



**Superintendencia
Financiera de Colombia**

CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA

Parte II. Mercado intermediado

**Título I. Instrucciones generales relativas a las operaciones de los
establecimientos de crédito**

**Capítulo VI. Disposiciones especiales aplicables a las operaciones de
financiamiento de vivienda**

1. Sistema especializado de financiación de vivienda

La Ley 546 de 1999, o ley de vivienda, creó un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo permitiéndole a los establecimientos de crédito autorizados para tales efectos ofrecer tanto créditos de vivienda como operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda familiar. Tratándose de vivienda de interés social -VIS-, el crédito o la operación de leasing también puede destinarse al mejoramiento de dicha unidad.

Para estos efectos, se entiende como créditos de vivienda individual a largo plazo lo previsto en el inciso primero del artículo 2.1.11.1 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 257 de 2021, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Por otra parte, se entiende como leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar lo establecido en el artículo 2.28.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

En desarrollo del artículo 4 de la Ley 546 de 1999, al ser las operaciones y contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar un mecanismo dentro del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, le son aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 con sus numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, así como los literales b) y c) del artículo 2.1.11.1. del Decreto 1077 de 2015 y artículos 2.28.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

La financiación de vivienda individual a largo plazo puede darse a través de líneas de crédito denominadas en unidad de cuenta UVR ligada exclusivamente al IPC o también, a través de líneas denominadas en moneda legal, siempre y cuando: (i) se otorguen a una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, (ii) los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses y (iii) se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna.

1.1. Ámbito de aplicación

El sistema de financiación enunciado es de obligatoria observancia por parte de los establecimientos de crédito, razón por la cual deben cumplir con todas las disposiciones previstas en la ley de vivienda, en particular los requisitos establecidos en el artículo 17 de la misma.

En este orden de ideas, las instrucciones contenidas en este Capítulo aplican

Versión descargada el 3-jul-25



Superintendencia Financiera de Colombia

única y exclusivamente a las instituciones financieras destinatarias de la misma, salvo por lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1 de la Ley 546 de 1999 en los términos dispuestos allí.

1.2. Unidad de Valor Real - UVR

La Unidad de Valor Real-UVR es una unidad de cuenta, creada por la Ley 546 de 1999, que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en el índice de precios al consumidor certificado por el DANE.

Para efectos de la metodología para el cálculo del valor en pesos de la UVR, así como su divulgación, se deberá atender lo establecido en la Resolución Externa No. 13 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, o cualquiera que la modifique, adicione o sustituya.

1.3. Uniformidad de los documentos contentivos de las operaciones de crédito de vivienda individual a largo plazo y/o operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar

A efectos de desarrollar el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, las condiciones mínimas que deben incorporar los documentos contentivos de los créditos individuales de vivienda y sus garantías son las siguientes:

1.3.1. Contratos y soportes de la operación de financiamiento

1.3.1.1. Condiciones uniformes

Todo contrato de mutuo, pagaré o contrato de leasing habitacional debe contener, como mínimo, las siguientes estipulaciones:

1.3.1.1.1. Identificación de las partes intervinientes en el negocio.

1.3.1.1.2. Monto del crédito u operación expresado en UVR y su equivalencia en pesos, o el monto adeudado en pesos, cuando se trate de obligaciones denominadas en moneda legal.

1.3.1.1.3. Destinación del crédito u operación. Debe indicarse la destinación del crédito de vivienda individual a largo plazo, atendiendo la definición prevista para los créditos de vivienda individual a largo plazo en el artículo 2.1.11.1 del Decreto 1077 de 2015.

1.3.1.1.4. Plazo de la obligación en los términos establecidos en el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021, y demás normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen. Para el efecto, los establecimientos de crédito deben tener en cuenta la elección y capacidad de pago verificada del deudor/locatario, indicando la forma de pago en número de cuotas/cánones mensuales y la fecha de la primera cuota.

