

	CIRCULAR EXTERNA No. 03	Código: MC-FO-055 Versión: 1 Fecha aprobación: 24-Jul-2024 Clasificación: Pública
---	--	---

Bogotá, 30 de enero de 2025

PARA: PERSONAS NATURALES INTERESADAS EN ADQUIRIR VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) O INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y REALIZAR MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA VIS O VIP; ORGANIZACIONES POPULARES Y OTROS ACTORES INTERESADOS EN EJECUTAR LOS MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA; EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE DESARROLLEN PROYECTOS DE VIVIENDA VIS O VIP; GERENTES Y DIRECTORES ENCARGADOS DEL REDESCUENTO CON FINDETER DE ESTABLECIMIENTOS HABILITADOS PARA REALIZAR OPERACIONES DE REDESCUENTO CON FINDETER

ASUNTO: ADICIÓN DE RECURSOS A LÍNEA DE CRÉDITO DE REDESCUENTO CON TASA COMPENSADA DIRIGIDA A PROMOVER LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO PARA EL DESARROLLO REGIONAL (URBANO Y RURAL).

Findeter como aliado estratégico del Gobierno nacional y, especialmente de los colombianos, tiene el gusto de anunciar la adición de recursos a la línea de crédito de redescuento con tasa compensada “*Compromiso Vivienda Popular*”. Con esta nueva adición de recursos las personas naturales no solamente podrán adquirir vivienda, también podrán solicitar recursos para hacer los mejoramientos habitacionales que otorgue mayor calidad de vida a sus hogares. Así mismo, seguiremos adelante con el propósito de contribuir a la revitalización del sector de la construcción y así, contribuir con la reducción del déficit habitacional actual, especialmente en las zonas más remotas del país.

Los beneficiarios de esta línea de redescuento seguirán siendo personas naturales, organizaciones populares, empresas constructoras bajo las siguientes condiciones:

Uso	Adquisición de vivienda nueva VIS o VIP y/o mejoramiento de vivienda VIS y/o VIP	Capital de trabajo en la ejecución de programas de Mejoramiento de Vivienda VIS y/o VIP	Capital de trabajo y/o sustitución de deuda a constructoras que desarrollen Viviendas VIS y/o VIP
Plazo	Hasta 20 años	Hasta 6 meses	Hasta 5 años
Periodo de Gracia	No aplica	No aplica	Hasta 1 año de gracia a capital
Tasa de Redescuento	Tasa Fija 6,3% E.A. Para tasa en UVR o IPC se determinará periódicamente de acuerdo con la demanda	Tasa Fija 6.3% E.A.	IBR - 3% M.V. Para proyectos VIS y VIP en municipios de categoría 3, 4, 5 y 6, Departamentos 3 y 4 y Distritos de categoría 3, 4, 5 y 6 IBR – 2,5% M.V. Para proyectos VIS y VIP desarrollados en Distritos

	CIRCULAR EXTERNA No. 03	Código: MC-FO-055 Versión: 1 Fecha aprobación: 24-Jul-2024 Clasificación: Pública
---	--	---

			especiales, 1 y 2, Departamentos especiales y de categoría 1 y 2 y Municipios de categoría especial, 1 y 2
Beneficiarios	Personas naturales interesadas en adquirir vivienda nueva VIS o VIP o hacer mejoramientos de vivienda VIS o VIP (urbano o rural)	Organizaciones populares, empresas y otros actores interesados en ejecutar programas Gubernamentales del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de mejoramiento de vivienda VIS y/o VIP	Constructoras que desarrollen proyectos VIS y/o VIP (urbano o rural)
Margen de intermediación	Para intermediarios financieros vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia: Hasta 400 puntos básicos sobre la tasa de redescuento de Findeter Para intermediarios financieros vigilados por la Superintendencia de Economía Solidaria y la Superintendencia de Subsidio Familiar: Hasta 800 puntos básicos sobre la tasa de redescuento de Findeter ¹	Hasta 400 puntos básicos sobre la tasa de redescuento de Findeter	
Monto total de la línea	Hasta dos billones de pesos (\$2.000.000.000.000) billones de pesos		
Monto a adicionar	Hasta un billón de pesos (\$1.000.000.000.000)		

