

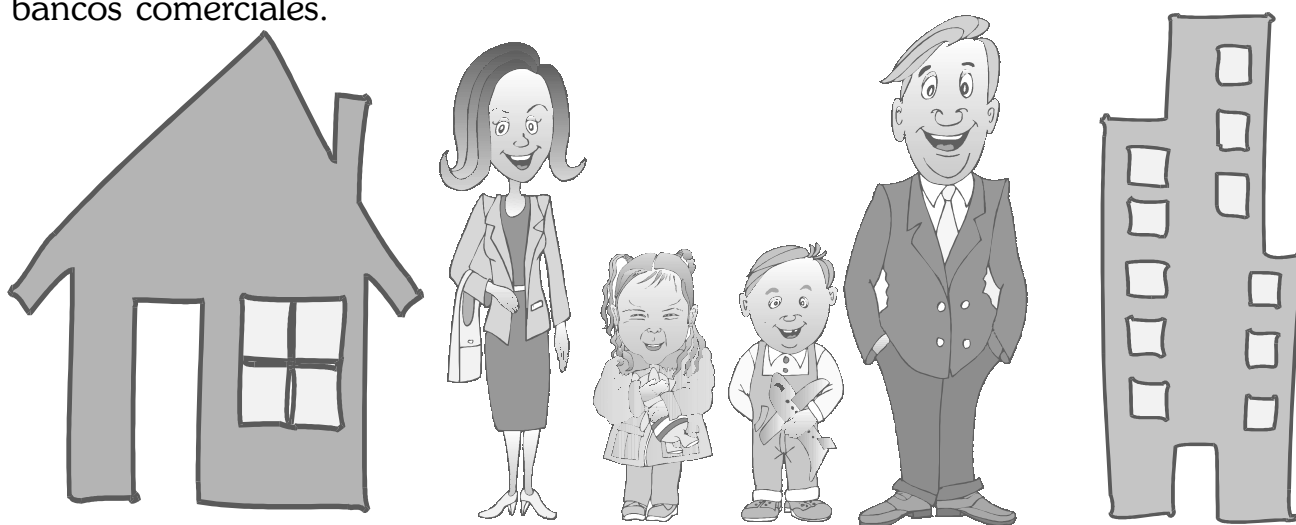
EL ABC DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA



ABC de los Créditos de Vivienda

A partir de la Ley 546 de 1999 se dictaron normas en materia de financiación de vivienda individual a largo plazo. Este folleto tiene como finalidad explicar al usuario en términos sencillos cómo funciona el sistema y brindarle la información más importante que debe conocer, bien sea para contratar un préstamo para la compra de una casa o apartamento, un crédito para hacer reparaciones o mejoras de la vivienda o simplemente para saber qué ocurre con los créditos ya desembolsados.

A pesar de que la mencionada ley permite a otras entidades diferentes de los establecimientos de crédito (como son las entidades del sector solidario, fondos de empleados, Fondo Nacional del Ahorro, entre otros) prestar para vivienda tanto en pesos como en **Unidad de Valor Real (UVR)**, aquí sólo se tratará lo referente a los bancos comerciales.



¿Qué es la UVR?

La Ley 546 de 1999 creó la **Unidad de Valor Real (UVR)** que mantiene constante el poder adquisitivo de la moneda, actualizando su valor en pesos con la inflación.