1.3.1.1.5. Tasa de interés remuneratoria. La tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda individual y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda pactados en UVR, así como de las operaciones de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar pactados en

Versión descargada el 3-jul-25



Superintendencia Financiera de Colombia

UVR, no podrán exceder los topes máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República (JDBR). Para los créditos pactados en moneda legal, la tasa nominal fija no podrá exceder la suma de la variación de la UVR de los últimos 12 meses, vigente al perfeccionamiento del contrato, más el tope máximo establecido por la JDBR para la tasa remuneratoria.

1.3.1.1.6. Sistema de amortización aplicable a la deuda que se contrae, previa y expresamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

1.3.1.1.7. Seguros necesarios para garantizar el cubrimiento de los riesgos de incendio y terremoto a los que está expuesto el inmueble financiado, así como los seguros definidos internamente por las instituciones financieras, particularmente el seguro de vida deudores. En todo caso, el establecimiento de crédito debe indicar la libertad de elección que tiene el deudor/locatario en los seguros asociados a los créditos de vivienda individual a largo plazo o los contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.36.2.2.5 del Decreto 2555 de 2010.

1.3.1.1.8. Impuestos y gastos a cargo del deudor/locatario. Debe indicarse clara y detalladamente aquellos impuestos y gastos que se causen al momento del perfeccionamiento del contrato. Para el efecto, es de tener en cuenta que de acuerdo con el artículo 519 en concordancia con el numeral 54 del artículo 530 del Estatuto Tributario, los pagarés que instrumenten cartera hipotecaria se encuentran exentos del impuesto de timbre.

1.3.1.1.9. Causales para dar aplicación a la cláusula aceleratoria del plazo del contrato. Esto en el entendido de que el incumplimiento en el pago de la obligación no da lugar a que la totalidad de la misma se considere de plazo vencido hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 546 de 1999.

1.3.1.1.10. En adición a las anteriores, y si el deudor /locatario lo solicita, debe estipularse la constitución de patrimonio de familia inembargable, de conformidad con el artículo 22 de la Ley 546 de 1999 y las demás normas que rijan la materia.

1.3.2. Condiciones limitantes

Por disposición de la Ley 546 de 1999, los contratos o pagarés que se suscriban con ocasión de un crédito de vivienda individual a largo plazo, así como las reestructuraciones sobre los mismos, se encuentran sujetos a las siguientes condiciones:

1.3.2.1. Capacidad de pago por parte del deudor. Los establecimientos de crédito deben obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado. Tratándose del límite de ingresos familiares para la primera cuota del crédito de vivienda, los establecimientos de crédito deben atender lo establecido en el literal b) del artículo 2.1.11.1 del Decreto 1077 de 2015, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

1.3.2.2. Monto del crédito u operación que se debe determinar en los términos

Versión descargada el 3-jul-25



Superintendencia Financiera de Colombia

previstos en el literal a) del artículo 2.1.11.1 del Decreto 1077 de 2015, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

1.3.2.3. Valor del inmueble. El valor del inmueble se debe establecer mediante avalúo técnico realizado de conformidad con lo establecido en el Título III de la Ley 1673 de 2013 o el artículo 4 de la Ley 2334 de 2024.

1.3.2.4. Interés de mora. De conformidad con el artículo 19 de la Ley 546 de 1999, en caso de que se pacten intereses de mora, pues no se presumen, éstos no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente se podrán cobrar sobre las cuotas vencidas.

1.3.3. Cláusulas prohibidas

Los documentos contentivos de los sistemas de financiación de vivienda individual a largo plazo y sus garantías no pueden, en ningún caso, incluir cláusulas o estipulaciones que establezcan o permitan inferir cualquiera de las siguientes circunstancias:

1.3.3.1. Impedir, restringir, obstaculizar o imponer sanciones o penalidades por el prepago total o parcial de las obligaciones.

1.3.3.2. Establecer para el deudor/locatario la obligación de asumir los gastos correspondientes a labores de cobranza, mientras no se haya presentado demanda judicial.

1.3.3.3. Contemplar intereses por encima de los topes máximos legales.

1.3.3.4. Facultar a los establecimientos de crédito para realizar modificaciones unilaterales a las condiciones del contrato.

