



Del dicho
al techo

**Con BBVA puedes
hacer realidad tu sueño
de tener casa propia.**

Julio 2021



Contenido

1. Leasing Habitacional
2. El Banco como instrumento para comprar tu vivienda VIS
3. Crédito de vivienda interés social
4. Compra de cartera (cesión de hipoteca)
5. Constructor individual
6. Remodelación (Leasing Habitacional e Hipotecario)
7. Constructor Individual de Vivienda
8. Beneficios tributarios tenedores de crédito de vivienda



1. Leasing Habitacional

Leasing Habitacional

Estos son los productos que tenemos en leasing habitacional para apoyar a nuestros clientes en sus diferentes necesidades:

1. Cliente que va a comprar vivienda



Leasing habitacional
familiar



Leasing habitacional
no familiar

Para vivienda nueva o usada (aplican proyectos financiados por BBVA)

2. Cliente que quiere mejorar las condiciones financieras del crédito hipotecario que tiene actualmente



Leaseback

3. Cliente con crédito de leasing vigente con BBVA, que quiere vender el inmueble



Recolocación



Leasing Habitacional

Financiación de vivienda a través de un contrato de arrendamiento en el cual BBVA adquiere un inmueble y entrega su tenencia al locatario, a cambio de una cuota mensual (canon), con la posibilidad de decidir si se hace propietario de la vivienda ejerciendo la opción de compra que se pacta en el momento de la contratación.



Características

Tipo de vivienda:	Nuevo y usados No VIS
Porcentaje de financiación:	Hasta el 85% (90% en proyectos financiados con el banco)*
Monto mínimo a financiar:	\$50.000.000
Plazo:	Entre 5 y 30 años
Estrato del inmueble:	2 o superior
Seguros obligatorios:	Seguros de vida, seguro incendio y terremoto
Amortización:	En pesos
Perfil objetivo	
Ingreso familiar:	Igual o mayor a \$2.500.000

*Calculado sobre el menor valor entre el avalúo comercial y la promesa de compra venta.

Modalidades



Familiar

Destinado exclusivamente para que el locatario y su familia habite el inmueble

Primera cuota <= 30% de los ingresos brutos



No familiar

Destinado para que el locatario y su familia habite el inmueble o lo subarriende

No aplica Ley de Vivienda



El locatario asume todos los gastos del inmueble: Predial, Valorización, Administraciones



Leasing Habitacional

Beneficios

- ✓ Cuota inicial menor que en un crédito hipotecario ya que se financia hasta el 85% del valor del inmueble.
- ✓ Opción de compra entre el 0% y el 30% del valor del inmueble lo que permitirá disminuir el canon mensual.
- ✓ Desde el primer canon se abona a capital.
- ✓ Al no estar el inmueble a nombre del locatario se permite comercializar el inmueble a un tercero, sin correr con los gastos de escrituración. (Aplica con previa autorización de BBVA y análisis de crédito).
- ✓ Se realiza el avalúo y estudio jurídico para garantizar el estado del inmueble.
- ✓ El cliente puede acceder a beneficios tributarios por:
 - Deducción del pago de intereses por concepto de créditos de vivienda en la base gravable para la declaración de renta.
 - Reducción de la base de retención en la fuente por el pago de cuotas iniciales o cuotas mensuales a través de las cuentas AFC. Aplica solo para la modalidad Familiar.

Comparativo entre Hipotecario y leasing habitacional

Características	Hipotecario	Leasing Habitacional
Porcentaje de financiación Vivienda No VIS	70%	85% /90%
Financiación vivienda VIP y VIS	80%	N/A
Hipoteca a Favor del Banco	Si	N/A
Ley de Vivienda	Si	Si en LH Familiar N/A en LH No Familiar
Firma de contrato	No	Si
Transferencia del inmueble a favor del banco	No	Si
Exige Nivel de Ingresos	No	Si
Sistema amortización UVR	Si	No
Opción de Adquisición	No	Si



Leaseback



Características

Tipo de vivienda:	Nuevo y usados No VIS
Porcentaje de financiación:	El 100% de la deuda y hasta el 85% del valor de la vivienda incluyendo el remanente
Monto mínimo a financiar:	\$50.000.000
Plazo:	Entre 5 y 30 años
Estrato del inmueble:	2 o superior
Seguros obligatorios:	Seguros de vida, seguro incendio y terremoto
Amortización:	En pesos



Requisitos

- ✓ El proveedor del inmueble y el locatario deben ser la misma persona.
- ✓ El crédito hipotecario en la otra entidad, debe estar al día en sus pagos para proceder con el desembolso.
- ✓ La tasa a la que se otorgue la operación de leasing habitacional debe ser inferior a la que posee el cliente en la entidad acreedora original.
- ✓ No se realizará Leaseback sobre inmuebles que posean cobertura del Gobierno Nacional en cualquier entidad.



Recolocación

Permite al titular de un leasing habitacional comercializar el inmueble a un tercero, antes de finalizar su contrato, sin correr con gastos de escrituración, siempre y cuando el comprador financie por la misma línea

Tipos de recolocación:

Contrato deuda vigente

\$300 M **\$400 M**

- Se genera cambio de locatario
- Recolocación de un inmueble con deuda vigente a un tercero en diferentes condiciones

Contrato sin deuda vigente

\$0 **\$400 M**

- Se genera cambio de locatario
- Recolocación de un inmueble con contrato saldo cero a un tercero en diferentes condiciones
- No debe estar en trámite de traspaso

Requisitos

- ✓ El nuevo locatario debe tramitar una operación en cumplimiento con las políticas vigentes.
- ✓ Aplican los plazos y las tasas vigentes para el nuevo contrato.

- ✓ Se requiere avalúo actualizado
- ✓ Firma nuevos contratos, pagaré y el documento de terminación de mutuo acuerdo.



