



Bogotá, D. C.,

Asunto: Consulta – Porcentaje máximo de financiación en créditos de vivienda.
Radicados 2023ER0060161/2023ER0067770 del 09/05/2023-24/05/2023, recibidos en la Oficina Asesora Jurídica los días 19/05/2023-26/05/2023.

Cordial saludo,

En atención a la consulta del asunto, trasladada por competencia por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en la cual presenta un interrogante relativo al porcentaje máximo de financiación en los créditos para la adquisición de vivienda, se realizan algunas consideraciones de conformidad con las funciones asignadas a la Oficina Asesora Jurídica por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, especialmente la función de emitir conceptos de carácter general sobre los asuntos de competencia del Ministerio, sin pronunciamientos sobre situaciones de carácter particular y concreto.

La petición será atendida en la modalidad de consulta, con el término para resolverse de 30 días siguientes a su recepción, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015.

Consulta:

*«Muy comedidamente solicitamos se nos indique por este medio si haya **alguna limitación de financiación de vivienda NO VIS, como entidad privada sin ánimo de lucro** pues somos un Fondo de Empleados y dentro del marco de la ley de vivienda 546 de 1999 - se entiende que solo se puede financiar el 70%.*

*Lo anterior a fin de dar respuesta sustentada a algunos de nuestros asociados que presentan reclamaciones a nuestra entidad por este tema ya que por ley de vivienda y de que el inmueble que quieren comprar y financiar por ser **vivienda NO VIS independientemente de que tengan capacidad de pago, solo les financiamos máximo hasta el 70%**, y en muchos casos nos han respondido que: "como entidad privada que somos si les podemos*

¹ «Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.»

«Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:
(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)»



financiar más del porcentaje indicado”, para su información algunos asociados al fondo nos piden que les financemos el 80% y otros el 90%...» (sic)

Consideraciones:

El Ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico².

Con el fin de dar respuesta a la inquietud de la consulta, resulta importante precisar que la Ley 546 de 1999³, reguló un sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo con el propósito de hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, conforme a objetivos tales como el de proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda⁴.

En la Circular Externa 100 de 1995, emitida en noviembre de 1995, la Superintendencia Bancaria hace referencia a las reglas relativas a la gestión del riesgo de crédito, y definió los créditos de vivienda, a saber:

« 2.1.3. **Créditos de vivienda**

Para los efectos del presente capítulo, son créditos de vivienda, independientemente del monto, aquéllos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual.»

La Circular Externa 085 del 29 de diciembre de 2000, expedida por la entonces Superintendencia Bancaria, la cual fue incorporada en el título tercero, capítulo cuarto de la Circular Externa 007 de 1996, precisó en el numeral 1 la definición de crédito de vivienda:

«Se define como crédito de vivienda individual a largo plazo el otorgado a personas naturales orientado a financiar la compra de vivienda nueva o usada o la construcción de una unidad habitacional. Tratándose de Vivienda de Interés Social, VIS, el crédito también podrá destinarse al mejoramiento de dicha unidad.»

Por consiguiente, un crédito individual para vivienda, corresponde al préstamo que ha sido entregado a una o varias personas naturales, el cual puede tener

² “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio”.

³ “Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.»

⁴ Artículo 17. condiciones de los créditos de vivienda individual.



únicamente como destino final una de las siguientes opciones: i) La compra de una vivienda nueva o usada. ii) La construcción de una unidad habitacional. iii) La reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada⁵.

El parágrafo del artículo 1º de la Ley 546 de 1999, fijó que «*sin perjuicio de lo establecido en la presente Ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.*» [Subrayado y negrilla fuera del texto]

El artículo 17 de la Ley 546 de 1999, determinó que los créditos de vivienda deben cumplir con las siguientes características:

1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.
2. El monto del crédito expresado en UVR y su equivalencia en pesos, o el monto adeudado en pesos, cuando se trate de obligaciones denominadas en moneda legal.
3. Tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.
4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas.

Ese orden, el artículo 2.1.11.1. del Decreto 1077 de 2015, reglamentó las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, a saber:

«**ARTÍCULO 2.1.11.1. Condiciones de los créditos.** Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo, entendidos como aquellos otorgados a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) *Monto del crédito. Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble;*
- b) *Límite para la primera cuota. La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares.*

⁵ Guía práctica del crédito de vivienda en Colombia. LEGIS. 2011



En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social, la primera cuota del crédito no podrá representar más del cuarenta por ciento (40%) de los ingresos familiares. Los ingresos familiares están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.

c) *Seguros. Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.*

Parágrafo. *Las condiciones establecidas en los literales b y c del presente artículo aplican también para las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, en los términos del artículo 2.28.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010.»*

Como **régimen excepcional**, el artículo 2.1.11.2 del Decreto 1077 de 2015, determinó que los créditos de vivienda que otorguen las entidades de que trata el parágrafo del artículo primero de la Ley 546 de 1999, se regirán por las disposiciones que para tal efecto expidan sus respectivos órganos de dirección.

En consecuencia, de conformidad con la normativa antes citada, en los créditos de vivienda (hipotecario o leasing habitacional) podrá financiarse hasta el 70% del valor del inmueble y, hasta el 80% del valor del inmueble, cuando se trate de vivienda de interés social; no obstante, en el caso de las entidades diferentes a un establecimiento de crédito (), los lineamientos de los créditos de vivienda se regirán por las características y condiciones que expidan sus respectivos órganos de dirección y en todo caso, atendiendo las directrices de las entidades competentes de la vigilancia y control.

En los anteriores términos se da respuesta a la petición radicada bajo los números 2023ER0060161/2023ER0067770, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁶ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMON

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Nidia Isabel Rodríguez Salazar
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Mike Castro Roa
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁶ «Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.»