1.3.3.5. Utilizar sistemas de amortización no aprobados por la SFC.

1.3.3.6. Indicar que las obligaciones derivadas de estos contratos son indivisibles por razón de la deuda.

1.3.3.7. Permitir la capitalización de intereses.

1.3.3.8. Restringir o no hacer efectiva la cesión del crédito hipotecario o del contrato de leasing para vivienda individual contemplada en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, de acuerdo con la modificación efectuada por el artículo 38 de la Ley 1537 de 2012.

1.3.4. Contrato de hipoteca

Además de las condiciones definidas en los subnumerales 1.3.1.1.1., 1.3.1.1.2., 1.3.1.1.4., 1.3.1.1.7., 1.3.1.1.8., 1.3.1.1.9. y 1.3.1.1.10 de este Capítulo, los documentos constitutivos de la hipoteca deben contener como mínimo:

1.3.4.1. Identificación plena del bien hipotecado. Esto es, la descripción del inmueble, sus linderos, la dirección y cédula catastral, así como el número de matrícula inmobiliaria asignado.

1.3.4.2. La causa que da origen a la hipoteca.

1.3.4.3. El monto por el cual se otorga la hipoteca. Se debe indicar la cantidad de UVR, y su equivalencia en pesos, o el monto adeudado cuando se trate de



Superintendencia Financiera de Colombia

obligaciones denominadas en moneda legal.

1.3.4.4. Garantía con hipoteca de primer grado. El contrato accesorio de hipoteca se debe constituir sobre el bien inmueble financiado y se debe indicar expresamente que tal hipoteca se contrata para garantizar el préstamo otorgado por la entidad vigilada.

1.3.4.5. La cesión de la hipoteca. Las condiciones para efectuar la cesión de la hipoteca deben atender lo ordenado en el inciso segundo del artículo 24 de la Ley 546 de 1999.

1.4. Tasas de interés

Las tasas máximas de interés remuneratorio – tanto en UVR como en pesos - de los créditos de vivienda individual a largo plazo, sean o no de interés social, así como las de las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y las de los créditos destinados a financiar la construcción de vivienda, son definidas y divulgadas por la JD BR, en su condición de máxima autoridad crediticia.

1.4.1. Expresión de las tasas en términos efectivos

La información que se suministre a los clientes de los establecimientos de crédito, tanto al momento de la celebración del contrato, como la que se registre en los correspondientes extractos o cuentas de cobro, debe expresarse en términos de interés efectivo anual.

Los pagos individuales que se causen y cobren por concepto de primas de seguros no computan para efectos de determinar las tasas efectivas.

1.4.2. Oportunidad para el inicio del cobro de intereses

El cobro de intereses remuneratorios en los créditos u operaciones destinados a financiación de vivienda individual a largo plazo sólo puede causarse y hacerse efectivo a partir del momento y sobre el monto por el cual se efectúe el desembolso. De otra parte y dado que no se pueden capitalizar intereses, los réditos corrientes mensuales y el abono a capital correspondiente en cada una de las cuotas periódicas deben ser iguales a los valores consignados en la última proyección del crédito en UVR o en pesos, de acuerdo con el sistema de amortización elegido y de conformidad con los resultados obtenidos de aplicar las fórmulas contenidas en el subnumeral 1.6 de este Capítulo.

1.4.3. Interés de mora

En caso de presentarse mora en el pago de cuotas periódicas y de haber sido pactado el pago de intereses por mora, éstos se liquidarán en forma simple sobre las cuotas vencidas, por el tiempo de la mora, a la tasa pactada que, en todo caso, no podrá exceder de una y media veces el interés remuneratorio pactado.

1.5. Aplicación de los pagos

Cada pago debe aplicarse en el siguiente orden: primas de seguros, intereses de mora si fueron pactados y se han causado, y cuota o cuotas predeterminadas vencidas o causadas en orden de antigüedad, es decir, cubriendo todos los



Superintendencia Financiera de Colombia

componentes de las cuotas más atrasadas. Salvo manifestación expresa en contrario del deudor/locatario, si después de cancelar la última cuota causada hasta la fecha de pago queda un excedente inferior a la cuota subsiguiente, éste se abonará como pago parcial de la misma; si el excedente es mayor o igual al valor de una cuota, se aplicará como abono a capital.

