

# CRÉDITO DE VIVIENDA 2026

Gerencia Nacional Crédito de Vivienda

Mayo 2026

 **AV Villas**

**Juntos trabajando**

# MODULO

EDAD

NUMERO DE SOLICITANTES

# 2

GARANTIAS ADMISIBLES

PERFIL DE CLIENTES



# EDAD



*MÍNIMO 18 AÑOS*

*MÁXIMO 74 AÑOS + 364  
DIAS*



**Deben presentar una actividad económica en donde devenguen desde 1 SMLMV  
equivalente a \$1.750.905 para el año 2026**

El contenido de esta presentación es propiedad del Banco AV Villas de uso exclusivo para la Fuerza Externa. Su reproducción y/o copia parcial o completa se encuentran sujetas a autorización del Banco.

 AV Villas

**Juntos trabajando**



*Titular 1*



*Titular 2*



*Titular 3*

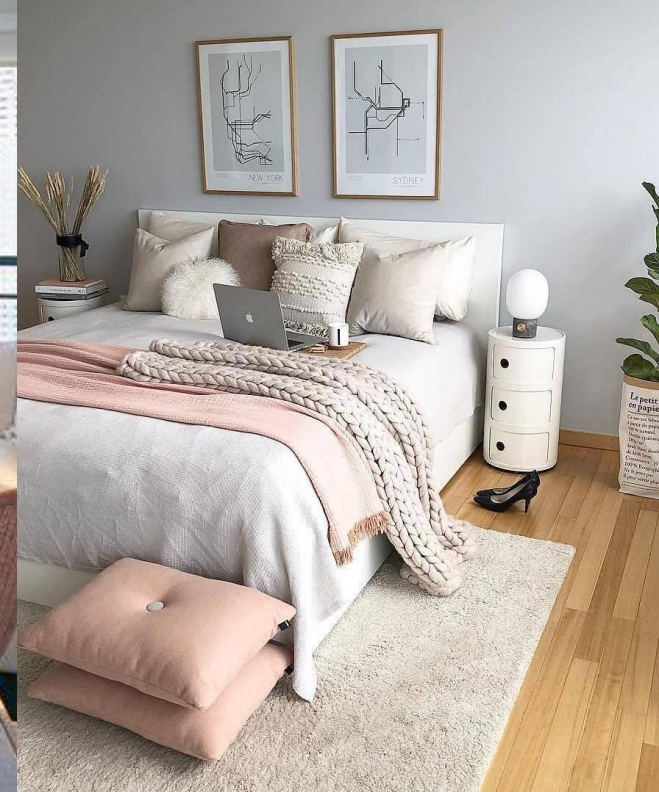


*Titular 4*

# NÚMERO DE SOLICITANTES



Recuerda que para sumar ingresos deben presentar algún grado de consanguinidad, afinidad y/o único civil



# GARANTIAS ADMISIBLES

No existe vetustez

Se valida el estado de conservación del inmueble

# Objetos de Financiación

- Viviendas con una sola cocina
- Viviendas unifamiliares
- Si es un inmueble usado, debe estar terminado
- Inmuebles con características estéticas optimas
- Viviendas en zonas urbanas.
- Inmuebles que cuenten con garaje y deposito.
- Inmuebles con licencia turística (entra como diferente a vivienda)



# GARANTIAS **NO** ADMISIBLES

El estado de conservación no es óptimo

Inmuebles cuyas características estéticas no presenten un desarrollo constructivo armonioso, inmuebles mixtos (casa local)

Inmuebles con más de una solución habitacional sin reglamento PH

# No Objetos de Financiación

- Locales y edificios para almacenes de San Andresito.
- Bodegas en sectores residenciales, clubes sociales, colegios, hospitales, centros recreacionales, **lotes, fincas de recreo**
- Inmuebles ubicados en zonas afectadas por el orden público o que presenten fallas geológicas que puedan afectar la estabilidad. Inmuebles de conservación arquitectónica..
- Inmuebles en ciudades y municipios en donde el Banco no cuenta con oficina o municipios que NO estén autorizados por Comité en forma excepcional.
- Inmuebles estrato 4 o superior que no cuenten con garaje.
- Inmuebles con mas de una cocina
- Inmuebles usados en obra gris y/o en proceso de remodelación