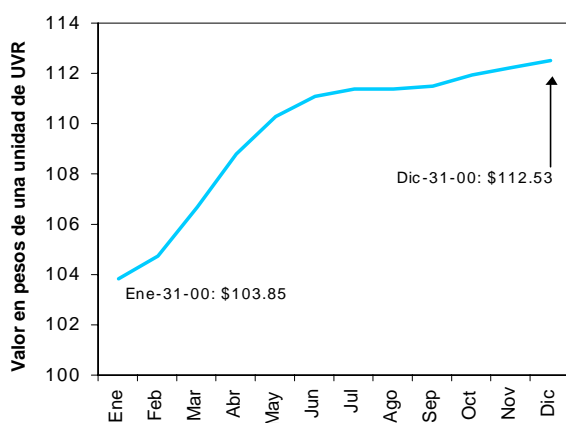
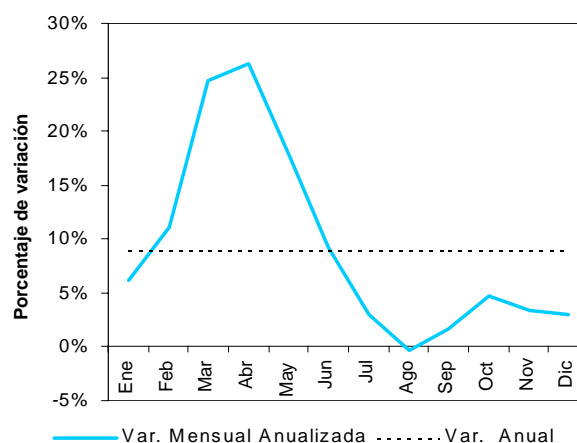
La Junta Directiva del Banco de la República divulga mensualmente el valor de la unidad para cada uno de los días del periodo.



A continuación se presenta un cuadro con la información del comportamiento de la UVR el último día de cada mes durante el año 2000.

TABLA 1

	Valor UVR	Variación Mensual	Var. Mensual Anualizada	Variación Anual
Ene-00	103,85	0,51%	6,24%	8,91%
Feb-00	104,76	0,88%	11,07%	8,91%
Mar-00	106,70	1,85%	24,66%	8,91%
Abr-00	108,80	1,97%	26,34%	8,91%
May-00	110,29	1,37%	17,75%	8,91%
Jun-00	111,11	0,74%	9,30%	8,91%
Jul-00	111,39	0,25%	3,03%	8,91%
Ago-00	111,35	-0,03%	-0,36%	8,91%
Sep-00	111,51	0,14%	1,70%	8,91%
Oct-00	111,94	0,38%	4,68%	8,91%
Nov-00	112,25	0,28%	3,45%	8,91%
Dic-00	112,53	0,25%	2,98%	8,91%

Evolución Valor de la UVR en Pesos
Año 2000Variación Mensual UVR Anualizada
Año 2000

Es importante tener en cuenta que la variación mensual anualizada es mayor durante los primeros meses del año, debido a los incrementos de precios en la Canasta Familiar, sin embargo, a partir del 5° mes esta variación es menor. Teniendo así para el año 2000 una variación de la UVR anual de 8,91%.

Todo lo que usted debe saber sobre los créditos de vivienda

1 El crédito de vivienda debe estar destinado a la compra de vivienda nueva o usada, a la construcción de vivienda individual, o para hacer reparaciones o mejoras en la vivienda. Es necesario constituir una garantía hipotecaria en primer grado sobre el bien que se va a adquirir, es decir, no debe aparecer registrada una hipoteca anterior a la que se constituye a favor de la entidad financiera con ocasión del otorgamiento del crédito en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de libertad y tradición). También se debe asegurar la vivienda contra riesgos de incendio y terremoto y tomar un seguro de vida.

2 A continuación se presentan dos cuadros que recogen las principales características de los créditos de vivienda, diferenciando la **Vivienda de Interés Social (VIS)** y la **no VIS**.

1. Tasa Máxima de Interés

	Crédito en UVR	Crédito en pesos
a. Créditos de vivienda individual a largo plazo (no VIS)	13,92% + Variación mensual de la UVR anualizada (ver tabla 1)	13,92% + variación de la UVR últimos 12 meses
b. Vivienda de interés social (VIS)	11% + Variación mensual de la UVR anualizada (ver tabla 1)	11% + variación de la UVR en los últimos 12 meses

- La entidad financiera sólo podrá cobrar intereses a partir del momento en el que se hace el desembolso sobre los saldos vigentes de capital.
- La tasa de interés que se presenta en el cuadro de arriba, es el tope máximo que se puede cobrar.
- Si su crédito fue desembolsado en el año 2000 o anterior, y su tasa estaba por encima del tope máximo, la entidad crediticia debe ajustarle la tasa de interés y mantener como máximo el tope señalado.
- Para que se puedan cobrar intereses de mora, éstos se deben pactar previamente, no podrán exceder 1,5 veces el interés al que se pactó el crédito y sólo se podrán cobrar sobre las cuotas vencidas y por el tiempo de la mora.