Teniendo en cuenta que los créditos pueden prepagarse total o parcialmente sin castigo, y que en caso de prepago parcial el deudor/locatario tiene derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación, después de cada prepago y de conformidad con la voluntad del deudor/locatario, la entidad crediticia debe actualizar la proyección de las cuotas y su correspondiente distribución.

Todas las primas de seguros deben liquidarse en pesos. Para el caso del seguro de vida deudores, la entidad debe informar periódicamente al deudor/locatario la tasa con la cual se liquida la prima. Para los demás seguros, se debe informar adicionalmente el valor asegurado.

1.6. Sistemas de amortización en créditos de vivienda

1.6.1. Sistemas en UVR

1.6.1.1. Cuota constante en UVR (sistema de amortización gradual)

La cuota mensual es constante en UVR por todos los meses del plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme en UVR a la tasa sobre UVR pactada y por los meses del plazo mediante la siguiente fórmula:

$$Cu = D / a_{\overline{n}|i}$$

Donde:

Cu = Cuota mensual en UVR

D = Monto del préstamo en UVR

n = Plazo en meses

i = Tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual i_a

$i = ((1+i_a) (1/12)) - 1$

$a_{\overline{n}|i}$ = Valor presente de n pagos unitarios periódicos a la tasa i por período

Como la UVR se reajusta diariamente con la tasa de inflación, las cuotas en pesos

Versión descargada el 3-jul-25



Superintendencia Financiera de Colombia

variarán en la misma proporción. De igual manera, aunque el saldo de la deuda valorada en UVR es siempre decreciente, al convertirlo a pesos normalmente crece durante aproximadamente las dos terceras partes del plazo.

1.6.1.2. Amortización constante a capital en UVR

Durante cada uno de los meses del plazo se amortiza a la deuda una cantidad uniforme en UVR igual al monto del préstamo en UVR dividido por el plazo en meses. La cuota mensual a pagar es la amortización constante más los intereses del mes sobre el saldo insoluto.

La cuota para cada mes se obtiene de aplicar la siguiente fórmula:

$$C_{tu} = \frac{D}{n} + s_{t-1} * i$$

Donde:

C_{tu} = Cuota en UVR a la altura t, t=1,2,3.....n

D = Monto de la deuda en UVR

s_{t-1} = Saldo a la altura t-1 igual a

$s_0 - (t-1) \frac{D}{n}$ i = Tasa efectiva mensual equivalente = ((1+ia) (1/12))-1, ia tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR

n = Número de meses del plazo

De esta forma, la cuota mensual en UVR es decreciente pero variable en pesos en una proporción inferior al IPC.

1.6.1.3. Cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales

Las cuotas mensuales durante cada anualidad (aniversario) del crédito son decrecientes en UVR. Para cada período anual del crédito se repite la serie de 12 cuotas decrecientes. El decremento anual equivalente debe ser igual a la inflación proyectada y no podrá modificarse durante el plazo.

$$C = D / R\ddot{a}_{N|i}$$

Donde:

C = Cuota del primer mes de cada año del crédito en UVR

C_t = C(1-g)^{t-1} para t = 2,3,4,...11,12

g = decremento mensual equivalente a la inflación proyectada g=(1+Inf)^{1/12} -

Versión descargada el 3-jul-25



Superintendencia Financiera de Colombia

1

$\ddot{a}_{\overline{N}|i}$ = El valor presente de N pagos anuales unitarios anticipados a la tasa efectiva anual i
D = Monto de la Deuda en UVR

N = Plazo en años

i = Tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR

R = Valor presente de 12 pagos mensuales decrecientes a una tasa mensual equivalente a la inflación proyectada que no podrá modificarse durante el plazo con primer pago igual a una unidad.