# PERFIL DE CLIENTES



**EMPLEADOS**



**RENTISTAS DE CAPITAL**



**PENSIONADOS**



**TRANSPORTADORES**

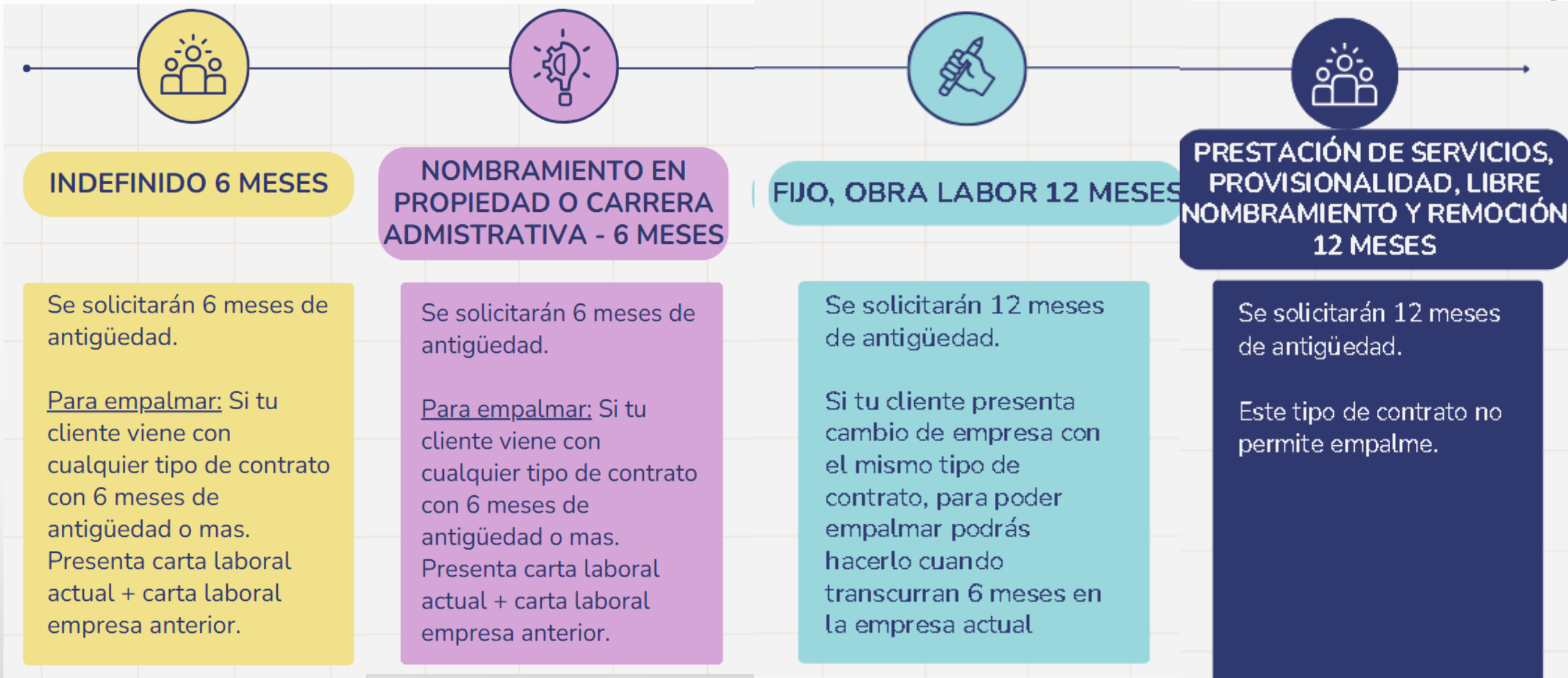


**INDEPENDIENTES**

**Continuar**

# Antigüedad por tipo de contrato y empalmes

Ingreso mínimo requerido 1 SMLMV



**Recuerda que el tiempo máximo de vacío laboral es de 45 días para poder realizar empalme de certificaciones laborales**



# Ingresos a Tener en Cuenta

**EMPLEADOS**

- + SALARIO BÁSICO
- + SUBSIDIO TRANSPORTE
- + BONOS SODEXO CANASTA Y PREMIUM
- + INGRESOS NO CONSTITUTIVOS DE SALARIO
- + MEDICINA PREPAGADA
- + AUXILIOS CERTIFICADOS COMO ALIMENTACIÓN, EDUCATIVO, FAMILIAR



**SI LO RECIBEN TODOS LOS MESES**

**INGRESOS ACTIVIDAD PRINCIPAL**

# Ingresos a Tener en Cuenta

- **Comisiones y horas extras** : Los ingresos por Comisiones y/o horas extras es un porcentaje para los empleados de empresas que para el desarrollo de su actividad se ajusta al pago de las mismas. Se comprobarán de la siguiente manera:
- **Con carta laboral certificando promedio de 3 meses, se toma el % de acuerdo al score reportado en central de riesgo. (valide con su coordinador score una vez realizado el filtro o tome el menor %)**

RIESGO	CENTRAL DE ORIGINACIÓN		% PROMEDIO ÚLTIMOS 3 MESES	
	TRANSUNION (CIFIN)	EXPERIAN	HORAS EXTRAS Y RECARGOS	BONIFICACIONES Y COMISIONES
		(DATA)		
BAJO	>= 710	>= 823	75%	80%
MEDIO	>= 607	>= 660	60%	70%
ALTO	<= 606	<= 659	50%	60%

# Ejemplo comisiones

Pedro le entrega al asesor (vendedor) Carta laboral certificando promedio de 3 últimos meses de comisión por \$2.566.667. Anexa (3 últimos meses de desprendibles de pago, en todos debe haber comisionado).