Impuestos

ICA

- Quien retiene: El Banco
- Quién lo debe pagar: El Proveedor Persona Jurídica (vendedor)
- Se retiene en el momento de la causación

Retención en la Fuente

- Quién lo debe pagar: El Proveedor Persona Jurídica o Natural (vendedor)
- Se retiene y se paga a la Dian en el momento de la causación y/o en la Notaría antes de la firma de la escritura
- Base liquidación Valor Pactado (contrato)

Tabla de responsable en aplicar retención

ACTO	VENDEDOR	AGENTE RETENEDOR	TARIFA
Compra	Persona Jurídico	Banco	1%*
Compra	Persona Natural	Notario	1%*
Recolocación	Persona Natural	Banco	2.5% si DR 3.5% No DR

*hasta Tope \$685.400.000, si el bien vale más, por la diferencia se cobra el 2.5%

Base liquidación impuestos notaria

La notaría liquidará por el Valor Pactado. (No se puede escriturar por menor valor del valor catastral)

Transferencia por Opción de Compra

La Notaría tomará el mayor valor para liquidar gastos notariales entre el Avalúo Catastral y el valor de la Opción de Compra reportado por el Banco.



Glosario

Canon: es el pago periódico que el locatario cancela a BBVA Colombia, en contraprestación por la tenencia del bien dado en leasing habitacional.

Canon inicial: es el pago que efectúa el locatario directamente al proveedor por cuenta y nombre de BBVA Colombia, al inicio del contrato.

Canon extraordinario: es todo pago adicional que realiza el locatario al banco diferente al canon inicial, canon periódico y la opción de adquisición.

Valor de ejercicio de la opción de compra: es el precio pactado inicialmente en el contrato de Leasing habitacional, por el cual el inmueble puede ser adquirido por el locatario.

Restitución: se refiere a la devolución del bien por parte del locatario al banco si no ejerce la opción de adquisición, o si ha presentado incumplimiento con las obligaciones a su cargo estipuladas en el contrato. Todos los gastos asociados a la restitución son a cargo del locatario.

Remanente: recurso adicional otorgado al locatario, si este lo solicita, sin superar el monto máximo de financiación para leasing habitacional.

Remanente= Valor financiado -Saldo adeudado en la entidad original

Cambio de modalidad: cambiar de leasing habitacional familiar a leasing habitacional no familiar o viceversa.

GMF: gravamen a los movimientos financieros (también conocido como cuatro por mil).

Gastos notariales: son los gastos que cubren las tarifas notariales por la venta a favor del BBVA Colombia y posterior transferencia al locatario si decide ejercer la opción de compra.

Gastos de registro: corresponden a los gastos causados en el registro de la escritura pública de compraventa a favor del BBVA Colombia y posterior transferencia al locatario si decide ejercer la opción de compra.

Impuesto de beneficencia: es un gravamen establecido por cada gobernación en el país y corresponde a un porcentaje del valor de la venta.

Locatario: es la persona que recibe la tenencia del bien por parte de BBVA, para uso y goce.

Opción de compra: porcentaje del valor del contrato de leasing habitacional que se aplaza para el final del contrato y que debe cancelar el cliente a BBVA para ejercer el derecho de adquirir el bien inmueble.



2. El Banco como instrumento para comprar “Tu Vivienda”



Prepararse para comprar **Vivienda**

Uno de los Principales **Sueños**
de las **Familias** en Colombia

¿Cómo lograrlo?

- ✓ Ahorro como base fundamental
- ✓ Aterrizar las expectativas
- ✓ Identifique los beneficios que otorga el Gobierno
- ✓ “Cierre financiero”



¿Cómo puedes acceder a los **Subsidios** de Vivienda?



Vivienda 100% subsidiadas

Hogares que viven en situación de extrema pobreza y, por lo tanto, no logran acceder a un crédito para obtener su vivienda por los mecanismos tradicionales que ofrece el mercado.



Casa digna vida digna

Es un programa de mejoramiento de vivienda y barrios que promoverá la tenencia formal de predios apoyando la titulación de los mismos; acceso a servicios intervención por etapas a través de la transformación de viviendas y mejoramiento del entorno a través de la transformación de barrios



Semillero de propietarios ahorro

Es un programa para ahorradores con ingresos de hasta 2 SMMLV que podrán acceder a un subsidio de vivienda por 6 smmlv si ahora 4.5 SMMLV



Mi casa ya

Programa del Gobierno Nacional que facilita la compra de vivienda nueva en zona urbana de cualquier municipio del país. Está dirigido a hogares con ingresos totales menores a \$ 3.634.104 (4 SMMLV). El programa funciona por demanda, hasta que se agoten los cupos.

Mi casa ya – subsidio a la tasa de interés

Es un subsidio que se entrega a la tasa de interés de los créditos hipotecarios y puede ser de 4 puntos porcentuales o 5 puntos porcentuales de acuerdo al nivel de ingresos del beneficiario. A este subsidio pueden postularse familias que devenguen hasta 8 SMMLV, que adquieran vivienda VIS o VIP de máximo 135 SMMLV

BBVA oferta a todos los clientes estos programas del gobierno

Subsidio "Cuota Inicial"

Condiciones Básicas

Ingresos del beneficiario máximo de 2 SMMLV

Aplica para compra de vivienda nueva de interés social

No haber sido beneficiarios de otros subsidios de vivienda del Gobierno Nacional

No ser propietario de vivienda en Colombia

Montos autorizados

Rango de Ingresos	Subsidio Cuota Inicial
0-2 SMLMV Desde \$0 Hasta \$1.817.052	30 SMLMV \$27.255.780

Pasos a seguir

- ✓ Solicitar el subsidio en la caja de compensación familiar donde este afiliado el empleado
- ✓ Presentar la resolución del subsidio al vendedor
- ✓ Presentar la resolución del subsidio al Banco