1.6.2. Sistemas en pesos

1.6.2.1. Cuota constante (amortización gradual en pesos)

La cuota mensual es fija en pesos por todo el plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme ordinaria

$$C = D / \ddot{a}_{\overline{n}|i}$$

Donde:

C = Valor de la cuota mensual uniforme en pesos.

$\ddot{a}_{\overline{n}|i}$ = Valor presente de n pagos unitarios periódicos a la tasa i por período

D = Monto del préstamo en pesos

n = Plazo en meses

i = tasa efectiva mensual equivalente a la tasa efectiva anual i_a sobre pesos

$i = ((1+i_a) (1/12)) - 1$

1.6.2.2. Amortización constante a capital

Las cuotas mensuales son iguales a la enésima parte de la deuda más los intereses del mes calculados sobre el saldo insoluto. De esta forma, las cuotas mensuales en pesos son decrecientes.

$$c_t = \frac{D}{n} + s_{t-1} * i$$

Versión descargada el 3-jul-25



Superintendencia Financiera de Colombia

Donde:

Ct = Cuota en pesos a la altura t, t=1,2,3.....n

D = Monto de la deuda en pesos

St-1 = saldo a la altura t-1 igual a

$$D - (t-1) \frac{D}{n}$$

i = Tasa efectiva mensual equivalente = $((1+ia) (1/12))^{-1}$, ia tasa efectiva anual sobre pesos que no podrá incrementarse durante el plazo.

n = Número de meses del plazo

Las cuotas definidas en el presente numeral corresponden única y exclusivamente al servicio de la deuda en condiciones normales, es decir no incluyen primas de seguros ni recargos por mora.

1.7. Sistemas de amortización para contratos de leasing habitacional

1.7.1. Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar

Los sistemas de amortización autorizados por esta Superintendencia en el numeral anterior resultan aplicables a las operaciones de leasing, en vista de que, de conformidad con el artículo 2.28.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, a las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar le son aplicables las reglas establecidas en los numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo del artículo 17 de la Ley 546 de 1999. Para tal fin, se debe tener en cuenta que la "cuota" de los créditos de vivienda equivale al "canon" en los contratos de leasing habitacional.

1.7.2. Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.28.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, las condiciones financieras de los contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar responden al acuerdo de las partes. En tal sentido, las entidades autorizadas deben diseñar el sistema o sistemas de amortización de las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar que vayan a ofrecer al público, teniendo en cuenta que cualquiera que sea el sistema o sistemas de amortización que se adopten, deben contemplar cuando menos lo siguiente:

1.7.2.1. Modalidad: El sistema debe considerar las distintas modalidades de pacto, es decir, moneda legal o UVR.

1.7.2.2. Costos financieros involucrados en los cánones: El sistema debe considerar los costos, los cuales deben expresarse como tasa.



Superintendencia Financiera de Colombia

1.7.2.3. Plazos: El sistema debe prever los plazos derivados de la ejecución del contrato, los cuales deben corresponder a lo pactado por las partes.

1.7.2.4. Comportamiento de los cánones: Los sistemas pueden prever las distintas formas de comportamiento de los cánones, es decir, si son uniformes o variables. En caso de que el sistema permita cánones variables debe ilustrarse en qué forma varían.

1.7.2.5. El sistema debe contar con una metodología de cálculo y proyección completa de los cánones para todo el plazo.

1.8. Información al deudor/locatario

Los establecimientos de crédito que ofrezcan créditos de vivienda individual de largo plazo y operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar deben cumplir con los deberes de información a los consumidores financieros previstos en el Capítulo I del Título III de la Parte I de esta Circular.

1.9. Extractos

Los extractos suministrados a los clientes/locatarios por parte de los establecimientos de crédito deben detallar de manera precisa el nombre del titular, número de crédito –si aplica-, sistema de amortización, tasa de interés pactada y cobrada en el correspondiente período expresada en términos efectivos anuales aun cuando se haya pactado en términos nominales, cotización de la UVR, fecha de corte de la obligación y fecha límite de pago, número de la cuota/canon que se cancela, número de cuotas/cánones pendientes para el pago total, plazo inicial del mismo, saldo de la obligación y la discriminación del pago anterior indicando el monto amortizado a capital, intereses corrientes y de mora, si es del caso, así como los pagos efectuados por concepto de seguros. Las cifras que se incluyan en el extracto deben reflejarse en UVR y en pesos, si la obligación se encuentra denominada en UVR.

