facultó al Fondo Nacional del Ahorro para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda

Que mediante el Acuerdo 2494 de 2022 se fijaron las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional.

Que se hace necesario expedir un nuevo Acuerdo de Condiciones Financieras con el fin de modificar la regla de negocio para la asignación de tasas a los créditos de vivienda, donde la tasa que se asignará al crédito en el momento del desembolso será la tasa vigente asignada al momento de la aprobación del crédito.

Que el Comité de Riesgos en sesión ordinaria número 207 del 16 de diciembre de 2022 autorizó presentar ante la Junta Directiva del FNA las modificaciones propuestas.

Que en sesión de Junta Directiva No. 976 del 19 de diciembre de 2022 se aprobaron las modificaciones propuestas.



ACUERDO. No. 2510 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

En mérito de lo expuesto:

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. Establecer las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional, destinado a la adquisición de vivienda, para los afiliados vinculados al Fondo Nacional del Ahorro a través de cesantías y ahorro voluntario contractual (AVC), residentes en Colombia y colombianos residentes en el exterior.

ARTÍCULO SEGUNDO: SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN: En adelante, las operaciones de Leasing Habitacional solo se otorgarán bajo los sistemas de amortización cuota fija en pesos y amortización capital constante en pesos.

PARAGRAFO: Para las operaciones de leasing habitacional que fueron otorgadas u aprobadas con el sistema de amortización cuota decreciente mensual en UVR cíclica por periodos anuales, previamente a la entrada en vigor del presente Acuerdo, para efectos del cálculo del decremento anual de las cuotas, 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.

ARTÍCULO TERCERO: APROBACIÓN TASAS DE INTERÉS REMUNERATORIAS PARA LEASING HABITACIONAL, MODIFICACIONES EN SEGMENTOS Y MODALIDADES: Se delega en el Presidente del Fondo Nacional del Ahorro, previa recomendación del Comité de Riesgos, la aprobación de las tasas de interés remuneratorias, incluyendo modificaciones en el tipo de segmentación o modalidad, así como la implementación de cualquiera de los sistemas de amortización aprobados por la Superintendencia Financiera, que se aplicarán a los deudores del FNA en las operaciones activas por concepto de leasing para adquisición vivienda.

El Presidente del FNA deberá informar a la Junta Directiva cuando apruebe modificaciones a las tasas de interés remuneratorias.

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 al Presidente del Fondo Nacional del Ahorro su aprobación.



ACUERDO. No. 2510 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

PARÁGRAFO PRIMERO: La tasa de interés que se asignará a los créditos de vivienda en el momento del desembolso será la tasa vigente asignada al momento de la aprobación del crédito, por lo que siempre prevalecerá la tasa que se encuentre vigente al momento de la aprobación de los créditos.

En el caso de que las tasas de interés remuneratorias establecidas para los contratos de leasing habitacional, lleguen a superar los topes máximos permitidos por el Banco de la República, se tomarán las tasas máximas reglamentadas por este.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para los afiliados que al momento de la afiliación lo hayan hecho con una edad menor a 29 años y que al momento de radicar la solicitud de Leasing Habitacional acrediten una edad menor a 30 años, se les otorgará una tasa de interés inferior en 70 puntos básicos respecto a las tasas de cartelera vigentes. 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.

ARTÍCULO CUARTO: CONDICIONES FINANCIERAS DE LAS OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL PARA AFILIADOS POR CESANTÍAS Y AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL AVC, DESTINADO A LA COMPRA DE VIVIENDA EN SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN CUOTA CONSTANTE EN PESOS Y AMORTIZACIÓN CONSTANTE A CAPITAL EN PESOS:

Tipo de Afiliado	Destino	Canon Inicial Min	LTV Máximo	Tasa	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máximo	Opción de Compra
Cesantías	Vivienda Nueva o Usada No VIS*	15%	85%	Desde 8,25%	1.500	5 años	20 años	Se podrá elegir únicamente 0%, 1%, 10%, 20% o 30% del valor financiado
AVC		15%	85%	Desde 8,75%				
Generación FNA		10%	90%	Desde 7,55%				

*Para Bogotá: inmuebles con valor superior a 250 SMMLV.