Monto a financiar	Créditos en pesos y en UVR
a. Créditos de vivienda no VIS b. Vivienda de interés social (VIS)	70% del valor del inmueble(*) 80% del valor del inmueble(*)
Plazo de amortización	Créditos en pesos y en UVR
a. Créditos de vivienda no VIS b. Vivienda de interés social (VIS)	5 a 30 años 5 a 30 años
Derechos notariales y gastos de registro	Créditos en pesos y en UVR
a. Créditos de vivienda no VIS b. Vivienda de interés social (VIS)	70% de la tarifa ordinaria 40% de la tarifa ordinaria

(*) El valor del inmueble estará determinado por el precio de compra o por un avalúo que se haya llevado a cabo dentro de los 6 meses anteriores al otorgamiento del crédito.

3 Las entidades de crédito no podrán utilizar sistemas de amortización distintos de los aprobados por la Superbancaria. A continuación se presentan 3 ejemplos de como sería el comportamiento del valor de las cuotas para 3 escenarios de tasas probables de inflación estable durante el plazo del crédito, para 5 de los 6 sistemas actualmente aprobados por la Superbancaria.

Ejemplo No. 1

Supuestos utilizados

- ✓ **Monto del préstamo:** \$1.000.000
- ✓ **Tasa de inflación anual utilizada para el ejercicio como ejemplo:** 8% (durante los 15 años).
- ✓ El valor de la cuota incluye amortización de capital e intereses.
- ✓ **Plazo:** 180 meses (15 años).
- ✓ **Tasa máxima para créditos en pesos:** 21,92% (inflación + 13,92%)
- ✓ No incluyen seguros de incendio, vida y terremoto.
- ✓ **Tasa máxima para créditos en UVR:** 13,92%.

Sistemas de Amortización

	1	2	3	4	5
	Cuota Constante en UVR	Abono Constante a Capital en UVR	Cuota Decreciente Mensualmente en UVR Cíclica por Años	Cuota Constante en Pesos	Abono Constante a Capital en Pesos
¿Qué significa?	El valor de la cuota en pesos aumenta todos los meses de acuerdo con el índice mensual de inflación	El valor en pesos de la cuota aumenta a un ritmo inferior a la inflación durante los dos primeros tercios del plazo, luego disminuye	El valor de la cuota en pesos aumenta cada año de acuerdo con el índice anual de inflación	La cuota se mantiene constante a todo lo largo del préstamo	La cuota mensual decrece a todo lo largo del préstamo
Valor de la primera cuota	\$12.802,55	\$16.581,27	\$13.250,86	\$17.551,20	\$22.208,94
Valor de la 1ra. cuota 2do. año	\$13.826,75	\$17.116,49	\$14.310,93	\$17.551,20	\$21.098,72
Valor de la última cuota (15 años)	\$40.352,22	\$17.815,60	\$38.902,63	\$17.551,20	\$5.648,07
Características	El aumento mensual en pesos es igual a la inflación	El aumento mensual es inferior a la inflación	La cuota sólo sube anualmente de acuerdo con la inflación	La cuota es fija y no depende del índice de inflación	Las primeras cuotas son altas pero decrecen aceleradamente

Nota: El cuadro se elaboró con base en los supuestos enumerados en la parte superior, cualquier cambio en el índice de inflación, plazo, etc., modifica las cifras aquí reflejadas.

Es importante tener en cuenta que la primera cuota del préstamo no podrá ser superior a 30% de sus ingresos familiares, entendidos estos como los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito siempre que sean parientes (hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o se trate del cónyuge o compañero permanente).