**Una vez realizado el filtro, Pedro reporta un score en Cifin por 810 puntos**



COMISIÓN ULTIMOS 3 MESES	
MES 1	\$ 1.900.000
MES 2	\$ 3.200.000
MES 3	\$ 2.600.000
TOTAL	\$ 7.700.000
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 2.566.667</b>
<b>TOTAL A VALIDAR</b>	<b>\$ 2.053.333</b>

# Ejemplo horas extras

- Horas Extras se comprobarán siempre y cuando se trate de empleados de almacenes de cadena o de una empresa que para desarrollar su objeto social requiere horarios extendidos o adicionales, este ingreso se comprobarán así :

Juan en su carta laboral gana \$2.100.000 de salario básico y reporta promedio trimestral de horas extras por \$600.000 y en el filtro reporta un score en Cifin por **690 puntos**



- Salario Básico \$2.100.000
- Horas Extras \$600.000  
Certificadas o Promedio
- **Desarrollo:**
- **$600.000 * 60\% = 360.000$**
- Total Ingreso a validar
- **\$ 2.460.000**

# Ingresos a Tener en Cuenta

- **Gastos de Representación:** Se tendrán en cuenta para los solicitantes que cumplan con los siguientes requisitos:
  - Ingresos por salario igual o superior a 10 SMLV \$17.509.050 para el año 2026
  - Que el rubro (gastos de representación), se refleje en comprobantes de pago, se deben anexar 3 meses, haces promedio y se valida el 50 % del valor reflejado.
- **No se tendrán en cuenta ingresos por rodamiento ni viáticos \***



# DESCUENTOS A TENER EN CUENTA

## DESCUENTOS QUE NO SE TIENEN EN CUENTA

- SALUD Y PENSION
- MEDICINA PREPAGADA
- APORTES PENSIONES VOLUNTARIAS
- AHORROS EN AFC

## DESCUENTOS QUE SI SE TIENEN EN CUENTA

- PRESTAMO Y/O AHORROS CON EL FONDO DE EMPLEADOS \*
- RETENCION EN LA FUENTE
- FONDO DE SOLIDARIDAD
- LIBRANZAS

\*Se pueden anexar Paz y salvos

# Soportes Empleado

- Copia CC al 150%.
- Certificado Laboral no > 40 días con las siguientes especificaciones: Fecha de ingreso: (día-mes-año), salario, cargo, tipo de contrato, nombres completos, Numero de CC
- Solo básico, 2 desprendibles de pago mensual o 4 quincenal.
- Horas extras 3 meses de desprendibles.
- Bonificaciones, comisiones, últimos 3
- OPS anexa 3 meses Extractos Bancarios donde se refleje el ingreso.
- Declaración de renta o si aplica.



# Pensionados

→ Ingreso mínimo requerido 1 SMLMV

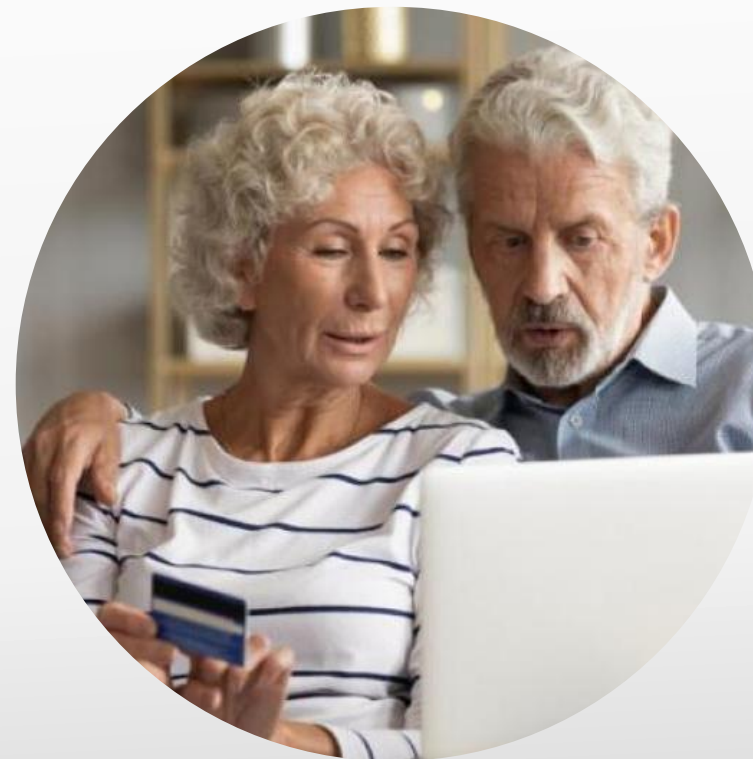
Se les comprueba los ingresos con base en la mesada registrada en los comprobantes de pago y los descuentos diferentes a Salud.

## Soporte

- ✓ Copia CC 150%
- ✓ Copia 2 comprobante de pago mensual.