Condiciones Específicas

1. La línea de crédito aplica para la **Adquisición de vivienda nueva y/o mejoramientos habitacionales – VIS o VIP** a través de cooperativas de ahorro y crédito, cooperativas multiactivas o integrales con sección de ahorro y crédito vigiladas por la Superintendencia de Economía Solidaria; cajas de compensación familiar vigiladas por la Superintendencia de Subsidio Familiar; cooperativas vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia; bancos comerciales y demás intermediarios financieros que tengan Valor Máximo de Exposición (VME) aprobado por Findeter.
2. Las personas naturales interesadas deberán tener aprobado un cupo de crédito para la compra de vivienda nueva y/o mejoramiento habitacional VIS o VIP con un intermediario que tenga Valor Máximo de Exposición (VME) con Findeter.

¹ Este margen de intermediación responde al perfil de riesgo del beneficiario final

	CIRCULAR EXTERNA No. 03	Código: MC-FO-055 Versión: 1 Fecha aprobación: 24-Jul-2024 Clasificación: Pública
---	--	---

3. Los créditos para mejoramientos de vivienda tendrán las siguientes condiciones específicas:

3.1. Definición de los tipos de mejoramiento:

- **Mejoramientos locativos:** Viviendas que solo requieren mejoras locativas y que no requieren licenciamiento. Se incluye cualquier intervención que tenga como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad, corrigiendo deficiencias constructivas y de materiales en pisos, paredes, acabados, cerramientos, mobiliario (sanitario y cocina), y en redes eléctricas, gas y/o hidrosanitarias, sin afectar la estructura portante, ni las características funcionales, formales y/o volumétricas de la vivienda. Además, se incluyen las adecuaciones que permitan el uso pleno de los espacios a personas con necesidades especiales de accesibilidad. Estas mejoras no afectan la estructura portante del inmueble y no requieren licenciamiento o acto de reconocimiento en los términos de la Ley 1848 de 2017.
- **Mejoras en servicios públicos:** Comprenden la provisión o mejoramiento de redes y conexiones intradomiciliarias de agua y saneamiento básico, almacenamiento y recolección de aguas lluvias, así como la instalación de aparatos sanitarios, y otros asociados a la provisión de servicios públicos, incluyendo esquemas no convencionales y otros asociados a la provisión de servicios públicos. Estas intervenciones no requieren licenciamiento o acto de reconocimiento en los términos de la Ley 1848 de 2017.
- **Reducción de vulnerabilidad:** Viviendas que requieren mejoras de la calidad estructural mediante intervenciones que incorporen el uso de elementos locativos de refuerzo que integren los elementos estructurales existentes de la vivienda incluida la cubierta, así como las obras que permitan adaptar las viviendas a la variabilidad climática. Estas intervenciones no requieren licenciamiento o acto de reconocimiento en los términos de la Ley 1848 de 2017.
- **Intervenciones estructurales:** Trabajos orientados a reducir la vulnerabilidad de la vivienda ante emergencias, incluyendo el refuerzo y la construcción de elementos estructurales. Estas intervenciones requieren licencias de construcción o acto de reconocimiento en los términos de la Ley 1848 de 2017.
- **Ampliaciones modulares:** Construcción progresiva de espacios adicionales para mejorar la habitabilidad. Estas intervenciones incluyen la conformación de unidades habitacionales o de servicios mediante módulos. Estas intervenciones requieren licencias de construcción en los términos de la Ley 1848 de 2017.

Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental. Las categorías de intervención no serán excluyentes entre sí, por lo que pueden confluir en un

	CIRCULAR EXTERNA No. 03	Código: MC-FO-055 Versión: 1 Fecha aprobación: 24-Jul-2024 Clasificación: Pública
---	--	---

mismo hogar beneficiario siempre que guarde concordancia con el presupuesto y el diagnóstico de la vivienda.

3.2. Montos de los créditos:

El monto mínimo de los créditos será de cinco millones de pesos (5.000.000)

El monto máximo será equivalente al 50% del valor del inmueble

3.3. Los beneficiarios de los créditos para mejoramientos habitacionales deberán cumplir con los siguientes requisitos para acceder al crédito:

- Ser propietarios del inmueble a mejorar, o demostrar posesión del mismo con al menos cinco (5) años de anterioridad a la solicitud del crédito, para lo cual, en el evento de haber suma de posesiones, será plenamente válido demostrarla en la forma establecida por el Código Civil Colombiano.

Cuando se trate de propietarios, el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda.