Ejemplo No. 2

Supuestos utilizados

- ✓ **Monto del préstamo:** \$1.000.000
- ✓ **Tasa de inflación anual utilizada para el ejercicio como ejemplo:** 10% (durante los 15 años).
- ✓ **El valor de la cuota incluye amortización de capital e intereses.**
- ✓ **Plazo:** 180 meses (15 años).
- ✓ **Tasa máxima para créditos en pesos:** 23,92% (inflación + 13,92%)
- ✓ **No incluyen seguros de incendio, vida y terremoto.**
- ✓ **Tasa máxima para créditos en UVR:** 13,92%.

Sistemas de Amortización

	1	2	3	4	5
	Cuota Constante en UVR	Abono Constante a Capital en UVR	Cuota Decreciente Mensualmente en UVR Cíclica por Años	Cuota Constante en Pesos	Abono Constante a Capital en Pesos
¿Qué significa?	El valor de la cuota en pesos aumenta todos los meses de acuerdo al índice mensual de inflación	El valor en pesos de la cuota aumenta a un ritmo inferior a la inflación durante los dos primeros tercios del plazo, luego disminuye	El valor de la cuota en pesos aumenta cada año de acuerdo con el índice anual de inflación	La cuota se mantiene constante a todo lo largo del préstamo	La cuota mensual decrece a todo lo largo del préstamo
Valor de la primera cuota	\$12.822,14	\$16.606,64	\$13.380,38	\$18.785,68	\$23.588,39
Valor de la 1ra. cuota 2do. año	\$14.104,35	\$17.460,14	\$14.718,42	\$18.785,68	\$22.386,20
Valor de la última cuota (15 años)	\$53.137,53	\$23.460,35	\$50.776,45	\$18.785,68	\$5.655,74
Características	El aumento mensual en pesos es igual a la inflación	El aumento mensual es inferior a la inflación	La cuota sólo sube anualmente de acuerdo con la inflación	La cuota es fija y no depende del índice de inflación	Las primeras cuotas son altas pero decrecen aceleradamente

Nota: El cuadro se elaboró con base en los supuestos enumerados en la parte superior, cualquier cambio en el índice de inflación, plazo, etc., modifica las cifras aquí reflejadas.

Es importante tener en cuenta que la primera cuota del préstamo no podrá ser superior a 30% de sus ingresos familiares, entendidos estos como los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito siempre que sean parientes (hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o se trate del cónyuge o compañero permanente).

Ejemplo No. 3

Supuestos utilizados

- ✓ **Monto del préstamo:** \$1.000.000
- ✓ **Plazo:** 180 meses (15 años).
- ✓ **Tasa máxima para créditos en UVR:** 13,92%.
- ✓ **Tasa de inflación anual utilizada para el ejercicio como ejemplo:** 15% (durante los 15 años).
- ✓ **Tasa máxima para créditos en pesos:** 28,92% (inflación + 13,92%)
- ✓ El valor de la cuota incluye amortización de capital e intereses.
- ✓ No incluyen seguros de incendio, vida y terremoto.

Sistemas de Amortización

	1	2	3	4	5
	Cuota Constante en UVR	Abono Constante a Capital en UVR	Cuota Decreciente Mensualmente en UVR Cíclica por Años	Cuota Constante en Pesos	Abono Constante a Capital en Pesos
¿Qué significa?	El valor de la cuota en pesos aumenta todos los meses de acuerdo al índice mensual de inflación	El valor en pesos de la cuota aumenta a un ritmo inferior a la inflación durante los dos primeros tercios del plazo, luego disminuye	El valor de la cuota en pesos aumenta cada año de acuerdo con el índice anual de inflación	La cuota se mantiene constante a todo lo largo del préstamo	La cuota mensual decrece a todo lo largo del préstamo
Valor de la primera cuota	\$12.869,72	\$16.668,27	\$13.699,23	\$21.878,54	\$26.949,69
Valor de la 1ra. cuota 2do. año	\$14.800,18	\$18.321,53	\$15.754,11	\$21.878,54	\$25.523,41
Valor de la última cuota (15 años)	\$103.509,14	\$45.699,53	\$96.785,46	\$21.878,54	\$5.674,41
Características	El aumento mensual en pesos es igual a la inflación	El aumento mensual es inferior a la inflación	La cuota sólo sube anualmente de acuerdo con la inflación	La cuota es fija y no depende del índice de inflación	Las primeras cuotas son altas pero decrecen aceleradamente