**NOTA 1: Piloto para pensionados de Colpensiones (opcional anexar resolución de pensión)**

**NOTA 2: Pensionados de Fiduprevisora se debe anexar certificado de mesada pensional desde la radicación.**



# Rentista de Capital por Concepto de Arriendos

—————> Ingreso mínimo requerido 1 SMLMV

Son aquellas personas que reciben por su actividad económica dinero por tener arrendada una casa, un apartamento o varios apartamentos.

## Certificado de tradición y Libertad.

Fecha de expedición no mayor a 30 días.

No. Matricula

Código Catastral

Estado de folio

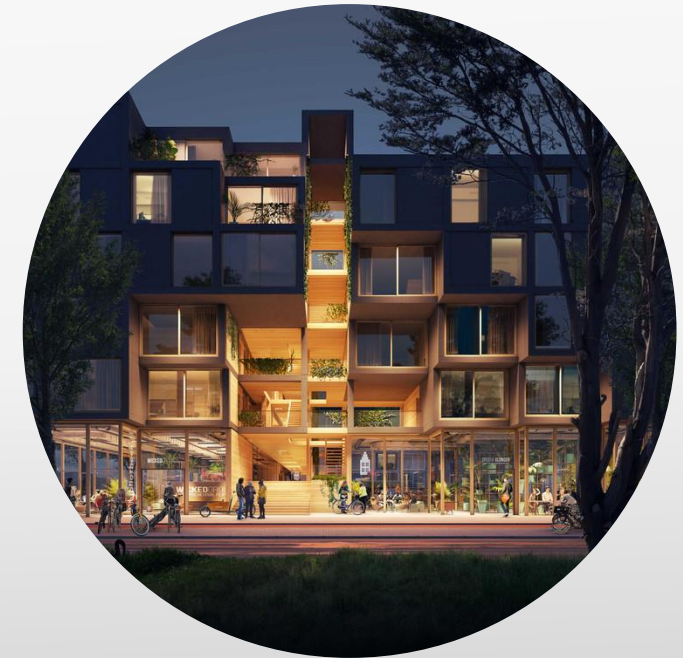
Dirección

Nombre del propietario

Debe ser propietario al menos 12 meses

## Contrato de Arrendamiento.

- Fecha en la que se firma
- Fecha de vencimiento
- Valor del Canon
- Nombre del propietario y arrendatario
- Dirección y teléfono de los arrendatarios
- Firma y Huella de los que firmen el contrato.
- Debe tener el contrato al menos 12 meses



# Restricciones



- Si los inmuebles por los cuales están soportando ingresos tiene alguna de las siguientes observaciones en la última anotación del Certificado de Tradición y Libertad, no se validan ingresos.
  - Cuando los inmuebles presentan Embargos no se realizará comprobación de ingresos al propietario del inmueble.
  - Es de aclarar que para aquellos bienes que presenten **USUFRUCTO**, si se realizará comprobación del ingreso a la persona que goza con dicho beneficio.
  - No se tendrá en cuenta los ingresos por arriendos de un inmueble construido si en el Certificado de Tradición y Libertad figura como lote.
  - Si algún propietario falleció no se tendrá en cuenta su parte proporcional ni en propiedad a favor del otro hasta tanto no exista la sucesión y este aparezca en el Certificado de Tradición y Libertad.
  - Si un inmueble es VIS con subsidio **es transparente si arriendan o no antes de transcurrir los 10 años.**
  - El valor del arriendo no puede superar 2 veces el valor del avalúo catastral.

# Soportes Rentista de Capital

- Copia CC al 150 %.
- Certificado de tradición y libertad no mayor a 30 días. Se sugiere comprar en línea .
- Copia contratos de arrendamiento con nombre y número de teléfono del arrendatario.
- Declaración de renta si aplica.
- Antigüedad 12 meses

# Transportadores

- Los transportadores para el Banco Avvillas son los propietarios de los vehículos que se registren como propietarios en la tarjeta de propiedad.
- Que se revisa de la tarjeta de propiedad para ubicar el vehículo en la tabla y comprobar los ingresos según el máximo aplicar .
  - Tipo de Combustible
  - Modelo
  - Servicio Publico
  - Propietario
  - Clase
  - Fecha de Matricula.



## Transportadores dueños de vehículo

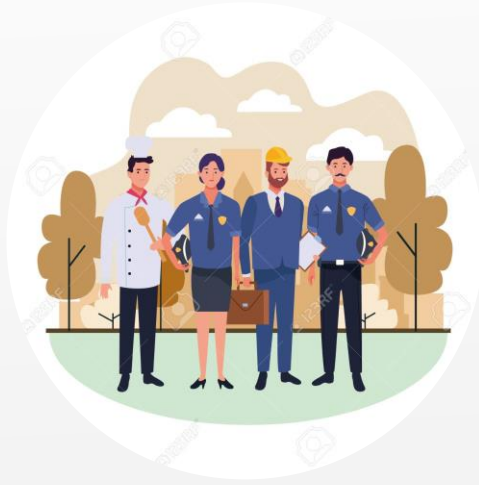
Tipo de Transporte	Modelo	% del Ingreso Bruto a Tomar (*)	Ingreso Máximo a aplicar en \$
Transporte urbano de pasajeros (Taxis, Bus, Busetas, Microbuses).	Máximo 20 años de Vetustez	35%	\$ 2.135.250
Transporte Intermunicipal e Interdepartamental			\$ 9.964.500
Transporte de Carga (Camiones y Tractomulas)			\$ 12.811.500

(\*) si este valor es inferior al SMMLV, el ingreso a validar será 1 SMMLV.

