

## ACUERDO NÚMERO XX DEL XX DE SEPTIEMBRE DE 2024

**“Por medio del cual se actualizan las condiciones generales y financieras del Crédito Hipotecario de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones”**

**LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA**, en ejercicio de las facultades legales, estatutarias y reglamentarias, en especial las conferidas en el numeral 3 del artículo 8 del Decreto Ley 353 de 1994, modificado por el artículo 5 de la Ley 973 de 2005, y

### CONSIDERANDO

Que mediante la Ley 973 de 2005, la cual modificó el Decreto Ley 353 de 1994, se definió la naturaleza jurídica de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, señalando que se trata de una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito, de naturaleza especial, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Defensa Nacional y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Que esta misma norma determinó que la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía tiene por objeto facilitar a sus afiliados la adquisición de vivienda propia, mediante la realización o promoción de todas las operaciones del mercado inmobiliario, incluidas las de intermediación, la captación y administración del ahorro de sus afiliados y el desarrollo de las actividades administrativas, técnicas, financieras y crediticias que sean indispensables para el mismo efecto.

Que el artículo 3 de la Ley 973 de 2005, determinó como una de las funciones de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, conceder crédito hipotecario a sus afiliados con destino a la consecución de vivienda.

Que la Ley 1305 de 2009 en su artículo 6 reguló el esquema de solución anticipada de vivienda, a través del cual los afiliados a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, en los términos señalados por la Junta Directiva, podrán retirar los valores que reposen en su cuenta individual, incluidos intereses y excedentes financieros, para destinarlos únicamente como parte de pago de la compra de vivienda escogida por ellos, sin que por esta única razón pierdan su calidad de afiliado.

Que el crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda es un mecanismo de financiación de vivienda a largo plazo regulado por la Ley 546 de 1999, en virtud de la

**“Por medio del cual se actualizan las condiciones generales y financieras del Crédito Hipotecario de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones”**

---

cual, la Entidad financiera otorgante del crédito tiene como garantía la hipoteca constituida sobre el bien que se está adquiriendo.

Que el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, modificada por el artículo 38 de la Ley 1537 de 2012, permite que en cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual puedan ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera.

Que la Junta Directiva de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía en sesión ordinaria del 28 de mayo de 2021 aprobó el Acuerdo 02 de 2021, el cual establece condiciones generales y financieras del crédito hipotecario ofrecido por la Caja Promotora de Vivienda militar y de Policía.

Que la Junta Directiva de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, en sesión ordinaria de 27 de febrero de 2024, aprobó el Manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), en el que se encuentran consagradas las políticas aplicables al otorgamiento de créditos de vivienda y *Leasing* Habitacional.

Que se hace necesario actualizar las disposiciones de crédito hipotecario para responder a las necesidades actuales de la operación y optimizar el proceso de otorgamiento de crédito.

Que, en mérito de lo expuesto,

**ACUERDA**

**TÍTULO I  
CRÉDITO HIPOTECARIO**

**CAPÍTULO ÚNICO  
CONDICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. CRÉDITO HIPOTECARIO.** El crédito hipotecario constituye una alternativa de financiación a largo plazo, que facilita a los afiliados de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía el acceso a una solución de vivienda, así como la compra de cartera hipotecaria constituida con entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**PARÁGRAFO.** Serán destinatarios del crédito hipotecario y compra de cartera hipotecaria los afiliados para solución de vivienda, manejo y administración de cesantías y servicios financieros.

**“Por medio del cual se actualizan las condiciones generales y financieras del Crédito Hipotecario de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones”**

---

**ARTÍCULO 2. DESTINACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.** El crédito hipotecario será destinado para la adquisición de vivienda nueva o usada o para la compra de cartera hipotecaria constituida con entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, previo cumplimiento de las políticas de carácter financiero, técnico y jurídico señaladas en el Manual del Sistema Integrado de Administración de Riesgos - SIAR y en el Manual de Crédito de Vivienda Crédito Hipotecario y Compra de Cartera Hipotecaria y *Leasing* Habitacional, o aquellos que lo deroguen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 3. CONDICIONES GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.** Para acceder al crédito hipotecario y compra de cartera hipotecaria se deben cumplir las siguientes condiciones generales:

1. Ser afiliado a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.
2. Cumplir las políticas de carácter financiero, técnico y jurídico señaladas en el Manual del Sistema Integrado de Administración de Riesgos SIAR y en el Manual del Producto Crédito de Vivienda y *Leasing* Habitacional o aquellos que lo deroguen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 4. CUOTA MENSUAL.** La cuota mensual del crédito hipotecario y compra de cartera hipotecaria será la establecida por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía en el plan de pagos que se entregará al afiliado en calidad de deudor hipotecario. Dicho valor incluirá intereses corrientes, cuota fija en pesos, amortización a capital y seguros.