*Puede acceder al subsidio a la tasa otorgado por el Gobierno a través de BBVA

“Cuota Inicial + tasa de interés”



Ingresos del beneficiario máximo de 4 SMMLV

Condiciones Básicas

Aplica para compra de vivienda nueva de interés social

No haber sido beneficiarios de otros subsidios de vivienda del Gobierno Nacional

No ser propietario de vivienda en Colombia

Montos autorizados

Rango de Ingresos	Subsidio Cuota Inicial	Subsidio a la Tasa de Interés
0-2 SMLMV Desde \$0 Hasta \$1.817.052	30 SMLMV \$27.255.780	VIS – Hasta 150 SMLMV \$136.278.900 o 135 SMMLV \$122.651.010
		VIS 4% de Tasa EA VIP 5% de Tasa EA
2-4 SMLMV \$1.817.053 - \$3.634.104	20 SMLMV \$18.170.520	4% de Tasa EA

Pasos a seguir



Diligenciar el formato de solicitud en el Banco, junto a la solicitud del préstamo



Presentar el inmueble que cumpla con las condiciones



Realizar el pago mensual del préstamos, por mora de 60 días se pierde el subsidio a la tasa

Subsidio “Cuota Inicial”

Ingresos del beneficiario máximo de 2 SMMLV

Requisitos

Aplica para compra de vivienda nueva de interés social

No haber sido beneficiarios de otros subsidios de vivienda del Gobierno Nacional

No ser propietario de vivienda en Colombia

Montos autorizados

Rango de Ingresos	Subsidio Cuota Inicial
0-2 SMLMV Desde \$0 Hasta \$1.817.052	6 SMLMV \$5.451.156

Pasos a seguir

- ✓ Abrir cuenta mi proyecto en BBVA
- ✓ Ahorrar 4 millones hasta en 18 meses y obtener la aprobación del crédito
- ✓ Presentar al banco el certificado de ahorro y la carta de aprobación del crédito



Subsidio “Tasa de interés”



Condiciones Básicas

Ingresos del beneficio máximo de 8 SMMLV

Aplica para compra de vivienda nueva de interés social

No haber sido beneficiarios de otros subsidios de vivienda del Gobierno Nacional

No ser propietario de vivienda en Colombia

Montos autorizados

Rango de Ingresos	Subsidio a la Tasa de Interés
4 – 8 SMLMV \$3.634.104 - \$7.268.208	4% de Tasa E.A

Pasos a seguir

- ✓ Diligenciar el formato de solicitud en el Banco, junto a la solicitud del préstamo
- ✓ Presentar el inmueble que cumpla con las condiciones
- ✓ Realizar el pago mensual del préstamo, por mora de 60 días se pierde el subsidio a la tasa

Cobertura FRECH no VIS



¿Qué es?

Es una cobertura que consiste en otorgar **un valor mensual para el pago de los intereses del préstamo** cuando se compra vivienda nueva.

Aplica para **todos los productos de financiación de vivienda:**

- Crédito hipotecario en pesos y UVR.
- Leasing habitacional familiar y no familiar amortización en pesos

1

Dirigido a:

Compradores de vivienda nueva hasta **\$454 M** (500 SMMLV), que no han tomado cobertura a la tasa en el pasado.

2

Beneficio del comprador:

\$454.263 mensuales de apoyo para pago de cuota durante **7 años** (84 meses), siempre que el préstamo no llegue a mora de 60 días. Monto total de beneficio: **\$38.158.092.**

3

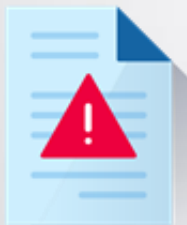
Beneficio adicional otorgado por BBVA:

BBVA complementa el beneficio del gobierno con descuento **3 años más**, de hasta **\$5 millones.**



Requisitos

- ✓ **Comprar una vivienda nueva NO VIS:** Valor entre 135 SMMLV o 150 SMMLV (en municipios de aglomeración urbana) hasta 500 SMMLV, en el año de la entrega (según avalúo comercial).
- ✓ **No haber sido beneficiario en el pasado** de ningún tipo de cobertura por parte del Gobierno Nacional.
- ✓ **Manifiestar por escrito la solicitud** de acceso a la cobertura.
- ✓ **Contar con un crédito de vivienda aprobado** (hipotecario o leasing habitacional).
- ✓ Deben existir **cupos disponibles** al momento del desembolso.



Pérdida de cobertura

- ⚠ 3 meses de mora (al día 61 de no pago).
- ⚠ Petición de los deudores o locatarios.
- ⚠ Incremento del monto o del plazo.
- ⚠ Aceleración del plazo.
- ⚠ Cesión del crédito por parte del deudor o cesión del contrato por parte del locatario.

¿Cómo acceder a un crédito de vivienda?

Solicítalo con uno de nuestros asesores o en las oficinas de **BBVA** entregando los siguientes documentos:

- ✓ Copia documento de identidad
- ✓ Formulario de solicitud
- ✓ Formulario de solicitud de los programas del Gobierno nacional
- ✓ Soportes de Ingresos económicos



Tips para comprar **Vivienda**

No tomar préstamos con agiotistas o cooperativas para líneas diferentes de vivienda



Los gastos de **escrituración** son cerca del **3.5%** del valor de la vivienda, es necesario ahorrar ese valor adicional



Sobre el inmueble a financiar BBVA te exigirá **avalúo y estudio de Títulos**, garantizando que el inmueble presente condiciones mínimas de habitabilidad



Beneficios de acceder a un crédito en BBVA

- ✓ Asesoría financiera para indicarle al cliente el subsidio y el producto de préstamo más adecuado para realizar el cierre financiero
- ✓ Permite consolidar ingresos con su esposo(a), padres, hermanos o hijos
- ✓ Acceso a subsidios “Cobertura a la tasa de interés”, a la cuota inicial “Mi Casa Ya”, a la cuota inicial “semillero de propietarios”
- ✓ Plazos desde 5 Hasta 30 Años (VIS y no VIS)
- ✓ Se financia hasta: 80% VIS, 70% No Vis y 85% Leasing Habitacional (Porcentajes establecidos sobre el valor de la vivienda)
- ✓ Acceso a sistemas de amortización: Pesos y UVR



3. Crédito para vivienda de interés social

En **BBVA** Ayudamos a cumplir el sueño de los colombianos de adquirir su vivienda

¿Qué significa comprar una vivienda?