# Soportes Transportador

- ✓ Copia CC al 150 %
- ✓ Carta Afiliación de Vehículo no mayor a 30 días (fecha afiliación Dia/ Mes / Año, placa, modelo, valor pagado y datos cliente) .
- ✓ Copia tarjeta de propiedad del vehículo
- ✓ Trayectoria mínima 12 meses.
- ✓ Declaración de renta si aplica

# TIPOS DE INDEPENDIENTES



**PROFESIONAL  
INDEPENDIENTE SIN UNIDAD  
PRODUCTIVA**



**INDEPENDIENTE  
CON EMPRESA**

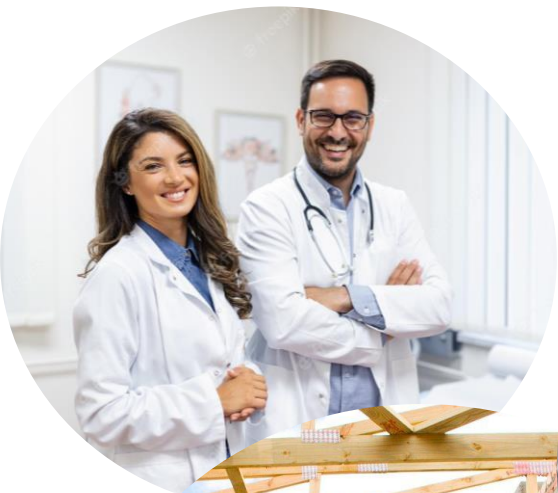
**Continuar**

El contenido de esta presentación es propiedad del Banco AV Villas de uso exclusivo para la Fuerza Externa. Su reproducción y/o copia parcial o completa se encuentran sujetas a autorización del Banco.