1.10. Documentación del producto financiero a través del cual se ofrece la financiación

Las entidades vigiladas destinatarias de este Capítulo deben mantener, durante toda la vigencia del crédito o del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, los soportes documentales que sirvieron de base para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley de vivienda, en sus decretos reglamentarios y en esta Circular, en particular las condiciones establecidas en el subnumeral 1.3 de este Capítulo.

En caso de producirse una cesión del crédito de vivienda o del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, de acuerdo con el siguiente subnumeral, tanto la entidad cedente como la cesionaria, deben verificar que esta última reciba la totalidad de la documentación que soporta el otorgamiento del crédito o del contrato, así como su evolución hasta la fecha del perfeccionamiento de la cesión.

1.11. Cesión del crédito y de contrato de leasing habitacional



Superintendencia Financiera de Colombia

De acuerdo con el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, modificado por el artículo 38 de la Ley 1537 de 2012, es obligatorio para los establecimientos de crédito efectuar la cesión de crédito otorgado para la financiación de vivienda individual a largo plazo solicitada por el deudor, en cualquier momento durante la vigencia de la obligación hipotecaria, a favor de otra entidad financiera, de cualquiera de las entidades a que se refiere el parágrafo del artículo 1 de esa ley o a las sociedades titularizadoras o sociedades fiduciarias, según el caso. Para el efecto, las entidades deben dar cumplimiento a lo señalado en dicho artículo.

Como quiera que la cesión constituye la sustitución de una de las partes del contrato por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del mismo, la cesión de los créditos hipotecarios de vivienda debe realizarse mediante la transmisión de los derechos y obligaciones derivadas del contrato original, en cuyo caso las condiciones de dicho crédito permanecen inalteradas con excepción de las referidas a la tasa de interés remuneratoria, la cual necesariamente debe ser más benéfica para el deudor, y el cedente debe responder por la existencia y validez del mismo y de sus garantías, salvo estipulación expresa en contrario, de conformidad con el artículo 890 del Código de Comercio. En este caso, la cesión se rige por las disposiciones comerciales aplicables contenidas en el Capítulo VI del Título Primero del Libro Cuarto del régimen mercantil.

En este caso, no se generan derechos ni gastos notariales, así como tampoco se causa impuesto de timbre.

1.12. Avalúos

El avalúo de los bienes inmuebles que garantizan los créditos hipotecarios debe realizarse de manera independiente y objetiva, acorde con las disposiciones que regulan la actividad del evaluador contenidas en la Ley 1673 de 2013 y las que la complementen. Sin perjuicio de lo anterior, los avalúos también podrán realizarse de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley 2434 de 2024.

1.13. Crédito a constructores -subrogación de obligaciones-

El crédito otorgado al constructor de vivienda para financiar la fase de construcción debe ser subrogado al adquirente de la unidad, de tal manera que en una sola operación se formalice el mutuo debidamente aprobado al subrogatario, cuando sea del caso, la hipoteca sobre el bien financiado en forma individual y el levantamiento de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad vigilada.

Adicionalmente, el contrato de crédito suscrito entre la entidad financiera y el constructor debe contener una cláusula especial en la cual se precise que la hipoteca en mayor extensión que afecta el inmueble se cancelará proporcionalmente a medida que se vayan enajenando las unidades de vivienda y se haya recibido el pago de la prorrata correspondiente.