¿Cuánto puedo pagar?

¿La quiero nueva, usada, sobre planos?

¿Cuánto tiempo debo ahorrar?

¿Donde quiero vivir? ¿Cuánto \$ debo ahorrar?

¿Es mejor una casa o un apartamento?

¿Cuántas personas viviremos en la casa?

¿En cuánto tiempo tendré hijos? ¿Cuántas habitaciones quiero?

¿La puedo arrendar cuando yo quiera?

¿será una buena inversión?

¿qué quiero comprar?



Definiciones - Glosario

AFC

Cuenta de ahorro para el fomento a la construcción

FRECH

Fondo para la reserva de la estabilización de la cartera hipotecaria.
Es un fondo administrado por el Banco de la Republica usado en la actualidad para otorgar el beneficio de subsidio a la tasa de interés a los préstamos de financiación de vivienda

GMF

Gravamen a los movimientos financieros, (también conocido como cuatro por mil) es un impuesto nacional que se genera en las transacciones realizadas en entidades financieras

VIP

Vivienda de interés prioritaria cuyo valor máximo es hasta 90 SMMLV (antes hasta 70 SMMLV) modificado por la Ley 311 de 2019 plan nacional de desarrollo Art 92

VIS

Vivienda de interés social cuyo valor máximo es hasta 135 SMMLV modificado por la Ley 311 de 2019 plan nacional de desarrollo Art 92, el gobierno podrá modificar el tope máximo hasta 150 SMMLV en los municipios que se definan, a la fecha aplican 45 municipios

Definiciones - Glosario

Vis renovación urbana

Son aquellas viviendas ubicadas en suelos urbanos, catalogadas como VIS y cuyo valor no superen los 175 SMMLV y el proyecto donde se están construyendo estas viviendas cuentan con licencia de construcción de renovación urbana VIS modalidad de redesarrollo

SMMLV

Salario mínimo mensual legal vigente, para **2021** está en **\$908,526**

UVR

La unidad de valor real (UVR) es certificada por el Banco de la República y refleja el poder adquisitivo con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC) durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio del período de cálculo. La UVR es una unidad de cuenta usada para calcular el costo de los créditos de vivienda que le permite a las entidades financieras mantener el poder adquisitivo del dinero prestado. Es decir, esta unidad cambia de acuerdo al crecimiento de la inflación, que en la actualidad es un valor cercano al 3,80% E.A por lo anterior de un año a otro el saldo de la deuda se incrementaría en esta proporción.

Definiciones - Glosario

SFV

Subsidio familiar de vivienda, el cual es otorgado por una caja de compensación familiar, el gobierno nacional o una entidad departamental o municipal

Seguro de vida deudor

Es una póliza donde el tomador es la persona natural, quien responde por el pago de las primas y en caso de fallecimiento de la persona, la aseguradora realiza el pago de la deuda.

Seguro de incendio y terremoto

El objetivo del seguro es proteger contra los riesgos de: Incendio, Terremoto, temblor y/o erupción volcánica, Maremoto o Tsunami y Actos mal intencionados de terceros (AMIT); todos los bienes inmuebles dados en garantía.

Hipoteca

Gravamen que se coloca al inmueble otorgado en garantía por el cliente, el cuál debe realizarse en primer grado, abierta y sin limite de cuantía

Patrimonio de familia

Es un gravamen obligatorio que se establece cuando el cliente compra una vivienda de interés social, el cual evita que un tercero pueda embargar esa vivienda, exceptuando la entidad que realice el préstamo para la compra de la vivienda

Beneficios por contratar con BBVA

Para el cliente

El cliente cuenta con asesoría personalizada durante todo el proceso de contratación, y servicio especial de los seis centros hipotecarios a nivel nacional

Pago de préstamos

Si el cliente cuenta con una cuenta corriente, de ahorros o AFC se podrá debitar automáticamente la cuota del crédito, hasta 4 cuentas de los titulares escogiendo el porcentaje a debitar de cada cuenta. también puede domiciliar una cuenta de otro banco a través de ACH o pagar por PSE. (los servicios de domiciliación ACH y pago PSE no aplica para créditos con cobertura), también podrá pagar el préstamo en los corresponsales Bancarios autorizados por BBVA

Día de pago

El cliente puede escoger la fecha que desee para el pago del préstamo, sugerirle al cliente que el pago esté acorde al día del pagó de la nómina o los primeros 5 días del mes

Cambios posteriores al desembolso

Cambio de plazo de la operación actual y en cualquier momento de la vida del préstamo (consultar funcionalidad variación de producto en PNB)

Líneas de crédito VIS

Crédito hipotecario
para comprar vivienda
nueva o usada

Crédito hipotecario
para compra de
vivienda nueva con
subsido del gobierno

Crédito hipotecario
para cesión de
hipoteca VIS (compra
de cartera)

Crédito hipotecario
para comprar vivienda
nueva ubicada en un
proyecto financiado

Crédito hipotecario de
remodelación



Crédito de vivienda tradicional

Definición

Alternativa de financiación destinado para la adquisición de vivienda, nueva o usada, ofreciendo la hipoteca como garantía sobre el inmueble objeto de financiación.

Porcentaje de financiación

Hasta 80% Calculado sobre el menor valor entre el avalúo comercial y la promesa de compra venta

Valor de la vivienda

VIS: Hasta \$122.651.010 o
\$136.278.900
No VIS: Hasta Capacidad de pago.