*Para Municipios y Distritos: inmuebles con valor superior a 180 SMMLV.

En los casos que aplique, el valor mensual máximo de la cobertura de tasa FRECH, para compra de vivienda nueva con un valor de hasta 500 SMMLV, será el resultante de dividir 42 SMMLV entre 84 meses, considerando que el beneficio cubre los primeros 7 años del contrato leasing (Art. 2 Decreto 1233 de 2020).

En caso de aplicar al subsidio del Gobierno “EcoBERTURA”, para las viviendas sostenibles certificadas de hasta 500 SMMLV, el valor del subsidio será el resultante de dividir 52 SMMLV entre 84 meses, considerando que el beneficio cubre los primeros 7 años del contrato leasing.

PARÁGRAFO PRIMERO: Adicional a las condiciones actuales establecidas para efectuar un cambio de condiciones, se podrá realizar el cambio de línea de UVR a Pesos para los créditos que se encuentren ya desembolsados, manteniendo la



ACUERDO. No. 2510 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro”

opción de compra y el plazo de la originación inicial. La tasa de interés aplicable será la establecida en la resolución de tasas, vigente al momento de la emisión de la comunicación de favorabilidad del análisis de capacidad de pago. Lo anterior aplica para obligaciones que tengan más de 12 meses de desembolso desde la entrada en vigencia del presente acuerdo; para desembolsos posteriores, deben tener mínimo dos (2) años en el sistema de amortización denominado en UVR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando la solicitud de Leasing Habitacional 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 al FNA 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 998 SMMLV.

PARÁGRAFO TERCERO: Para los afiliados que al momento de la afiliación lo hayan hecho con una edad menor a 29 años y que al momento de radicar la solicitud de Leasing Habitacional acrediten una edad menor a 30 años, 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

ARTÍCULO QUINTO - INTERESES DE MORA PARA LEASING HABITACIONAL: En caso de mora en el pago de uno o más cánones o en cualquier otra obligación de carácter dinerario contenida en el contrato de leasing habitacional, el locatario pagará al FONDO, una tasa de interés equivalente a la máxima legalmente autorizada, desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha en que se efectúe el pago.

ARTÍCULO SEXTO - GASTOS DEL CONTRATO: Todos los gastos, impuestos, costos, y demás contribuciones que ocasione la iniciación, desarrollo, terminación anticipada del contrato de leasing, restitución o el ejercicio de la opción de adquisición, correrán por cuenta de EL LOCATARIO, así como los que cause la adquisición, enajenación, y registro de el(los) inmueble(s). De la misma forma y previa presentación de la demanda, serán a su cargo los gastos relacionados con la cobranza judicial y los pagos que judicialmente deba hacer o le reclamen al FONDO por daños y perjuicios ocurridos por o con ocasión del uso de el(los) inmueble(s) entregado(s) en Leasing Habitacional.

ARTÍCULO SEPTIMO: 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 2494 del 10 de octubre de 2022.



ACUERDO. No. 2510 DE 2022

"Por el cual se fijan las condiciones financieras de las operaciones de Leasing Habitacional en el Fondo Nacional del Ahorro"

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, a los 26 DIC 2022

CATALINA VELASCO CAMPUZANO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

JUAN PABLO RODRIGUEZ ABRIL
SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA

Revisó: Gerencia Planeación Financiera

Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica (E)
Vo. Bo. Gerencia de Asesorías y Conceptos (E)
Vo. Bo. Vicepresidencia de Riesgos
Vo. Bo. Vicepresidencia de Crédito
Vo. Bo. Vicepresidencia de redes (E)



ACUERDO. No. 2512 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

**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, el Acuerdo 2468 de 2022 y

CONSIDERANDO:

Que el Fondo Nacional del Ahorro “Carlos Lleras Restrepo” fue transformado en una 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 de acuerdo con lo dispuesto en la citada Ley 432 de 1998, el Fondo Nacional del Ahorro tiene como objeto contribuir a la solución del problema de vivienda y educación de sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social, para lo cual puede otorgar créditos para vivienda y educación.