1.14. Supuestos para solicitar reestructuración del crédito

Para el ejercicio por parte de los deudores del derecho previsto en el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, la entidad acreedora al momento de hacer la evaluación de la solicitud de reestructuración de una obligación de este tipo debe verificar

Versión descargada el 3-jul-25



Superintendencia Financiera de Colombia

que se cumplan los siguientes requisitos para que resulte viable la reestructuración:

1.14.1. Que la primera cuota del crédito una vez reestructurado, que esté dispuesto a pagar el deudor, en ningún caso represente más del límite establecido en el literal b) del artículo 2.1.11.1 del Decreto 1077 de 2015, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

1.14.2. Que el saldo de la obligación a la fecha de la solicitud de la reestructuración no exceda el 70% del valor del inmueble o el 80% tratándose de vivienda de interés social.

1.14.3. Que el valor del inmueble sea establecido mediante avalúo técnico de conformidad con las disposiciones legales.

1.14.4. Que el plazo contemplado para reestructurar la obligación sea el establecido en el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021, y demás normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen.

1.14.5. Que el reporte de endeudamiento con el sector financiero permita concluir que el deudor está en capacidad de cumplir con la obligación hipotecaria de vivienda.

1.14.6. Que no existan embargos sobre la garantía a la fecha de solicitud de la reestructuración.

1.14.7. Que el deudor no se encuentre tramitando un proceso concursal.

1.14.8. Que la solicitud de reestructuración del crédito sea presentada dentro de los 2 primeros meses de cada año calendario y sea suscrita por todos los obligados, así como los documentos a través de los cuales se instrumente la obligación. Lo anterior, debe entenderse sin perjuicio de la facultad que tiene la entidad acreedora de acordar con sus deudores reestructuraciones de un crédito en cualquier momento, de acuerdo con la percepción de riesgo que en cada caso se tenga.

2. Cuentas de ahorro programado

Las cuentas de ahorro programado para la postulación al subsidio familiar de vivienda se rigen por las siguientes condiciones:

2.1. Los establecimientos de crédito interesados en ofrecer dichos servicios financieros deben remitir para aprobación de la SFC los modelos de reglamentos y de contratos a través de los cuales se manejarán dichos recursos. En tales documentos se debe estipular la posibilidad que tiene el ahorrador de trasladar libremente sus depósitos cada 6 meses entre los establecimientos de crédito que ofrezcan estos servicios financieros, siempre y cuando mantengan el carácter de ahorro programado.

2.2. Al momento de la apertura del producto, el establecimiento de crédito debe suministrar al posible cliente una proyección, a efectos de establecer con total claridad la manera como se conformará el ahorro previo requerido para la postulación al subsidio familiar de vivienda.

2.3. En caso de que el ahorrador esté interesado en completar el ahorro previo

Versión descargada el 3-jul-25



Superintendencia Financiera de Colombia

con sus cesantías depositadas en administradoras de fondos de cesantías privadas o en el Fondo Nacional de Ahorro –FNA-, así deberá manifestarlo expresamente.

2.4. El monto del ahorro previo depende de los recursos complementarios y del valor del subsidio de vivienda de interés social que sumados a aquel resulten suficientes para acceder a la solución de vivienda a adquirir o permitan sufragar el presupuesto de construcción.

2.5. El titular de la opción debe autorizar expresamente la inmovilización de los recursos e intereses hasta tanto se encuentre vigente la postulación del hogar.

2.6. Las entidades financieras están en la obligación de certificar el valor acumulado de ahorro y subsidio en la cuenta de cada titular, a fin de que se acredite el debido cumplimiento del programa.

2.7. Los recursos que se ahorren en las cuentas de ahorros para el fomento a la construcción -AFC- no forman parte de la base de retención en la fuente del contribuyente persona natural, y tienen el carácter de rentas exentas del impuesto sobre la renta y complementarios, en los términos del artículo 126-1 del Estatuto Tributario. El ahorro requerido para acceder al subsidio de vivienda a que se hizo referencia puede acreditarse con el cumplimiento del ahorro voluntario contractual que ofrece el FNA, de conformidad con artículo 10.5.10.1.8 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con los artículos 2.1.9.1.1 y siguientes del mismo Decreto.