**AV Villas**

**Juntos trabajando**

# CLIENTES PROFESIONALES INDEPENDIENTES. (Productivillas 302-2023)



**Sin  
establecimiento  
de comercio**

**No empleados**

**Presta sus servicios  
profesionales a empresas.**

## Ejemplos de independientes sin unidad productiva



**Administradores**



**Revisores fiscales**



**Médicos**



**Contadores**



**Odontólogos**

**Consultores (públicos o privados)**

**Abogados**

**Funcionarios públicos**

**Ingenieros**

**Arquitectos**

**Electricistas**

**Representantes legales del  
conjuntos**

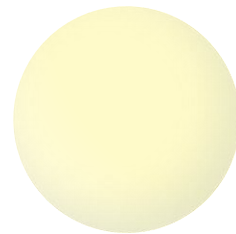
**Auxiliares de  
enfermería**

# Documentos a solicitar

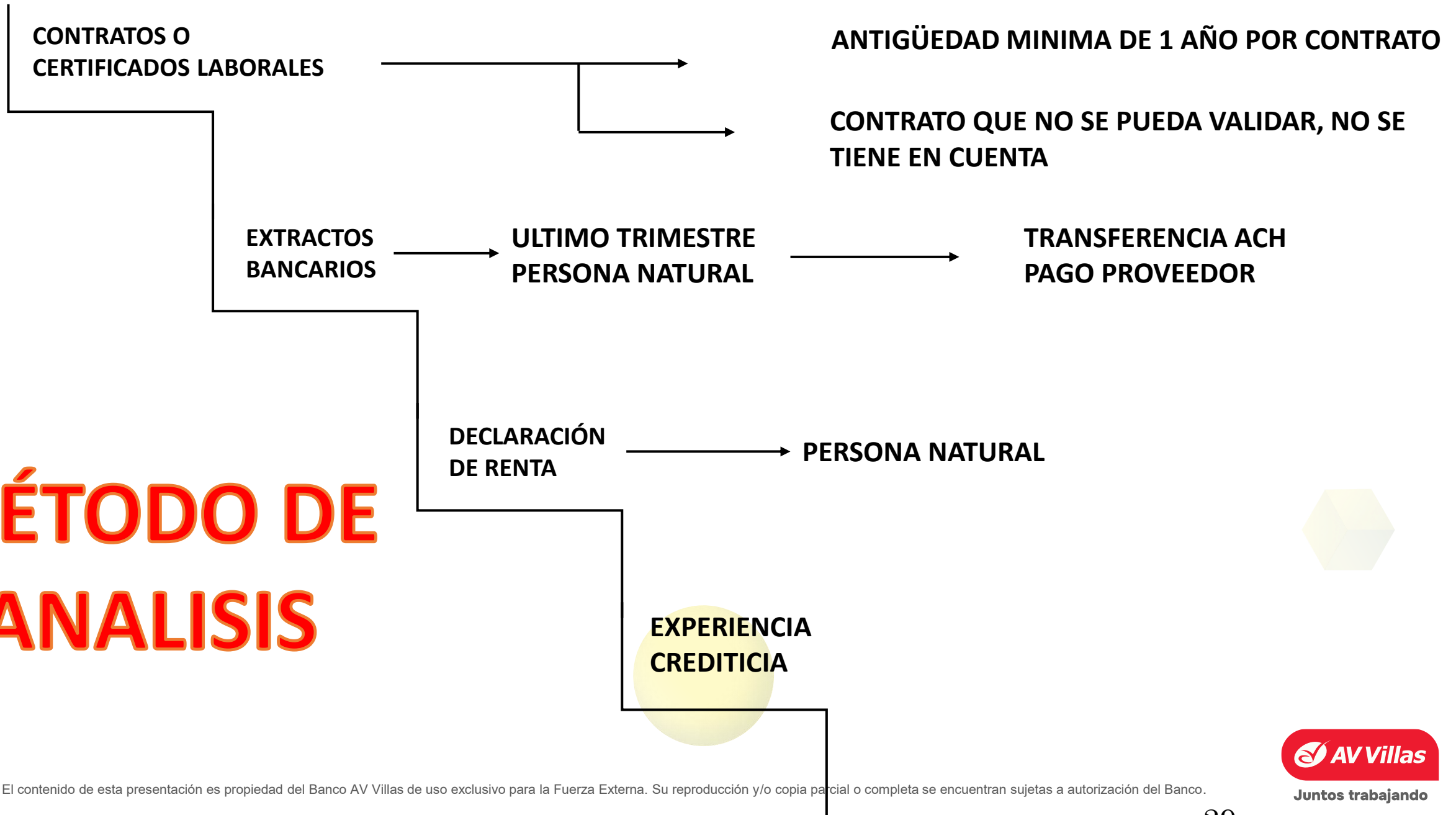
**1- Certificación (es) laboral (es) de las empresas a las cuales presta sus servicios o Contratos.**

**2- Extractos bancarios del ultimo trimestre.**

**3- Declaración de renta.**



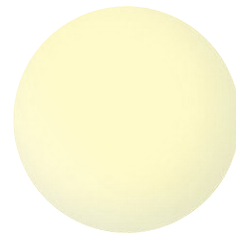
# MÉTODO DE ANALISIS



# MÉTODO DE ANÁLISIS

**Este perfil se evalúa como un empleado.**

**Centro de crédito validará cada una de las certificaciones laborales del profesional independiente para establecer el ingreso de tu cliente.**



# A TENER EN CUENTA

**Nota 1:** Recuerda que debes colocar “profesional independiente” en la parte superior del SIPLA y en la certificación o contrato.

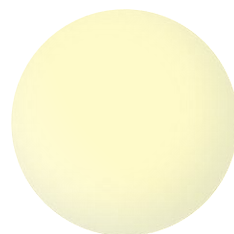
**Nota 2:** Si tu cliente no cumpliera con la antigüedad con las empresas (1 año) y si además trabajara con personas naturales; presentaríamos la documentación completa de independiente.

**Nota 3:** Si tu cliente es independiente sin unidad productiva, Ejemplo: Abogado litigante, o que trabaja con personas naturales que contraten sus servicios, este perfil se tomará como independiente (Toda la documentación).

# TOPES PARA DECLARAR RENTA AÑO 2025

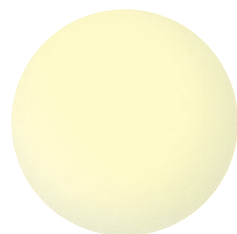
<b>Patrimonio Bruto al finalizar 2024</b>	<b>\$ 211.792.000</b>
<b>Ingresos Totales del respectivo ejercicio gravable</b>	<b>\$ 65.891.000</b>
<b>Consumos mediante tarjeta de crédito</b>	<b>\$ 65.891.000</b>
<b>Valor total de compras y consumos</b>	<b>\$ 65.891.000</b>
<b>Valor total acumulado en consignaciones bancarias, depositos o inversiones financieras</b>	<b>\$ 65.891.000</b>

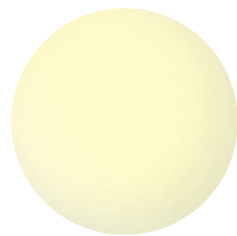
**Valido hasta septiembre 2026**



## TOPES PARA DECLARAR RENTA AÑO 2026

<b>Patrimonio Bruto al finalizar 2025</b>	<b>\$ 235.683.000</b>
<b>Ingresos Totales del respectivo ejercicio gravable</b>	<b>\$ 73.323.600</b>
<b>Consumos mediante tarjetas de crédito</b>	<b>\$ 73.323.600</b>
<b>Valor total de compras y consumos</b>	<b>\$ 73.323.600</b>
<b>Valor total acumulado en consignaciones bancarias, depósitos o inversiones financieras.</b>	<b>\$ 73.323.600</b>