Que la ley 546 de 1999 establece que el Fondo Nacional del Ahorro podrá otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en unidades de valor real, UVR, con las características y condiciones que aprueben su respectivo órgano de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

Que el Decreto 2555 de 2010 por el cual se recogen y se reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones, estableció que el Fondo Nacional del Ahorro podrá conceder créditos para educación y vivienda a los afiliados por Ahorro Voluntario Contractual, siempre que se cumpla con las condiciones, modalidades y requisitos establecidos en el reglamento de crédito que para tal fin expida la Junta Directiva.

Que mediante el Acuerdo 2495 de 2022 se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior.

Que se hace necesario expedir un nuevo Acuerdo de Condiciones Financieras con el fin de i). Modificar las condiciones financieras de la finalidad Construcción de Vivienda en sitio propio ampliando el LTV máximo al 70%. ii). Modificar las condiciones financieras de la finalidad Mejora de Vivienda ampliando el plazo máximo a 20 años y el LTV máximo al 70%. y iii). Modificar la regla de negocio para la asignación de tasas a los créditos de vivienda, donde la tasa que se asignará al



ACUERDO. No. 2512 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

crédito en el momento del desembolso será la tasa vigente asignada al momento de la aprobación del crédito.

Que el Comité de Riesgos en sesión ordinaria número 207 del 16 de diciembre de 2022 autorizó presentar ante la Junta Directiva del FNA las modificaciones propuestas.

Que en sesión de Junta Directiva No. 976 del 19 de diciembre de 2022 se aprobaron las modificaciones propuestas.

En mérito de lo expuesto:

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. Establecer las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados al Fondo Nacional del Ahorro a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior.

ARTÍCULO SEGUNDO: 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 entidad, 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



ACUERDO. No. 2512 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

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 del FNA. 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) del FNA 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 $IPC \times 1,5$.

Este resultado será multiplicado por el patrimonio del FNA (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 del FNA (promedio últimos 12 meses).

Definida la rentabilidad objetivo del FNA 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 del FNA, 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.

PARÁGRAFO 1: Para los afiliados que al momento de la afiliación lo hayan hecho con una edad menor a 29 años y que al momento de radicar la solicitud de crédito acrediten una edad menor a 30 años, se les otorgará una tasa de interés inferior en 70 puntos básicos respecto a las tasas de cartelera vigentes. 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.



ACUERDO. No. 2512 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

PARÁGRAFO 2: La tasa de interés que se asignará a los créditos de vivienda en el momento del desembolso será la tasa vigente asignada al momento de la aprobación del crédito, por lo que siempre prevalecerá la tasa que se encuentre vigente al momento de la aprobación de los créditos.

ARTÍCULO TERCERO: 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	1.500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	17	1.500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	17	1.500		
	Compra de Cartera	70%	17	1.500		
	Mejora de Vivienda	70%	7	1.500		
AVC - Dependientes o Subordinados	Vivienda Nueva	80%	10	1.500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	1.500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	1.500		
	Compra de Cartera	70%	10	1.500		
	Mejora de Vivienda	70%	7	1.500		
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		
AVC - Independiente Bancarizado	Vivienda Nueva	80%	10	1.500	5 años	20 años
	Vivienda Usada	80%	10	1.500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	1.500		
	Compra de Cartera	70%	10	1.500		
	Mejora de Vivienda	70%	7	1.500		

PARÁGRAFO 1: Adicional a las condiciones actuales establecidas para efectuar un cambio de condiciones, se podrá realizar el cambio de línea de UVR a Pesos para los créditos que se encuentren ya desembolsados, manteniendo el plazo de la originación inicial. La tasa de interés aplicable será la establecida en la resolución de tasas, vigente al momento de la emisión de la comunicación de favorabilidad del análisis de capacidad de pago. Lo anterior aplica para obligaciones que tengan más de 12 meses de desembolso desde la entrada en vigor del presente acuerdo; para desembolsos posteriores, deben tener mínimo dos (2) años en el sistema de amortización denominado en UVR.