3. Reglas relativas a la protección de los usuarios de las operaciones de cobertura de créditos individuales de vivienda a largo plazo frente al incremento de la uvr respecto de una tasa determinada

3.1. Alcance

Son aplicables las instrucciones contenidas en este numeral a los créditos hipotecarios de vivienda individual que, en vigencia del artículo 96 de la Ley 795 de 2003, el artículo 65 de la Ley 921 de 2004 y el Decreto 66 de 2003, se hubieren acogido a la cobertura condicionada de tasa de interés que ofreció el Gobierno Nacional a través del FOGAFIN, y que buscaba cubrir el riesgo de tasa frente al riesgo de variación de la UVR respecto de una tasa de referencia con los deudores de los créditos elegibles.

Por tanto, este mecanismo de cobertura aplica a los citados créditos en cuanto FOGAFIN puede contratar con los establecimientos de crédito y con el FNA para que actúen como mandatarios en la administración y ejecución de tales operaciones de cobertura.

3.2. Información al deudor

En virtud de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 97 y el literal f del artículo 72 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (EOSF), cuando los establecimientos de crédito y/o el FNA (en adelante, las entidades) actúen como mandatarios en la administración y ejecución de las operaciones de cobertura a que se refiere este numeral, deben suministrar a los deudores, en todo momento durante la vigencia de la cobertura, información completa, cierta y comprensible

Versión descargada el 3-jul-25



Superintendencia Financiera de Colombia

sobre las condiciones y efectos de las mismas, de forma que puedan conocer adecuadamente, su funcionamiento, los beneficios y los costos que la misma implica, así como las consecuencias del incumplimiento de sus obligaciones.

Dicha información debe ser suministrada al deudor en cualquier momento durante el tiempo que dure la misma.

Desde el acceso a la cobertura, las entidades deben suministrarle información clara y precisa sobre los valores que por concepto de la misma ha recibido como beneficio o sobre aquellas sumas que le corresponde pagar.

3.3. Proyección anual de los créditos de vivienda objeto de la cobertura

A efectos del cumplimiento del artículo 20 de la Ley 546 de 1999, en la proyección anual del crédito a que se refiere el subnumeral 3.3.4.2 del Capítulo I del Título III de la Parte I de esta Circular, las entidades deben incluir, en las cuotas y saldos estimados, los valores a pagar por cuenta de la cobertura, indicando que tales datos se suministran a título informativo, pues los reales dependerán de la situación que se presente durante cada uno de los meses del año.

3.4. Extractos

En adición a los requerimientos generales ya establecidos para los extractos de los créditos de vivienda, aquellos que cuenten con la cobertura de que trata este Capítulo, deben incluir, además de los datos indicados de manera general, información clara y comprensible que le permita al deudor conocer adecuadamente el funcionamiento de la cobertura.

En tal sentido, los extractos deben discriminar expresamente entre los montos que el deudor debe pagar en virtud de la operación de cobertura o los beneficios obtenidos de ésta, y aquellos estrictamente originados en el crédito de vivienda.

En relación con los pagos que debe efectuar el deudor o los beneficios obtenidos por la operación de cobertura, los extractos deben incluir información clara sobre la forma en que fueron liquidados, discriminando entre los valores originados en la aplicación de la diferencia de tasas al capital e intereses comprendidos en las cuotas que correspondan al período de liquidación y los originados en la aplicación de dicha diferencia al saldo de capital del crédito objeto de la cobertura.

3.5. Vigencia

Las instrucciones impartidas en este aparte tendrán aplicación mientras se encuentre vigente la cobertura a que se refiere este numeral.

4. Reglas relativas a las coberturas condicionadas con cargo a los recursos del fisco para financiación de vivienda

Los créditos hipotecarios de vivienda individual y los contratos de leasing habitacional, si es del caso, que se hubieren acogido al mecanismo de la cobertura condicionada de tasa de interés ofrecida por el Gobierno Nacional, en los distintos momentos y bajo las condiciones establecidas para ellos en las

Versión descargada el 3-jul-25



**Superintendencia
Financiera de Colombia**

disposiciones expedidas individualmente, mientras estén vigentes, se rigen por las instrucciones contenidas en los anexos del presente Capítulo.