# CLIENTES INDEPENDIENTES



**Con  
establecimiento  
de comercio**

**Con empleados**

**Presta sus servicios a personas  
naturales o jurídicas**

**Socio de empresa**

# Ejemplos de independientes con unidad productiva (Que prestan sus servicios en un lugar físico y/o atienden publico)



**Empresa de revisoría fiscal**

**Centros médicos**

**clínica de Odontólogos**

**Bufet de contadores**

**Empresa de ingenieros**

**Empresa de arquitectos**

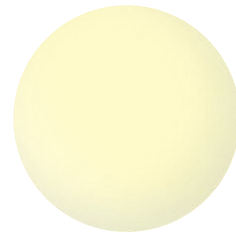
**Comerciantes**

**Asociación de Administradores**

**Constructoras**

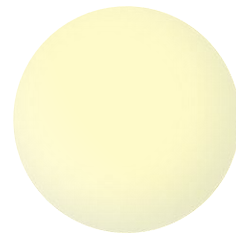
# **Documentos para créditos iguales o inferiores a 212 SMLMV \$371.191.860 productivillas 402-2023. Independiente con unidad productiva.**

- 1- RUT y/o cámara de comercio <30 días (antigüedad de 12 meses con esa actividad).**
- 2- Estados financieros del año inmediatamente anterior.**
- 3- Extractos bancarios del ultimo trimestre.**
- 4- Declaración de renta según aplique.**



**Documentos para créditos en donde el monto solicitado o endeudamiento global hipotecario con el Banco es superior a 212 SMLMV \$371.191.860 productivillas 402-2023. Independiente con unidad productiva.**

- 1- RUT y/o cámara de comercio <30 días (antigüedad de 12 meses con esa actividad).**
- 2- Estados financieros comparativos últimos dos años **O** último año fiscal + trimestre vencido.**
- 3- Extractos bancarios del último trimestre.**
- 4- Declaración de renta del cliente.**



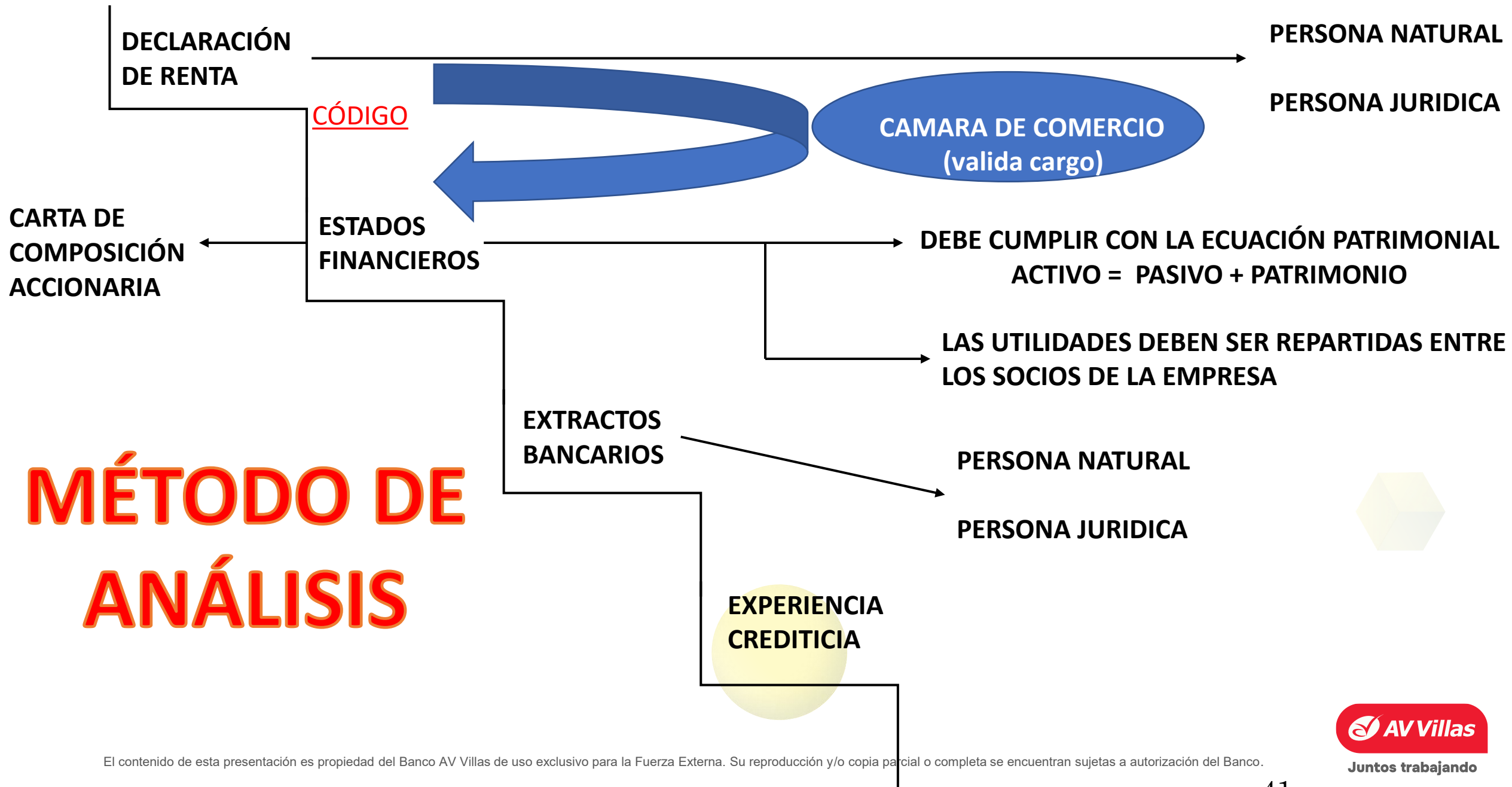
# Documentos para créditos iguales o inferiores a 212 SMLMV \$371.191.860 productivillas 402-2023. Socio de la empresa.

