

	CIRCULAR EXTERNA No.06	Código: MC-FO-055 Versión: 2 Fecha aprobación: 30-Ene-2025 Clasificación: Pública
---	---	---

Bogotá, D.C., 7 de octubre de 2025

PARA: PERSONAS NATURALES INTERESADAS EN ADQUIRIR VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) O INTERÉS PRIORITARIO (VIP) AUTOCONSTRUCCIÓN 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 BANCARIOS, CORPORACIONES FINANCIERAS Y COMPAÑÍAS DE FINANCIAMIENTO, COOPERATIVAS FINANCIERAS, COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO E INTERMEDIARIOS HABILITADOS PARA REALIZAR OPERACIONES DE REDESCUENTO CON FINDETER

ASUNTO: ALCANCE A LA CIRCULAR EXTERNA No. 3 DEL 30 DE ENERO DE 2025 DE LA LÍNEA DE REDESCUENTO CON TASA COMPENSADA DIRIGIDA A PROMOVER LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO PARA EL DESARROLLO REGIONAL (URBANO Y RURAL).

Damos alcance a la Circular Externa No. 3 del 30 de enero de 2025, con el propósito de actualizar el margen de intermediación a los establecimientos del sector cooperativo, sobre el uso “Adquisición de vivienda nueva VIS o VIP y/o mejoramiento de vivienda VIS y/o VIP (urbano o rural)” y los requisitos y puntos relevantes sobre el uso “Mejoramiento de vivienda VIS y/o VIP (urbano o rural)”.

El margen de intermediación para las cooperativas financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Fondos de Empleados vigilados por la Superintendencia de la Economía Solidaria y Cajas de Compensación vigiladas por la Superintendencia del Subsidio Familiar, queda de la siguiente forma:

Uso	Adquisición de vivienda nueva VIS o VIP y/o mejoramiento de vivienda VIS o VIP (urbano o rural)
Plazo	Hasta 20 años
Periodo de Gracia	No aplica
Tasa de Interés	Tasa Fija 6,3% E.A. Para tasa en UVR o IPC se determinará periódicamente de acuerdo con la demanda.
Beneficiarios	Personas naturales interesadas en adquirir vivienda nueva VIS o VIP o realizar mejoramientos en viviendas VIS o VIP
Margen de intermediación	Para intermediarios financieros, Bancos: Hasta 400 puntos básicos sobre la tasa de redescuento de Findeter.
	Para intermediarios financieros, diferentes a los Bancos: Hasta 800 puntos básicos sobre la tasa de redescuento de Findeter.

	CIRCULAR EXTERNA No.06	Código: MC-FO-055 Versión: 2 Fecha aprobación: 30-Ene-2025 Clasificación: Pública
---	--	--

Condiciones Específicas para el uso “Adquisición de vivienda nueva VIS o VIP y mejoramiento de vivienda VIS o VIP (urbano o rural)”

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.
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

	CIRCULAR EXTERNA No.06	Código: MC-FO-055 Versión: 2 Fecha aprobación: 30-Ene-2025 Clasificación: Pública
---	---	---

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 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 de este 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.

	CIRCULAR EXTERNA No.06	Código: MC-FO-055 Versión: 2 Fecha aprobación: 30-Ene-2025 Clasificación: Pública
---	--	--

3.5. Para estas operaciones se debe adjuntar suscrita por el representante autorizado del intermediario financiero, la certificación enunciada en el anexo 1 de esta circular.

Cualquier información adicional, será atendido en 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	Gabriel Olivella	605 3854185	golivella@findeter.gov.co
Noroccidental	Diana María Giraldo Ceballos	604 6046570	dmgiraldo@findeter.gov.co
Nororiental	Natalia Morales	607 6302043	nmorales@findeter.gov.co
Pacífico	Marco Alejandro Arbeláez	602 3321899	maarbelaez@findeter.gov.co
Eje Cafetero	María Elsa Vallejo Raba	606 3358701	mevallejo@findeter.gov.co

Cordial Saludo,



IVÁN ALIRIO RAMÍREZ RUSINQUE
Secretario General (e)

Aprobó: Claudia Alzate - Vicepresidenta Comercial (e)
Ingrid Giraldo - Vicepresidenta de Operaciones
Álvaro Ardila - Vicepresidente de Riesgos (e)
Jose Laurens - Vicepresidente Financiero (e)

Revisó: William Mauricio Prieto - Director de Crédito
Carlos Quintero – Director Jurídico 

Proyectó: Luis Fernando Bustos – Profesional Jefatura de Producto
José Alejandro Rodríguez – Analista Jefatura de Producto

	CIRCULAR EXTERNA No.	Código: MC-FO-055 Versión: 2 Fecha aprobación: 30-Ene-2025 Clasificación: Pública
---	--	--

ANEXO No.1

Bogotá, <<Fecha>>

Señores
Financiera de Desarrollo Territorial S.A.- FINDETER,

Asunto: Línea de Redescuento con Tasa Compensada Compromiso Vivienda Popular – Adquisición de Vivienda nueva VIS o VIP y/o mejoramiento de vivienda VIS y/o VIP

El suscrito Representante Legal del intermediario financiero, identificado(a) como aparece al pie de la firma, se permite indicar que:

Los recursos solicitados por el beneficiario <<Nombre del beneficiario>> están direccionados al mejoramiento de vivienda VIS y/o VIP del beneficiario titular de la obligación que se redescuenta, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. <<Numero de matrícula inmobiliaria de la vivienda >> y cuyo valor del avalúo es de <<\$Valor del avalúo de la vivienda>>.

Esta solicitud de redescuento cumple con los criterios establecidos en numeral tercero de esta Circular Externa de Findeter, respecto a los tipos de mejoramiento financiados, monto del crédito, beneficiarios del crédito, garantías y mecanismo de verificación de uso de los recursos.

Tratándose de un crédito sobre un inmueble cuya garantía sea hipoteca, el monto del crédito hipotecario, sumado al valor de crédito de mejoramiento, no supera el 80% del valor del avalúo de la vivienda.

Atentamente,

Nombre del Representante Legal
Nombre del intermediario Financiero