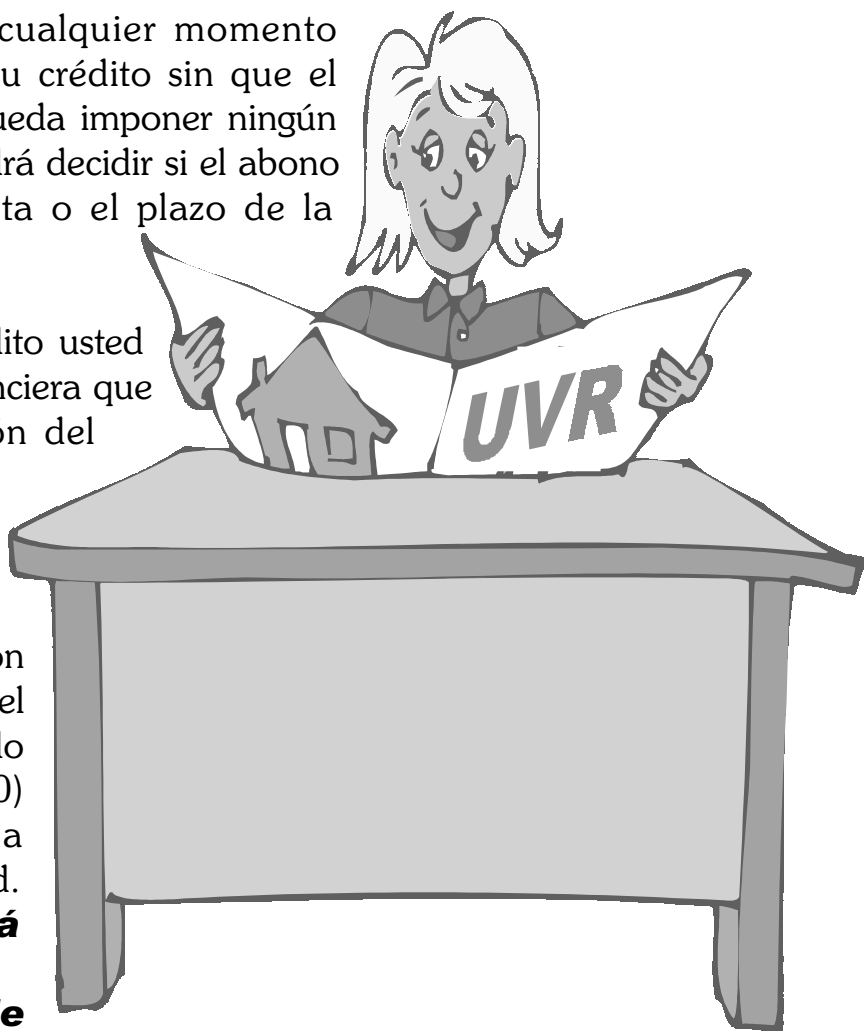
Nota: El cuadro se elaboró con base en los supuestos enumerados en la parte superior, cualquier cambio en el índice de inflación, plazo, etc., modifica las cifras aquí reflejadas.

Es importante tener en cuenta que la primera cuota del préstamo no podrá ser superior a 30% de sus ingresos familiares, entendidos estos como los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito siempre que sean parientes(hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o se trate del cónyuge o compañero permanente).