- Garantías: serán las definidas por el intermediario financiero de acuerdo con la normatividad aplicable.

3.4. Las entidades financieras participantes establecerán los mecanismos para la verificación del uso de los recursos y podrán solicitar documentación adicional según su análisis crediticio.

Capital de trabajo para el programa de mejoramiento “Mejora mi Casa” o aquel que lo derogue, modifique o sustituya

1. Podrán acceder a los recursos de la línea para capital de trabajo, las organizaciones populares, entidades y demás empresas a quienes les hayan sido adjudicados cupos de la bolsa de mejoramiento urbano y rural de vivienda del programa vigente por parte de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
2. El Intermediario, de acuerdo con el análisis crediticio y de riesgo, determinará el monto final del crédito a otorgar al beneficiario de este uso. El monto final del crédito debe ser menor o igual al 65% del valor total de los cupos adjudicados.
3. El beneficiario deberá diligenciar el formato adjunto a esta Circular (Anexo 1) y radicarlo en Fonvivienda, previo al desembolso del crédito. Con este formato autoriza a la fiduciaria correspondiente realizar el giro de los recursos derivados de las facturas aprobadas a la entidad financiera con la cual tenga el crédito, hasta cubrir el valor total de la deuda.

4. El pago de las facturas presentadas por la organización popular, entidad y demás empresas y que hayan sido autorizadas para su pago por Fonvivienda, será abonado directamente al crédito hasta cubrir la totalidad del saldo. Una vez esto suceda, el saldo se desembolsará a la organización popular, entidad o empresa.
5. Findeter se reserva el derecho de solicitar información adicional, previo al desembolso, durante o posterior a la vigencia del crédito.

Capital de trabajo o sustitución de deuda para constructoras que desarrollen o hayan desarrollado viviendas VIS y/o VIP

1. Las empresas constructoras podrán solicitar recursos para capital de trabajo o sustitución de deuda, siempre y cuando tengan en curso o hayan entregado proyectos de vivienda VIS o VIP en los últimos tres años. Para esto, deberán adjuntar una certificación firmada por el Representante Legal y Revisor Fiscal que incluya el detalle de los proyectos de vivienda VIS o VIP entregados en los últimos tres años o en curso, con la siguiente información: Fecha de entrega del proyecto o de inicio si aún está en curso, municipio donde se encuentra ubicado, nombre del proyecto, número de unidades de vivienda y estado (entregado o en construcción). El modelo de la certificación se encuentra en el Anexo 2.
2. Las deudas por sustituir no pueden ser aquellas adquiridas con crédito de Findeter.
3. El monto máximo a desembolsar por NIT será de hasta \$20.000 millones de pesos.

Condiciones Generales

1. Los desembolsos se realizarán de acuerdo con la disponibilidad de recursos de Findeter.
2. Todos los valores de referencia o de umbral pueden ser sujetos a modificaciones acorde a las evaluaciones que realicen las carteras correspondientes. Por lo cual, se aplicará el valor de referencia o umbral vigente en el momento de la solicitud.
3. Cualquier información adicional, por favor comuníquese con nuestra línea de atención y servicio al cliente 018000 11 66 22 o a través de nuestros Gerentes Regionales a nivel nacional:

Centro	Delfirio Ortiz	601 6230311	dortiz@findeter.gov.co
Caribe	Susana Mónica Pupo Kunzel	605 3854185	smpupo@findeter.gov.co
Noroccidental	Diana María Giraldo Ceballos	604 6046570	dmgiraldo@findeter.gov.co
Nororiental	Yury Pérez Ascanio	607 6302043	yaperez@findeter.gov.co
Pacífico	Manuel Fernando Flórez (e)	602 3321899	mfflorez@findeter.gov.co
Eje Cafetero	María Elsa Vallejo Raba	606 3358701	mevallejo@findeter.gov.co

	CIRCULAR EXTERNA No. 03	Código: MC-FO-055 Versión: 1 Fecha aprobación: 24-Jul-2024 Clasificación: Pública
---	--	---

Esta circular deroga las circulares externas No. 02 de 2024 y 05 de 2024.

