

CREDITO DE VIVIENDA 2026

Gerencia Nacional Crédito de Vivienda

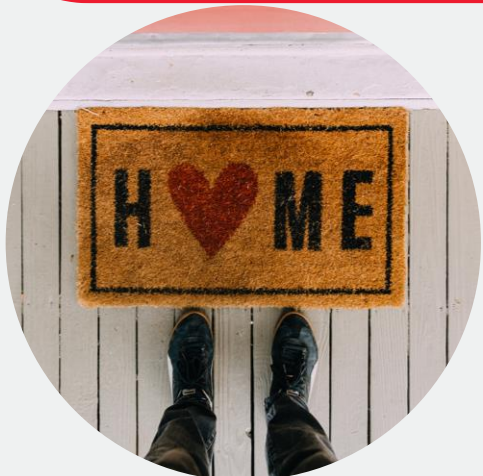
Abril de 2026



Juntos trabajando



MODULO 1



1. Concepto de crédito de vivienda
2. Conceptos básicos
3. Generalidades de la ley de vivienda en
Colombia

Crédito Hipotecario- Leasing

¿Qué es?

Son opciones de financiamiento para la adquisición de inmuebles que pueden ser para vivienda Nueva o usada en donde se constituye hipoteca a favor del Banco Av. villas.





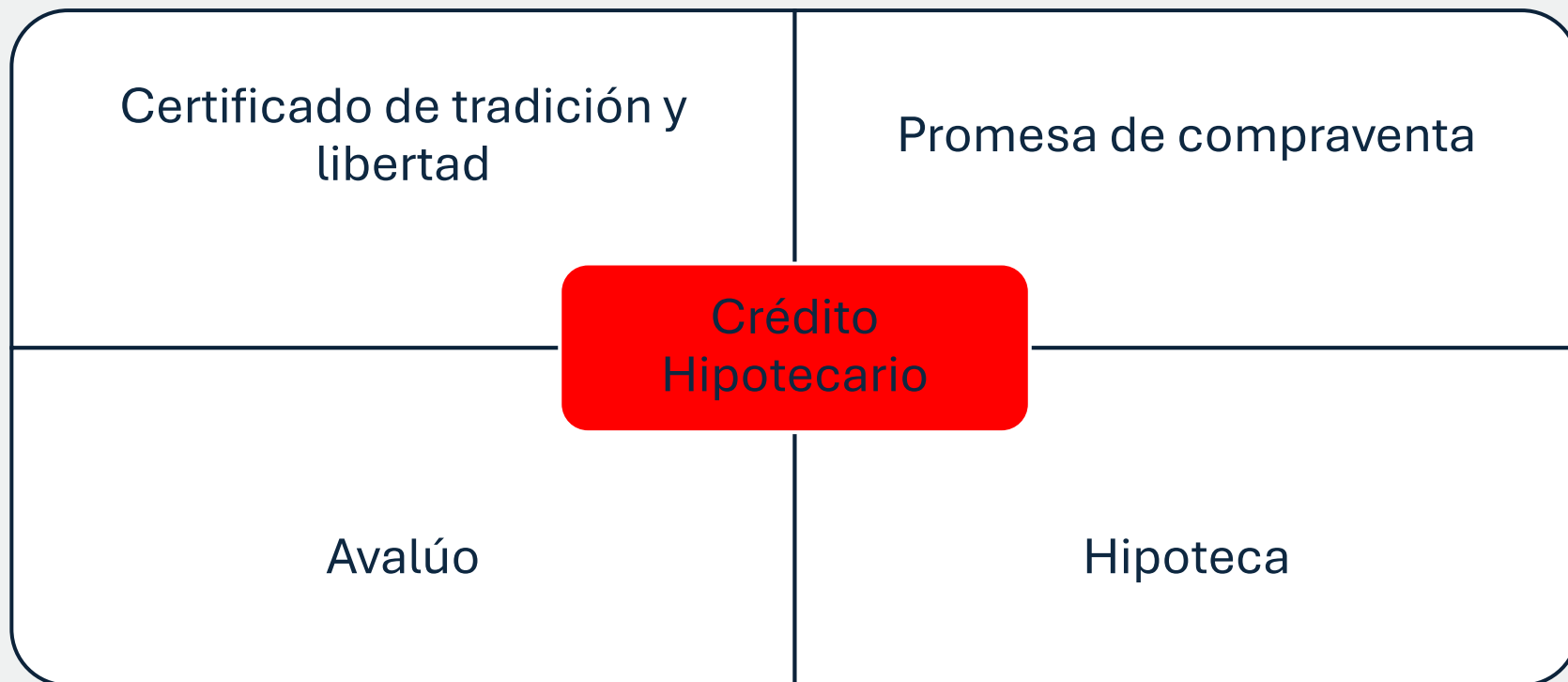
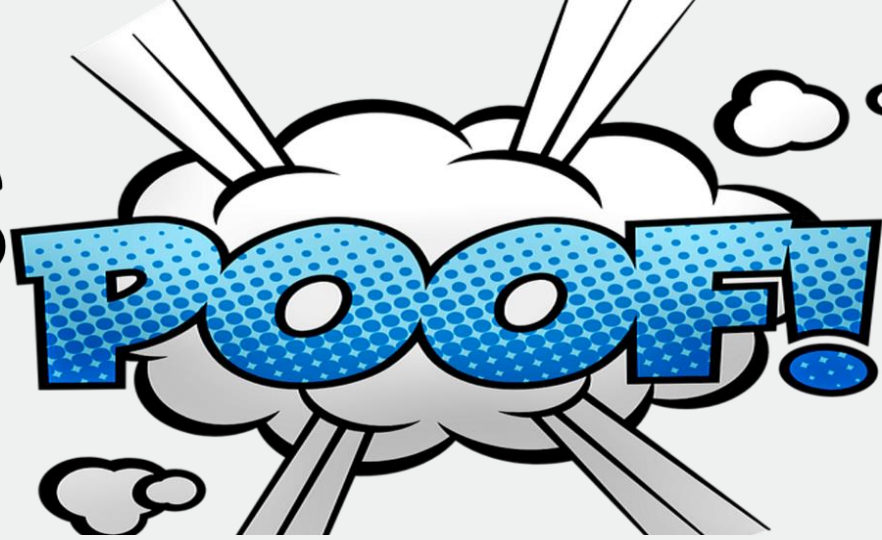
En nuestro Banco Av. Villas
cumplimos los sueños de
nuestros clientes