4 Usted puede hacer en cualquier momento abonos totales o parciales a su crédito sin que el establecimiento de crédito le pueda imponer ningún tipo de sanción. Así mismo, podrá decidir si el abono disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

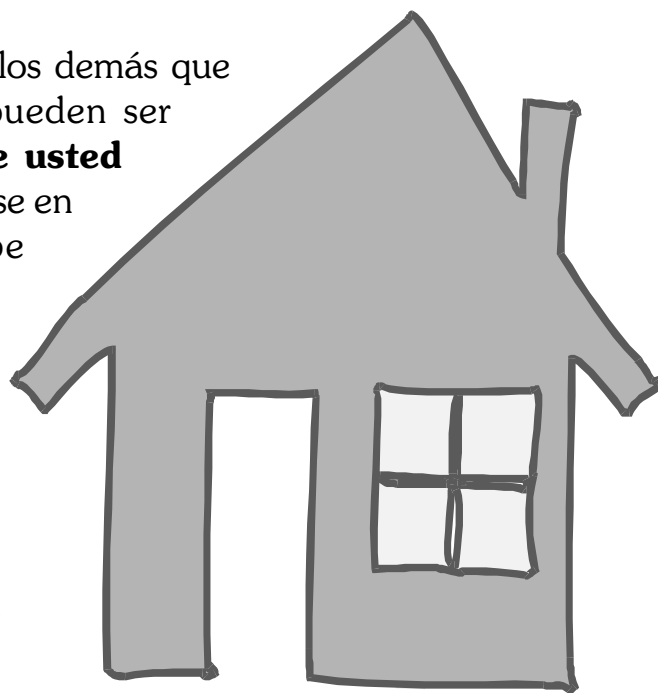
5 Durante el plazo del crédito usted podrá solicitar a la entidad financiera que le otorgó el crédito una cesión del mismo a una entidad financiera diferente. Una vez la entidad financiera seleccionada acepte por escrito la aprobación del crédito, la entidad financiera con la que originalmente se tenía el crédito deberá autorizar el traslado en un plazo no superior a diez (10) días hábiles a partir de la aceptación de la nueva entidad.

Esta cesión no generará derechos o gastos notariales ni impuesto de timbre.



6 Los seguros de incendio, terremoto y los demás que determine el establecimiento de crédito, pueden ser tomados con la **compañía de seguros que usted escoja**. Las primas de seguros deben liquidarse en pesos. El establecimiento de crédito debe informar periódicamente el valor que se liquida por concepto de las primas de seguro, tanto de vida como para los demás seguros que se tomen.

El seguro de terremoto e incendio se cobra con base en el valor del inmueble, el seguro de vida se debe cobrar sobre el saldo actualizado de la deuda.



7 La entidad financiera debe suministrarle la información clara, cierta, comprensible y oportuna respecto de las condiciones del crédito, a saber:

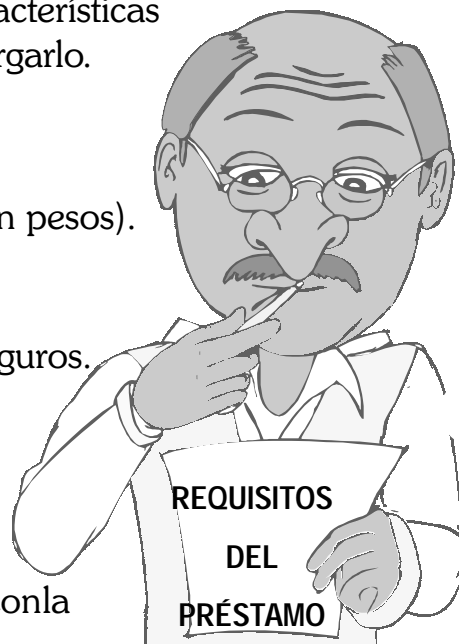
✓ **Antes de otorgar el crédito**

✎ Un folleto con información respecto de las características del préstamo y los requisitos exigidos para otorgarlo.

✎ Proyección del crédito así:

- Abonos de capital discriminados (en UVR y en pesos).
- Intereses por pagar.
- Valores que se han de aplicar por concepto de seguros.
- Saldo de la obligación (en UVR y en pesos).