Cordial Saludo



Liliana María Zapata Bustamante
Secretaria General

Aprobó: Claudia Alzate - Vicepresidenta Comercial (e)
Carlos Alberto Saad - Vicepresidente de Planeación (e)
Richard Martínez - Vicepresidente Financiero
Ingrid Giraldo - Vicepresidenta de Operaciones
Leonardo Ramos - Vicepresidente de Riesgos

Revisó: Iván Patricio Garzón – Jefe de Desarrollo de Producto
William Mauricio Prieto - Director de Crédito
Delfirio Ortiz – Gerente Nacional Comercial (e)
Álvaro Ardila – Profesional Vicepresidencia de Riesgos

Proyectó: Alejandro Rodríguez– Analista de Producto

	CIRCULAR EXTERNA No.	Código: MC-FO-055 Versión: 1 Fecha aprobación: 24-Jul-2024 Clasificación: Pública
---	---------------------------------------	---

ANEXO No.1

Bogotá, <<Fecha>>

Apreciado FONVIVIENDA,
<<Ciudad del cliente>>, <<Departamento, excepto si la ciudad es capital>>

Asunto: Ministerio de Vivienda – Beneficiario Programa de Mejoramiento de Vivienda
Resolución No. <<No. de Resolución>>
Fecha <<Fecha Resolución>>

Reciba un cordial saludo en nombre de <<Entidad o Oferente>> identificada con el <<No NIT /Identificación >> y actualmente beneficiario del Programa de Mejoramiento de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En el marco del Programa de Mejoramiento de Vivienda del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y conforme a la Resolución <<No. de Resolución>> expedida por el Ministerio enunciado en el asunto, se aprobaron las siguientes condiciones:

- Recursos Aprobados: Hasta \$ <<Valor del monto de la resolución>>
- Cupos Urbano: Hasta << N° de mejoramientos urbanos en la resolución >>.
- Cupos Rural: Hasta <<No de mejoramientos rurales en la resolución>>

Solicito que, del total del monto aprobado en dicho acto administrativo, se destine la suma de \$ <<Valor del monto a transferir (Deuda + Interés)>> que cubrirá el valor del crédito más sus intereses, crédito otorgado para la compra de materiales.

El 100% de cada pago aprobado por Fonvivienda deberá ser girado a <<Nombre del Banco o Entidad Financiera >> cuenta No <<No. de cuenta>> por concepto *Cancelación/Abono Crédito*

	CIRCULAR EXTERNA No.	Código: MC-FO-055 Versión: 1 Fecha aprobación: 24-Jul-2024 Clasificación: Pública
---	---------------------------------------	---

y Servicio de la Deuda para compra de materiales del Programa de Mejoramiento de Vivienda, hasta cubrir el valor total de la deuda y sus intereses.

El excedente, luego de cubrir el valor total de la deuda deberá girarse a mi (nuestro) nombre <<Entidad u Oferente >> en la cuenta No <<No. de cuenta>> de la entidad <<Nombre del Banco o Entidad Financiera >> por concepto *Pago por Beneficio del Programa Mejoramiento de Vivienda*.

Agradecemos su diligencia con la transferencia de recursos de manera separada de modo que sigamos avanzando el mejoramiento de las viviendas de los colombianos.

Atentamente,

(FIRMA REPRESENTANTE LEGAL)

<<Entidad u Oferente >>

<<Número de contacto >>

<<Identificación /NIT>>

<<Correo electrónico>>

 <p>Findeter Banca de Desarrollo Territorial</p>	<p>CIRCULAR EXTERNA No.</p>	<p>Código: MC-FO-055 Versión: 1 Fecha aprobación: 24-Jul-2024 Clasificación: Pública</p>
--	---	--

ANEXO No.2D

Bogotá, <<Fecha>>

Señores
FINDETER
Ciudad

A continuación, nos permitimos detallar los proyectos de vivienda VIS y VIP que la empresa <<Entidad >> identificada con Nit <<No NIT /Identificación >> ha desarrollado durante los últimos 3 años:

Detalle de los proyectos de Vivienda VIS/VIP que la constructora ha realizado en los últimos 3 años:

Fecha de entrega o inicio del proyecto, si está en curso	Municipios en el que se encuentra el proyecto	Categoría del municipio en el que se encuentra el proyecto	Nombre del Proyecto	Cantidad total de unidades de vivienda que componen el proyecto	Estado (entregado, en construcción)

Firma del Representante Legal de la Constructora
Cédula:

Firma del Revisor Fiscal de la Constructora
Cédula No.
Tarjeta profesional