Plazo

Mínimo 5 años,
Máximo 30 años

Monto del préstamo

Desde \$6.000.000 hasta \$98.120.808 o \$109.023.120

Sistema de amortización

Cuota fija en pesos
Cuota Constante de capital UVR
Cuota constante UVR

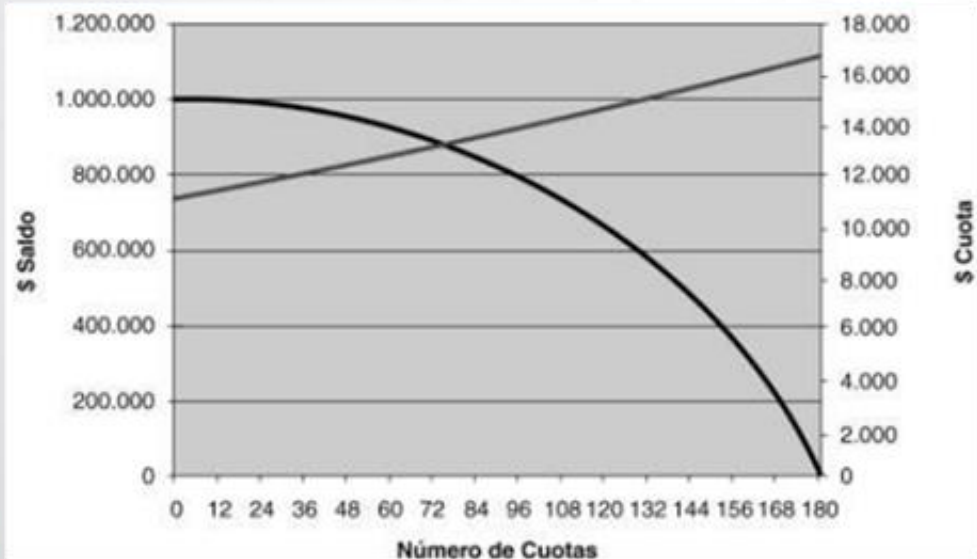
Sistemas de amortización

Cuota constante en UVR

Consiste en la determinación de cuotas mensuales fijas en UVR que aplican durante toda la vida del crédito, lo que supone que por efecto del ajuste por inflación del valor de la UVR, la cuota mensual crece en pesos.

En este sistema, como en todos los aprobados, se amortiza a capital desde el inicio del crédito y, en consecuencia, el saldo del crédito en UVR disminuye mes a mes (Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 5.1.1). Junto con la cuota mensual el deudor debe cancelar el valor de los seguros deudores e incendio y terremoto

Comportamiento del saldo de capital y cuota en pesos durante el tiempo



¿Qué ventajas ofrece?

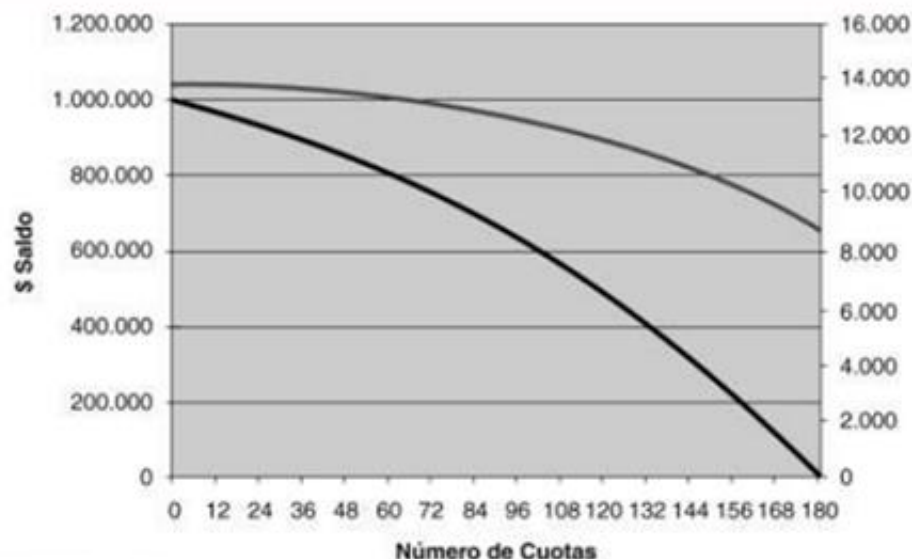
- ✓ La primera cuota a pagar es menor que un préstamo en pesos, por lo cual se exige un menor ingreso para cumplir la relación cuota- ingreso del 30% definida por Ley de vivienda
- ✓ En cualquier momento de la vida del crédito el cliente puede solicitar el cambio de plazo, sistema de amortización o tipo de moneda (de UVR a pesos y viceversa), únicamente presentando los documentos necesarios para asegurar que puede pagar la cuota

Sistemas de amortización

Cuota constante capital UVR

Consiste en la determinación de cuotas mensuales fijas de capital en UVR que aplican durante toda la vida del crédito, lo que supone que por efecto del ajuste por inflación del valor de la UVR, la cuota mensual crece en pesos. En este sistema, como en todos los aprobados, se amortiza a capital desde el inicio del crédito y, en consecuencia, el saldo del crédito en UVR disminuye mes a mes (Circular Básica Jurídica, Tít. III, Cap. Cuarto, num. 5.1.1). Junto con la cuota mensual el deudor debe cancelar el valor de los seguros deudores e incendio y terremoto

Comportamiento del saldo de capital y cuota en pesos durante el tiempo



— Saldo de capital en pesos
— Cuota en pesos

¿Qué ventajas ofrece?