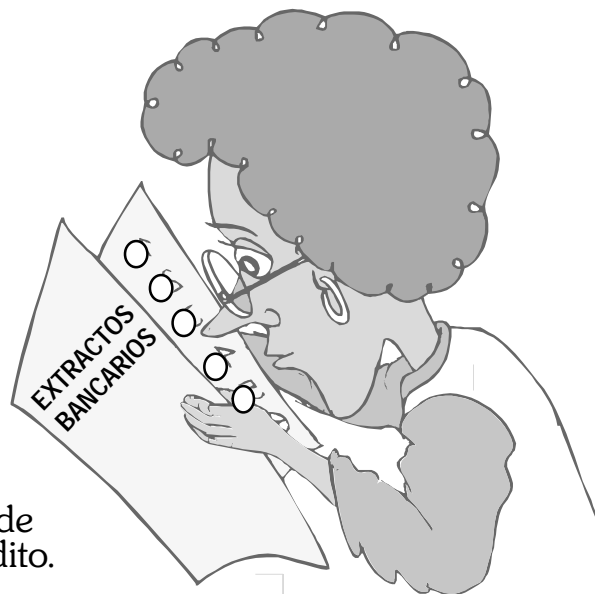
Se debe aclarar que las cifras en pesos son indicativas puesto que es imposible conocer con certeza su valor futuro, ya que variarán de acuerdo con la inflación que se presente.



✓ **Posterior a la aprobación del crédito, debe recibir lo siguiente:**

✎ **Extractos donde se detalle:**

- Nombre del titular.
- Sistema de amortización.
- Número del crédito.
- Tasa de interés cobrada efectiva anual.
- Cotización de la UVR.
- Fecha de corte y fecha límite de pago.
- Número de cuota que se cancela y número de cuotas pendientes para el pago total del crédito.
- Saldo de la obligación y discriminación del pago anterior.
- Las cifras del extracto deberán presentarse en UVR y en pesos.



Nota: Antes de otorgar el crédito, la entidad bancaria debe analizar toda la información que le permita evaluar la capacidad de pago futura del deudor.



Durante el primer mes calendario de cada año o al momento de otorgar el crédito la entidad debe producir la siguiente información:

- *El comportamiento histórico del crédito.*
- *Proyección del crédito para el año en curso, haciendo claros los supuestos de inflación utilizados para la misma.*
- *En los casos en que la proyección del año anterior no coincida con el comportamiento real del crédito durante ese período, el establecimiento de crédito podrá acompañar una explicación de las causas que dieron origen a tal situación.*

Nota:

Toda la información que se suministre al deudor, tanto desde la celebración del contrato como la que se registre en los extractos o cuentas de cobro, deberá estar expresada en términos de tasa efectiva anual. No se deben computar en el cálculo del interés efectivo anual, los pagos individuales que se causen y cobren por primas de seguros.

8 Cualquier pago hecho al crédito se debe aplicar en el siguiente orden:



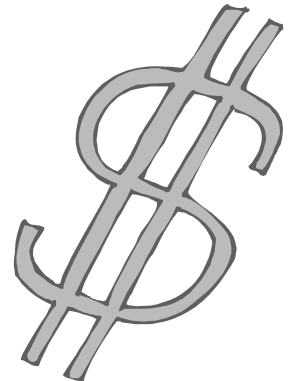
Primas de seguros.



Intereses de mora si fueron pactados y causados.



Cuotas predeterminadas vencidas o causadas en orden de antigüedad.



9 En caso de mora, para que la entidad haga efectiva la cláusula aceleratoria (exigir la cancelación de la totalidad del crédito) es necesario presentar la correspondiente demanda judicial y sólo así le podrán cobrar a usted los gastos de cobranza. En ningún caso le pueden transferir el cobro prejurídico.