PARÁGRAFO 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

4



ACUERDO. No. 2519 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

operaciones con porcentaje de financiación superior al 80% la exposición no podrá exceder los 998 SMMLV.

PARÁGRAFO 3: 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 el FNA 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.

ARTÍCULO CUARTO: 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	1.500	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	25	1.500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	25	1.500		
	Compra de Cartera	70%	25	1.500		
	Mejora de Vivienda	70%	7	1.500		
AVC - Dependientes o Subordinados	Vivienda Nueva	80%	10	1.500	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	10	1.500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	1.500		
	Compra de Cartera	70%	10	1.500		
	Mejora de Vivienda	70%	7	1.500		
AVC - Independiente Bancarizado	Vivienda Nueva	80%	10	1.500	5 años	30 años
	Vivienda Usada	80%	10	1.500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	1.500		
	Compra de Cartera	70%	10	1.500		
	Mejora de Vivienda	70%	7	1.500		
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		
	Mejora de Vivienda	70%	7	500		

PARÁGRAFO 1: Adicional a las condiciones actuales establecidas para efectuar un cambio de condiciones, se podrá realizar el cambio de línea de UVR a Pesos para los créditos que se encuentren ya desembolsados, manteniendo el plazo de la originación inicial. La tasa de interés aplicable será la establecida en la resolución de tasas, vigente al momento de la emisión de la comunicación de favorabilidad del análisis de capacidad de pago. Lo anterior aplica para obligaciones que tengan más de 12 meses de desembolso desde la entrada en vigencia del presente acuerdo;



ACUERDO. No. 2512 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

para desembolsos posteriores, deben tener mínimo dos (2) años en el sistema de amortización denominado en UVR.

PARÁGRAFO 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 998 SMMLV.

PARÁGRAFO 3: 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 el FNA 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.

ARTÍCULO QUINTO: 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 Máximo	Monto Mínimo o SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máximo
Cesantías	Vivienda Nueva	80%	10	500		
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	500	5 años	20 años
	Compra de Cartera	70%	10	500		
	Mejora de Vivienda	70%	7	500		
AVC - Dependientes o Subordinados	Vivienda Nueva	80%	10	500		
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	500	5 años	20 años
	Compra de Cartera	70%	10	500		
	Mejora de Vivienda	70%	7	500		
AVC - Independiente	Vivienda Nueva	80%	10	500		
	Vivienda Usada	80%	10	500		
	Construcción de Vivienda en sitio propio	70%	10	500	5 años	20 años
	Compra de Cartera	70%	10	500		
	Mejora de Vivienda	70%	7	500		

R.



ACUERDO. No. 2512 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

PARÁGRAFO 1: Adicional a las condiciones actuales establecidas para efectuar un cambio de condiciones, se podrá realizar el cambio de línea de UVR a Pesos para los créditos que se encuentren ya desembolsados, manteniendo el plazo de la originación inicial. La tasa de interés aplicable será la establecida en la resolución de tasas, vigente al momento de la emisión de la comunicación de favorabilidad del análisis de capacidad de pago. Lo anterior aplica para obligaciones que tengan más de 12 meses de desembolso desde la entrada en vigencia del presente acuerdo; para desembolsos posteriores, deben tener mínimo dos (2) años en el sistema de amortización denominado en UVR.