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.



Conceptos básicos



Continuar

Promesa de compraventa



Contrato entre dos o más personas para la venta de un inmueble

Cuál será el objeto venta

Estipula aspectos como: ¿Quién compra? ¿Quién vende?, precio de venta, modo de pago Etc.

¿Qué es?

Nota: cláusula de aclaración en caso de negación



Registro fotográfico de la vivienda prometiente en venta

Avalúo

Se valida el estado de conservación del inmueble

Se emite concepto de favorabilidad

Hipoteca

Es una garantía para
créditos a largo plazo

Es una solución de
financiamiento

- Una hipoteca es un derecho sobre un bien inmueble para garantizar el pago de una deuda





MARCO LEGAL DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Ley de vivienda 546 de 1999

Normas para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo

Compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.

Estar garantizados con hipotecas de primer grado

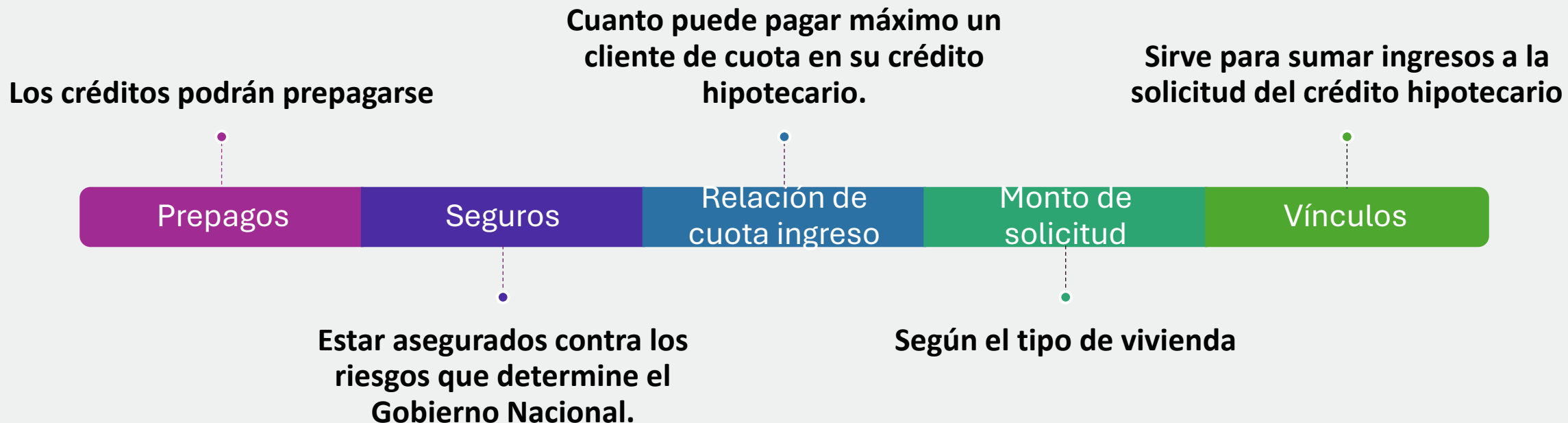
Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Bancaria.



Plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como mínimo y veinte (20) años como máximo.

Según la clasificación de la vivienda

Ley de vivienda 546 de 1999



DESTINO

- Compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.



PLAZOS DE AMORTIZACIÓN

SIN IMPORTAR MONEDA

Plazo intermedio

Plazo intermedio

5 Años
60 cuotas

7 Años
84 cuotas

10 Años
120 cuotas

15 Años
180 cuotas

20 Años
240 cuotas

Plazo Mínimo

Plazo intermedio

Plazo Máximo



GARANTIA OFRECIDA

**Hipoteca en primer grado
Sobre la vivienda que será
financiada**

Evaluación de la garantía

Aceptación por área jurídica

**Finaliza con el Registro de
escritura pública**

En ciudades principales

VIP

Vivienda de interés prioritario

Viviendas en donde su valor Máximo sea **90 SMLMV**.

\$157.581.450

VIS

Vivienda de interés social

Viviendas en donde su valor este entre **90 SMLMV** hasta **150 SMLMV**

\$157.581.451 a \$262.635.750

**NO
VIS**

Viviendas que no son de interés social

Viviendas en donde su valor va desde **150 SMLMV**

\$262.635.751

CLASIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN COLOMBIA ley 546 de 1999

•Se clasifican según su precio de venta



AV Villas

Juntos trabajando

Decreto 1607 de 2022

De acuerdo con el Decreto No. 1607 del 05 de agosto de 2022" el precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes Distritos y Municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes":

AGLOMERACIÓN	MUNICIPIO - DISTRITO
Barranquilla	Sitionuevo
	Sabanalarga
	Ponedera
	Palmar de Varela
	Sabanagrande
	Santo Tomás
	Malambo
	Soledad
	Galapa
	Barranquilla
Bogotá	Tabio
	Cajicá
	Cota
	Sibaté
	La Calera
	Funza
	Chía
	Mosquera
	Facatativá
	Zipaquirá
	Madrid
	Soacha
	Tocancipá
	Bogotá

Bucaramanga	Piedecuesta
	Girón
	Floridablanca
	Bucaramanga
Calí	Puerto Tejada
	Candelaria
	Yumbo
	Jamundí
	Calí
Cartagena	Clemencia
	Turbaco
	Cartagena
Medellín	Girardota
	Caldas
	Itagüí
	Sabaneta
	La estrella
	Envigado
	Copacabana
	Bello
	Medellín
	Cúcuta
Los Patios	
San Cayetano	
Villa del Rosario	

En ciudades secundarias

VIP

Viviendas en donde su valor Máximo sea **90 SMLMV**.

Vivienda de interés prioritario

\$157.581.450

VIS

Viviendas en donde su valor este entre **90 SMLMV** hasta **135 SMLMV**

Vivienda de interés social

\$157.581.451 a \$236.372.175

NO

Viviendas en donde su valor va desde **135 SMLMV**

VIS

\$236.372.176

Viviendas que no son de interés social

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

VIP

Vivienda de interés prioritario

Financiamos hasta el 80%



Beneficios del Gobierno. Si aplica

VIS

Vivienda de interés social

Financiamos hasta el 80%



Beneficios del Gobierno. Si aplica

NO VIS

Viviendas que no son de interés social

Financiamos hasta el 70%

NOTA

Si tu cliente compra en una ciudad diferente a la cual recibe sus ingresos, su % de financiación se disminuye en 10%

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



TIPOS DE MONEDA

PESOS.

Conoces la cuota desde el comienzo y tienes la seguridad que ésta no cambiará hasta el final.

El saldo de tu crédito siempre baja.

**Cuota Fija: Las cuotas mensuales son fijas en pesos durante todo el plazo del crédito, conociéndola desde el momento del desembolso.
Tasa de interés fija.**

UVR.

-Cuota constante en UVR:
Consiste en un plan de pagos donde la cuota mensual es más baja respecto a los otros sistemas de amortización y requiere menor capacidad de pago.

-Abono a capital constante en UVR: Pagas una cuota más alta porque desde el inicio haces abonos más grandes al capital de tu crédito, requiere mayor capacidad de pago y mayores ingresos.

PREPAGOS

- Prepagos de forma parcial o total sin penalidad
- Se pueden realizar abonos a capital.
 - Disminución de plazo
 - Disminución de cuota

SEGUROS OBLIGATORIOS

- Protegen la vida y el patrimonio del cliente.



VIDA



INCENDIO



TERREMOTO

TARIFAS VIGENTES

1 Noviembre del 2025

SEGURO DE VIDA DEUDORES

- Valor **\$240** x millón
- **Se calcula**
Valor del crédito X **\$240**
= Valor del seguro a pagar.
\$70 X 240 = \$16.800

El % de asegurabilidad para cada cliente depende del INDA

Exámenes Médicos Edad, Preexistencias y Monto.