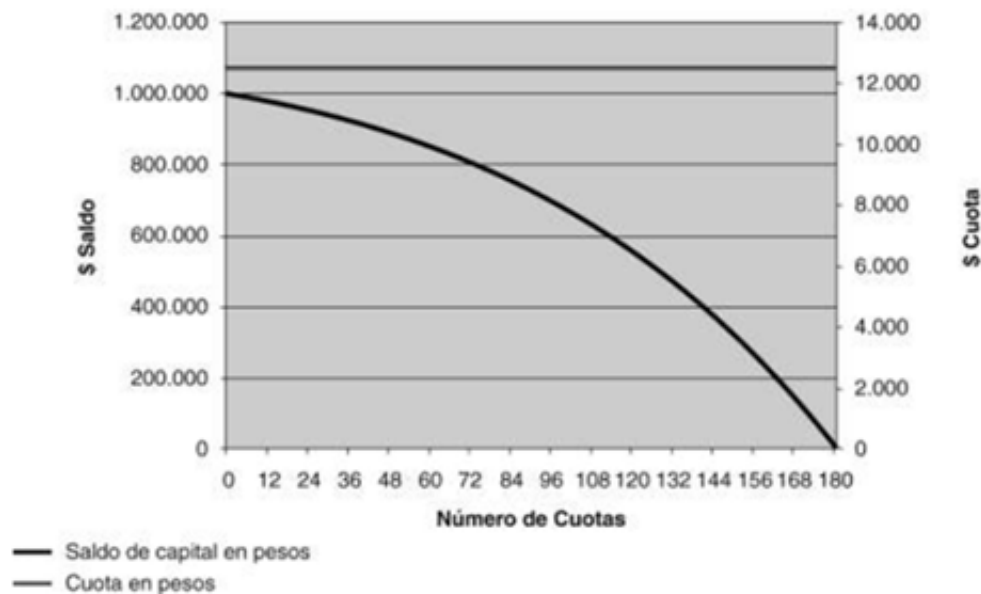
- ✓ Este sistema de amortización mantiene una cuota en pesos que crece muy poco, mientras el saldo de capital disminuye desde la primera cuota. Bajo este sistema de amortización el cliente realiza menor pago de intereses.
- ✓ En cualquier momento de la vida del crédito el cliente puede solicitar el cambio de plazo, sistema de amortización o tipo de moneda (de UVR a pesos y viceversa), únicamente presentando los documentos necesarios para asegurar que puede pagar la cuota

Sistemas de amortización

Cuota fija en pesos

Es un sistema en el que la cuota mensual es fija en pesos por todo el plazo del crédito. Bajo este sistema las cuotas no varían durante la vigencia de la obligación. A dicha cuota se le adicionan los seguros. (Circ. Externa 085/2000, Superfinanciera. Modificada. Circ.Externa 2/2001) (§ 367, 368).

Comportamiento del saldo de capital y cuota en pesos durante el tiempo



¿Qué ventajas ofrece?

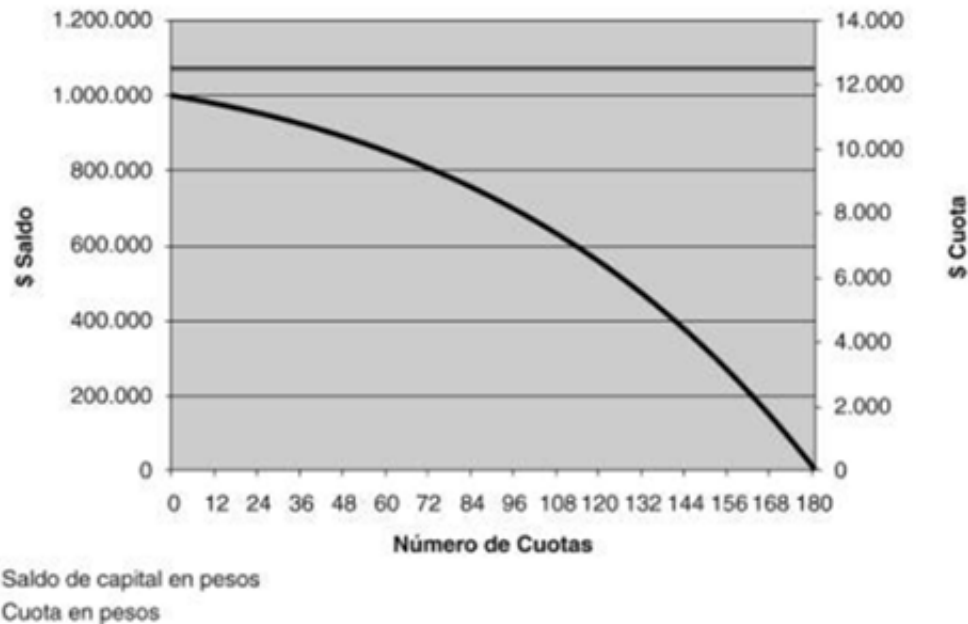
- ✓ Cuota fija y tasa fija durante todo el plazo de la vida del préstamo
- ✓ En cualquier momento de la vida del crédito el cliente puede solicitar el cambio de plazo, sistema de amortización o tipo de moneda (de UVR a pesos y viceversa), únicamente presentando los documentos necesarios para asegurar que puede pagar la cuota

Sistemas de amortización

Cuota fija en pesos

Es un sistema en el que la cuota mensual es fija en pesos por todo el plazo del crédito. Bajo este sistema las cuotas no varían durante la vigencia de la obligación. A dicha cuota se le adicionan los seguros. (Circ. Externa 085/2000, Superfinanciera. Modificada. Circ.Externa 2/2001) (§ 367, 368).

Comportamiento del saldo de capital y cuota en pesos durante el tiempo



¿Qué ventajas ofrece?