PARÁGRAFO 2: El monto máximo de crédito para colombianos en el exterior que aún no ha definido su situación migratoria, será por un monto de 231 SMLMV del avalúo comercial de la vivienda.

PARÁGRAFO 3: 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 998 SMMLV.

PARÁGRAFO 4: 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 el FNA 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.

ARTÍCULO SEXTO: 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:

R.



ACUERDO. No. 2512 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

Tipo de Afiliado	Finalidad	LTV Máximo	Monto Mínimo SMLMV	Monto Máximo SMLMV	Plazo Mínimo	Plazo Máximo
Cesantías	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		
AVC - Dependientes o Subordinados	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		
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		

PARÁGRAFO 1: Adicional a las condiciones actuales establecidas para efectuar un cambio de condiciones, se podrá realizar el cambio de línea de UVR a Pesos para los créditos que se encuentren ya desembolsados, manteniendo el plazo de la originación inicial. La tasa de interés aplicable será la establecida en la resolución de tasas, vigente al momento de la emisión de la comunicación de favorabilidad del análisis de capacidad de pago. Lo anterior aplica para obligaciones que tengan más de 12 meses de desembolso desde la entrada en vigencia del presente acuerdo; para desembolsos posteriores, deben tener mínimo dos (2) años en el sistema de amortización denominado en UVR.

PARÁGRAFO 2: El monto máximo de crédito para colombianos en el exterior que aún no ha definido su situación migratoria, será por un monto de 231 SMLMV del avalúo comercial de la vivienda.

PARÁGRAFO 3: 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 el FNA 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 998 SMMLV.

ARTÍCULO SÉPTIMO: CONDICIONES FINANCIERAS ESPECIALES: Para los afiliados que al momento de la afiliación lo hayan hecho con una edad menor a 29 años y que al momento de radicar la solicitud de crédito acrediten una edad menor a 30 años, 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. 



ACUERDO. N.º. 2512 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

ARTÍCULO OCTAVO: 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.

ARTÍCULO NOVENO: 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.

ARTÍCULO DÉCIMO: 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, 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 del FNA 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 Acuerdo 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 al Presidente del Fondo Nacional del Ahorro su aprobación.

PARÁGRAFO: En el caso de que las tasas de interés remuneratorias establecidas para los créditos de vivienda, lleguen a superar los toques máximos permitidos por el Banco de la República, se tomarán las tasas máximas reglamentadas por este.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: CONVENIOS TASA COMPENSADA Y/O SUBSIDIADA PARA CRÉDITO DE VIVIENDA OTORGADOS A LOS AFILIADOS POR CESANTÍAS RESIDENTES EN COLOMBIA: El FNA 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



ACUERDO. No. 2512 DE 2022

“Por el cual se fijan las condiciones financieras de los créditos para vivienda de los afiliados vinculados a través de cesantías y ahorro voluntario contractual, residentes en Colombia o en el Exterior”

de vivienda que se otorguen a sus funcionarios o empleados, afiliados al FNA 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 el FNA, así como las demás establecidas en el respectivo convenio.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: CONVENIOS TASA PREFERENCIAL PARA AFILIADOS POR CESANTÍAS O AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL RESIDENTES EN COLOMBIA: Los Convenios de Tasa Preferencial que firme el FNA 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 al FNA.

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.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: 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 2495 del 10 de octubre de 2022.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C. a los 26 DIC 2022

CATALINA VELASCO CAMPUZANO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

JUAN PABLO RODRIGUEZ ABRIL
SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA

Revisó: Gerencia Planeación Financiera

Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica (E)

Vo. Bo. Gerencia de Asesorías y Conceptos (E)

Vo. Bo. Vicepresidencia de Riesgos

Vo. Bo. Vicepresidencia Financiera (E)

Vo. Bo. Vicepresidencia de Crédito

Vo. Bo. Vicepresidencia de redes (E)

Vo. Bo. Gerencia de Desarrollo de Negocios