- 1- Cámara de comercio < 30 días (antigüedad de 12 meses con esa actividad).
- 2- Estados financieros de la empresa del año inmediatamente anterior.
- 3- Extractos bancarios del ultimo trimestre.
- 4- Declaración de renta del cliente + Declaración de renta de empresa ultimo año.
- 5- Carta de composición accionaria >30% de participación.
- 6- Radique solo como empleado - Carta laboral + comprobantes de pago (Aplica para socios empleados de la misma empresa y siempre y cuando el salario este reportado en operadores de seguridad social).

**Documentos para créditos en donde el monto solicitado o endeudamiento global hipotecario con el Banco es superior a 212 SMLMV \$371.191.860 productivillas 402-2023. Socio de la empresa.**

- 1- Cámara de comercio <30 días (antigüedad de 12 meses con esa actividad).
- 2- Estados financieros comparativos últimos dos años **O** ultimo año fiscal + trimestre vencido.
- 3- Extractos bancarios del ultimo trimestre.
- 4- Declaración de renta del cliente + Declaración de renta de empresa.
- 5- Carta de composición accionaria para las empresas SA o SAS. Participación >30 %
- 6- Radique solo como empleado - Carta laboral + comprobantes de pago (Aplica para socios empleados de la misma empresa y siempre y cuando el salario este reportado en operadores de seguridad social).

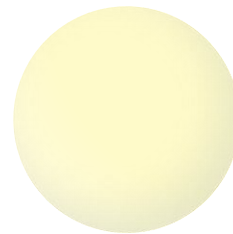
# MÉTODO DE ANÁLISIS



# PARA TENER EN CUENTA

**Si la empresa retiene utilidades, el crédito quedará negado ya que estas deben ser distribuidas a cada uno de los socios al finalizar cada cierre fiscal.**

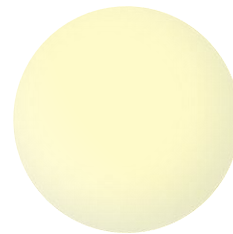
**Si es el único socio (dueño del 100% de las acciones), retiene utilidades y el crédito es negado por esta única causal. Puedes validar una reconsideración con tu coordinador.**



# TOPES PARA DECLARAR RENTA AÑO 2025

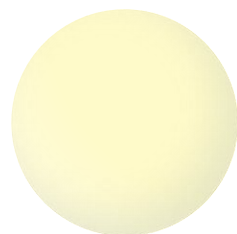
<b>Patrimonio Bruto al finalizar 2024</b>	<b>\$ 211.792.000</b>
<b>Ingresos Totales del respectivo ejercicio gravable</b>	<b>\$ 65.891.000</b>
<b>Consumos mediante tarjeta de crédito</b>	<b>\$ 65.891.000</b>
<b>Valor total de compras y consumos</b>	<b>\$ 65.891.000</b>
<b>Valor total acumulado en consignaciones bancarias, depositos o inversiones financieras</b>	<b>\$ 65.891.000</b>

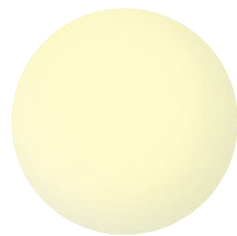
**Valido hasta septiembre 2026**



## TOPES PARA DECLARAR RENTA AÑO 2026

<b>Patrimonio Bruto al finalizar 2025</b>	<b>\$ 235.683.000</b>
<b>Ingresos Totales del respectivo ejercicio gravable</b>	<b>\$ 73.323.600</b>
<b>Consumos mediante tarjetas de crédito</b>	<b>\$ 73.323.600</b>
<b>Valor total de compras y consumos</b>	<b>\$ 73.323.600</b>
<b>Valor total acumulado en consignaciones bancarias, depósitos o inversiones financieras.</b>	<b>\$ 73.323.600</b>





 **AV Villas** • **Juntos trabajando**

—