- ✓ Cuota fija y tasa fija durante todo el plazo de la vida del préstamo
- ✓ En cualquier momento de la vida del crédito el cliente puede solicitar el cambio de plazo, sistema de amortización o tipo de moneda (de UVR a pesos y viceversa), únicamente presentando los documentos necesarios para asegurar que puede pagar la cuota

Aspectos a tener en cuenta para llevar un proceso con éxito

Aprobación cliente

El Banco valida que el cliente cuente con las condiciones financieras y sana moralidad comercial para otorgarle el préstamo

Aprobación características técnicas de la vivienda

A través de una empresa valuadora en banco validad las condiciones técnicas y estructurales de la vivienda a financiar (avaluó comercial)

Sarlaft de dueños actuales y pasados

El Banco verifica que los dueños actuales y pasados no tengan aspectos de duda, negativos o procesos judiciales

Aprobación jurídica

El abogado externo verifica si existen limitaciones al dominio del predio y otros elementos que inhiban su correcta comercialización en el futuro

Asegurabilidad de la persona

El banco debe validar de acuerdo a la declaración de l(os) cliente(s) que no cuente con aspectos en su salud que evite la asegurabilidad de l(os) solicitante(s)

4. Compra de cartera con cesión hipotecaria

Crédito de vivienda

Compra de cartera con cesión de hipoteca

Definición

Oferta diferencial para clientes y no clientes que deseen trasladar su crédito de vivienda a BBVA.

Porcentaje de financiación

No VIS hasta el 70% y VIS hasta el 80% del valor del avalúo comercial, siempre y cuando se cancele la totalidad del saldo pendiente en la otra entidad.

Valor de la vivienda

Desde \$50 millones

Plazo

Mínimo 5 años,
Máximo 20 años

Monto del préstamo

VIS: Desde \$6.000.000 hasta \$ 98.120.808

Condiciones para la cesión

Tasa de contratación: Debe ser menor a la que el cliente posea en la otra entidad.

Plazo: Normalmente el restante en la otra entidad, el cliente puede solicitar modificación (ampliación o disminución en la solicitud del crédito). No puede superar los 30 años ni ser menor a 60 meses (5 años) según la Ley de Vivienda.

Aspectos a tener en cuenta para llevar un proceso con éxito

Titularidad

Los deudores del crédito en la entidad cedente y los partícipes del nuevo crédito en BBVA deben ser los mismos que consten en el certificado de tradición y libertad con dominio real sobre el inmueble.

Vencimiento

La cartera objeto de la compra no debe tener más de diez (10) días de vencida, no hay excepciones.

Tasa de interés

La tasa a la que se compre la cartera debe ser inferior a la que posee el cliente en la otra entidad (si la otra entidad bonifica la tasa por la contratación de productos debe compararse con nuestra tasa bonificada vigente, de lo contrario, debe compararse con la tasa plena). Podemos comprar cartera de operaciones con cobertura a la tasa de interés

Plazo

Se puede igual al plazo restante en la entidad acreedora inicial, si es menor a 5 años, requerirá autorización del Product Manager

Entidades autorizadas

Para poder trasladar cartera hipotecaria para vivienda de entidades diferentes a las financieras, la obligación deberá estar catalogada como tal y reportada en las centrales de riesgo. Dicha entidad deberá entregar una carta informando que entregará la garantía y los pagarés endosados.

5. Constructor individual



CXI – Financiación Crédito de vivienda

Definición

Oferta de financiación diferencial cuyo destino es ser fuente de pago del crédito constructor otorgado al promotor de vivienda

Beneficios diferenciales para nuestros clientes

- Tasa comercial más baja de la oferta en BBVA
- Exoneración del costo de avalúo comercial del inmueble
- Tarifa especial de estudio de títulos (73% menor que la tarifa regular)
- Desembolso con la firma de las escrituras si el banco cuenta con Aval firmado por el constructor

Oferta

Crédito de vivienda VIS,

Monto del préstamo

VIS: Desde \$6.000.000 hasta \$98.120.808 o \$ 109.023.120

6. Remodelación Leasing Habitacional e Hipotecario



Condiciones Generales

Dirigidos a personas entre los 18 y 74 años de edad con ingresos mensuales. La edad del mayor de los solicitantes más el plazo del crédito no puede ser superior a 85 años

Perfil Dirigido

- ✓ Asalariado y Pensionados
- ✓ Prestador de servicios
- ✓ Independientes

Políticas Específicas

- Por Ley de vivienda la primera cuota del crédito no puede superar el 30% de los ingresos brutos de los solicitantes.
No aplica para Remodelación de Leasing Habitacional No Familiar
- Los solicitantes del crédito deben ser los mismos del crédito Hipotecario o contrato de Leasing habitacional.



Retanqueos

Se podrá realizar retanqueos de remodelación si cumple las siguientes condiciones:

- Se debe haber amortizado al menos 1 año la operación a retanquear.
- Solo aplica para retanquear operaciones de remodelación



Remodelación Leasing Habitacional

Permitirá a los clientes con un contrato de leasing habitacional solicitar un monto adicional para mejorar las condiciones de habitabilidad y la valorización de la vivienda*.

Aplica para

Clientes con vivienda financiada con BBVA a través de contrato de Leasing Habitacional con BBVA el cual puede estar con o sin saldo.

Características	
Monto mínimo	desde \$15.000.000
Valor de vivienda	> 135 SMMLV o 150 SMMLV
Porcentaje a financiar	Hasta el 50% del valor comercial de la vivienda . En ningún caso el saldo del Leasing habitacional + el crédito de remodelación pueden superar el 80% del valor de la garantía.
Plazo	5 a 15 años

*El destino de los recursos no puede ser utilizado para reformas que atenten o que vayan en contra de lo permitido en la licencia de construcción.



Remodelación Hipotecario

Características

Definición

Alternativa de Financiación para vivienda terminada, nueva o usada, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y la valorización de la vivienda.

Monto del préstamo:

Desde: \$6.000.000 Hasta capacidad de pago (No VIS).