SEGURO DE INCENDIO Y TERREMOTO

- Valor **\$120** x millón
- Se tiene en cuenta el valor comercial del inmueble y el % destructible **Apto 95%, casa 85 %**

Se calcula

valor comercial del inmueble x porcentaje destructible ese resultado se X por \$120

- **\$100 x 95% = 95 x 120 = \$11.400**

RELACIÓN DE CUOTA INGRESO

VIP

Y

VIS

Vivienda de interés prioritario Vivienda de interés social

Primera cuota hasta el 40% de los ingresos familiares

¿Qué es?

NO VIS

Viviendas que no son de interés social

Primera cuota hasta el 30% de los ingresos familiares



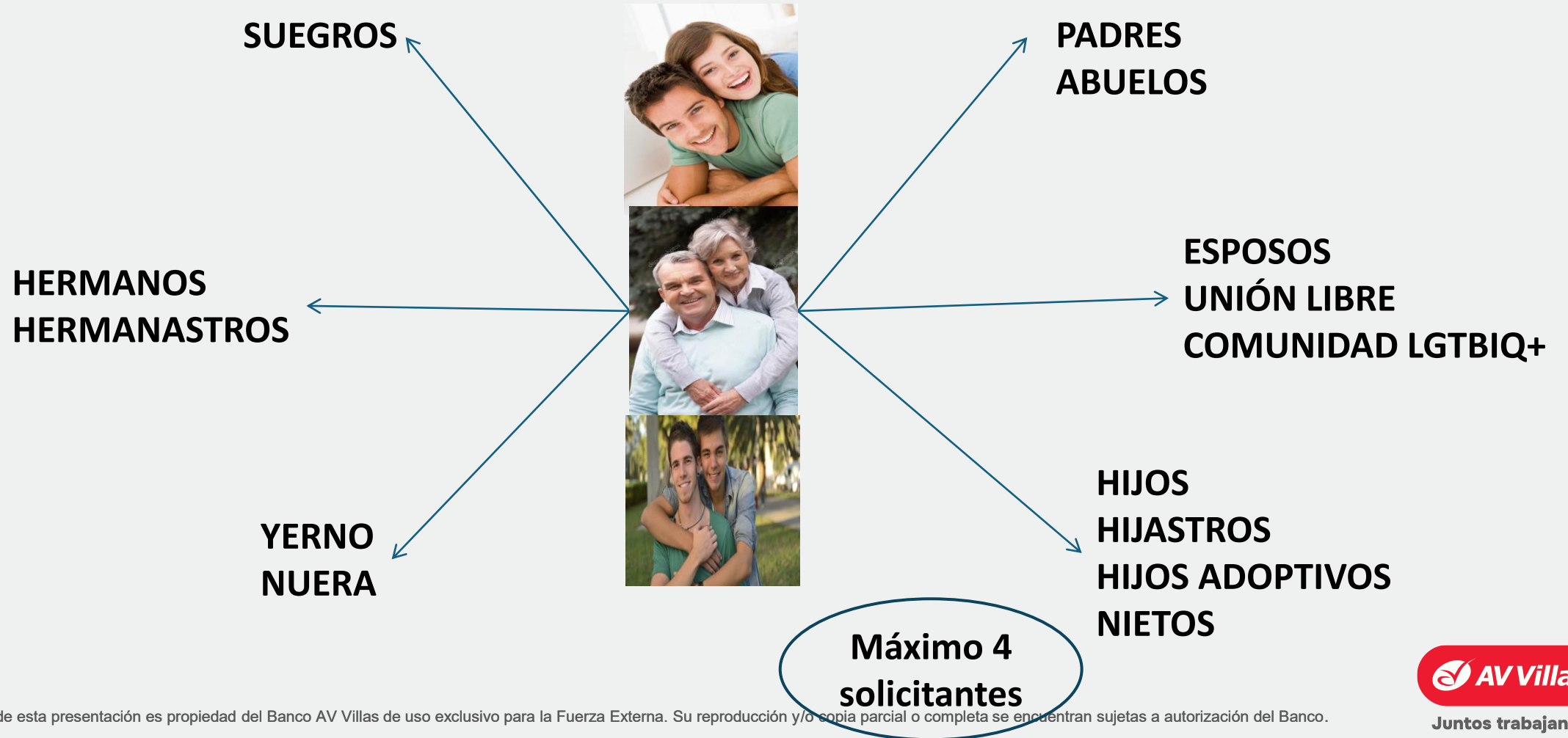
- \$10 Millones para viviendas nuevas

MONTO MÍNIMO DE SOLICITUD

- \$30 Millones para viviendas usadas (aplica para compra de cartera)



Grados de Consanguinidad, de Afinidad y Único Civil



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

--