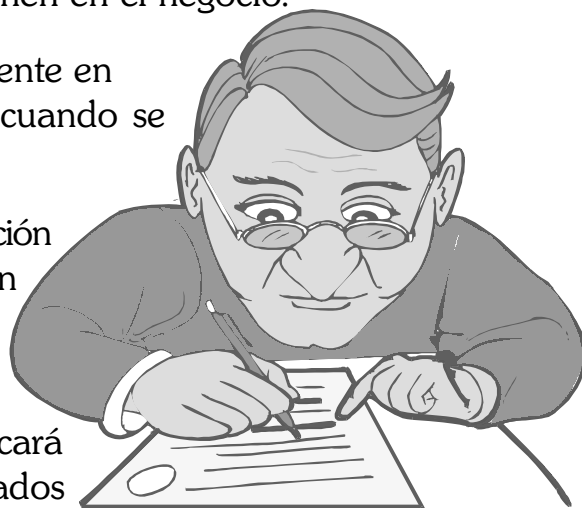
10 Si usted lo solicita, puede constituir un patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble, siempre y cuando el crédito se haya otorgado como mínimo por 50% del valor del bien. El patrimonio de familia inembargable perderá su vigencia cuando la deuda sea inferior a 20% del valor del inmueble.

11 Usted podrá solicitar dentro de los dos primeros meses del año calendario la reestructuración de su crédito, siempre y cuando se presenten condiciones objetivas para ello. El establecimiento de crédito tiene la posibilidad de valorar tales condiciones y en caso de presentarse conflictos entre la entidad y el titular del crédito éstos serán resueltos por la Superbancaria, a donde puede acudir para aclarar sus inquietudes y formular sus quejas.



El pagaré o contrato que usted firme con el establecimiento de crédito deberá contener como mínimo:

- ♦ Identificación de las partes que intervienen en el negocio.
- ♦ Monto del crédito en UVR y su equivalente en pesos, o el valor de la deuda en pesos cuando se trate de obligaciones en moneda legal.
- ♦ La destinación del crédito (si es para adquisición de vivienda nueva o usada, para construcción de vivienda individual o para hacer reparaciones o mejoras de la vivienda).
- ♦ El sistema de amortización que se aplicará a la deuda (debe ser uno de los aprobados por la Superintendencia Bancaria).
- ♦ En relación con los impuestos y gastos a su cargo, debe indicarse clara y detalladamente todos los gastos en los que se incurra al momento de la firma del contrato así como los que se pueden cobrar en caso de incumplimiento. Recuerde que los pagarés para créditos de vivienda están exentos de impuesto de timbre.
- ♦ Las causales que dan lugar a la aplicación de la cláusula aceleratoria en el plazo del contrato.
- ♦ Identificación del bien inmueble (linderos, dirección, cédula catastral y número de matrícula inmobiliaria).



- ♦ Monto de la hipoteca tanto en pesos como en UVR.
- ♦ Garantía de primer grado sobre el bien inmueble financiado y se debe indicar que la hipoteca se contrata para garantizar el préstamo.
- ♦ En el contrato debe especificarse tanto la libertad del deudor de seleccionar la compañía de seguros como las demás condiciones exigidas por el establecimiento de crédito.

El pagaré o contrato No puede tener cláusulas que:

- ♦ Impidan, restrinjan, obstaculicen o impongan sanciones o penalizaciones por el prepago.
- ♦ Obliguen al deudor a incurrir en gastos correspondientes a labores de cobranza, mientras no se presente una demanda judicial.
- ♦ Señalen intereses (tanto remuneratorios como de mora) por encima de los topes máximos legales.
- ♦ Faculten a la entidad de crédito para realizar modificaciones unilaterales a las condiciones del contrato.
- ♦ Permitan a las entidades de crédito aplicar sistemas de amortización no aprobados por la Superintendencia Bancaria.
- ♦ Permitan la capitalización de intereses.
- ♦ Restrinjan o no permitan la cesión del crédito hipotecario para vivienda individual a otro establecimiento de crédito.



Si usted desea obtener un modelo del formato de contrato, consúltenos en:

www.superbancaria.gov.co

Contáctenos en: www.superbancaria.gov.co

E - mail: super@superbacaria.gov.co

Clle 7a. # 4 - 49 Fax 3507999 - 3505707

Conmutador: 5940200 - 5940201