Vigencia del CTL:

Para la evaluación aportar Certificado de Tradición y Libertad con vigencia hasta de 90 días para la evaluación y de 30 días para la etapa de Estudio de Títulos.



Porcentaje Financiación

- **Vivienda VIS:** Porcentaje máximo a financiar es del **30%** del valor de la garantía. El saldo de la deuda vigente más la remodelación no puede superar el 80% del valor de la garantía
- **Vivienda No VIS:** Porcentaje máximo a financiar es del **50%** del valor de la vivienda. El saldo de la deuda vigente más la remodelación no puede superar el 70% del valor de la garantía.

Relación Cuota/Ingreso:

La primera cuota de la operación de vivienda que se está otorgando no debe superar el 30% de los ingresos brutos totales de los solicitantes.

Sin Hipoteca constituida (para constituir)

- Los propietarios del inmueble deben ser los mismo solicitantes del crédito
- No debe tener gravámenes que afecten el inmueble (embargos, hipotecas vigentes)
- Se debe realizar avalúo y estudio de títulos
- Genera proceso de escritura y registro

Se debe adjuntar la última escritura de compraventa si el inmueble urbano tiene RPH y el **valor** comercial es < a \$500 millones

Con Hipoteca ya constituida (Crédito inicial compraventa o compra de cartera)

- Los propietarios e hipotecantes del inmueble deben ser los mismo solicitantes del crédito
- No debe tener gravámenes que afecten el inmueble (embargos, hipotecas vigentes)
- A partir de enero 2021 la vigencia de los avalúos de firmas autorizadas para realizar remodelación con hipoteca constituida es de 3 años (ACV, Tinsa, Rentar, Lonprocol y Valorar)
- No se requiere estudio de títulos, salvo cuando:
 - Exista algún gravamen que afecte la garantía
 - Si la vigencia de la hipoteca esté vencida
- Para ampliación de hipoteca se realiza proceso de escritura y registro

Aspectos a tener en cuenta para llevar un proceso con éxito

Valor de la garantía

Si la vivienda se ha valorizado y en la actualidad el valor comercial es mayor al tope VIS, esta garantía mantiene su clasificación y la oferta de remodelación a realizar es la correspondiente a VIS

Garantías recibidas en cesión

Si la cesión de hipoteca cuenta con subproducto VIS, a pesar de la valorización del inmueble, la oferta de remodelación será VIS

Perfil objetivo

No aplica el producto para clientes con actividad económica autónomos

Seguro de incendio y terremoto

Mientras esté vigente el crédito hipotecario inicial del cual se desprenda la remodelación, el seguro de incendio y terremoto solo se cobrará a una obligación. Una vez se termine una de las dos, el seguro se comenzará a cobrar en el crédito que quede vigente.

7. Constructor Individual de Vivienda



Crédito para construcción individual de vivienda

Definición

Préstamo para la construcción de vivienda propia en zonas de alta valorización y en terrenos que cuenten con obras de urbanismo, financiando a largo plazo desde el momento en que el cliente inicia la construcción de vivienda nueva en terreno propio, el desembolso se realiza de acuerdo al avance del proyecto.

Porcentaje de financiación

Hasta 70% del valor comercial estimado de la terminación de la vivienda sin superar el 90% del valor de los costos directos. El lote debe ser propiedad del cliente.

Valor de la vivienda

Desde \$215.000.000 millones en adelante (valor estimado de la vivienda en su terminación)

Plazo

Mínimo 5 años,
Máximo 20 años

Monto del préstamo

Desde: \$150.000.000 hasta capacidad de pago.

Ingresos solicitados

Desde \$6.000.000 millones en adelante

Crédito para construcción individual de vivienda

Seguros vinculados al crédito

- Seguro de vida deudores.
- Seguro de incendio y terremoto (al culminar la construcción).
- Seguro todo riesgo constructor (únicamente en la etapa de construcción).

Garantías requeridas

- Hipoteca en primer grado, abierta en cuantía indeterminada a favor de BBVA Colombia sobre el lote, una vez se cuente con un avance de el 80% deberá registrarse la nueva construcción en la oficina de instrumentos públicos para contar con la hipoteca sobre un inmueble destinado para vivienda.
- Firma de pagaré de los deudores.

Avance de obra

El avance de obra mínimo para iniciar con el desembolso será definido por riesgos en la viabilidad técnica y será corroborado con el supervisor de obra de BBVA.

Construcción

La construcción debe destinarse a vivienda, cumplir con la política actual de avalúos y el plazo máximo para la construcción es de 12 meses

8. Beneficios tributarios tenedores de crédito de vivienda

Beneficios tributarios

Beneficio por AFC

Acceso a los incentivos fiscales de la cuenta AFC (Art 126-4). Únicamente para adquisición de vivienda (incluye construcción individual de vivienda y cesiones)

Base gravable

Los intereses pagados por créditos de vivienda son deducibles de la base gravable (Art 119 E.T) hasta 1,200 UVT's*

Base de retención

Los intereses pagados por créditos de vivienda son deducibles a la disminución de la base de retención (Art 387 E.T)

Otros impuestos

El impuesto predial y el pago de contribuciones por valorización también son deducibles de la base gravable

GMF

Se genera GMF solo si, se realiza el desembolso a un tercero diferente del prestatario (banco financiador de constructor) o del vendedor. El pago debe ser realizado con abono en cuenta o cheque de gerencia.

Exclusiones de beneficios – Remodelación

Base de retención

Los intereses pagados por esta modalidad de crédito no son deducibles del impuesto de renta (Art 119 E.T)

Base gravable

Los intereses pagados en esta modalidad de crédito no permiten disminuir la base de retención del impuesto sobre la renta

AFC

El pago del crédito de remodelación de vivienda, no le otorga los beneficios fiscales

GMF

Exento de GMF si los recursos de esta modalidad se abonan a la cuenta del prestatario o con cheque de gerencia



GRACIAS



BBVA

Creando Oportunidades