**ARTÍCULO 5. FORMA DE PAGO DE LA CUOTA MENSUAL.** El afiliado en calidad de deudor hipotecario pagará el valor de la cuota mensual de manera ininterrumpida, hasta cubrir el total de la obligación crediticia. El pago de la cuota mensual se realizará a través del mecanismo de descuento directo de nómina (libranza) y/o por descuento automático desde la cuenta bancaria indicada por el afiliado; en ambos casos deberá mediar autorización previa del deudor. En el evento en que no opere el descuento mencionado, el afiliado deudor no se exonerará de realizar el pago respectivo por los medios establecidos por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

**ARTÍCULO 6. GARANTÍAS.** El crédito hipotecario tendrá como garantía real la hipoteca de primer grado abierta y sin límite de cuantía, constituida mediante escritura pública debidamente registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos y emitida por la notaría correspondiente y pagará en blanco con carta de instrucciones.

**PARÁGRAFO 1.** La cesión de la deuda hipotecaria se dará única y exclusivamente entre afiliados de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, previa autorización por parte de la Entidad.

**“Por medio del cual se actualizan las condiciones generales y financieras del Crédito Hipotecario de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones”**

---

**PARÁGRAFO 2.** Cuando se trate de compra de cartera hipotecaria se recibirá la primera copia de la escritura pública expedida por la notaría correspondiente en donde conste la hipoteca de primer grado abierta y sin límite de cuantía la cual presta mérito ejecutivo, la nota de cesión y el pagaré otorgado a la entidad financiera cedente.

**ARTÍCULO 7. CAMBIO DE CONDICIÓN DEL AFILIADO DEUDOR DE ACTIVO A PENSIONADO O CON ASIGNACIÓN DE RETIRO.** Si durante el plazo del crédito hipotecario la condición del afiliado deudor cambia de activo a pensionado o con asignación de retiro, se reportará la solicitud de descuento de la obligación por libranza a su nueva Unidad Ejecutora (CREMIL y CASUR) y de ser necesario se ajustarán las condiciones del crédito hipotecario.

**PARÁGRAFO.** Para el caso del personal civil al servicio del Ministerio de Defensa Nacional y de la Fuerzas Militares, así como el personal no uniformado de la Policía Nacional que accedió al crédito hipotecario en vigencia de su afiliación a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y que durante el plazo del crédito cambie a pensionado, se deberá continuar con el pago de la obligación.

**ARTÍCULO 8. CAMBIO DE UNIDAD EJECUTORA.** Si durante la vigencia del crédito hipotecario el afiliado deudor cambia de unidad ejecutora, se reportará a esta última la solicitud de descuento por libranza de la obligación y de ser necesario se ajustarán las condiciones del crédito hipotecario. En tanto opere el descuento mencionado, el afiliado no se exonerará de continuar con el pago de la obligación por los medios que determine la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

**ARTÍCULO 9. CAUSALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA.** El pago del crédito hipotecario se hará exigible anticipadamente cuando el afiliado deudor se encuentre en cualquiera de las siguientes causales:

1. Por mora superior a noventa (90) días.
2. Por muerte del deudor hipotecario.
3. Por retiro definitivo de la Fuerza o desvinculación laboral sin asignación de retiro o pensión.
4. Cuando el inmueble hipotecado sea judicialmente perseguido por un tercero, sufra desmejora o deprecio que no preste suficiente garantía, o cuando la hipoteca otorgada se vea afectada por hechos sobrevinientes a su constitución.
5. Las demás establecidas en el pagaré en blanco y las dictadas por la Entidad con base en la norma aplicable.

**PARÁGRAFO 1.** En caso de medidas cautelares u órdenes de autoridades judiciales o administrativas que recaigan sobre los aportes de la cuenta individual del afiliado deudor y que, con dicha aplicación, se ocasione incumplimiento de alguna de las obligaciones a

**“Por medio del cual se actualizan las condiciones generales y financieras del Crédito Hipotecario de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones”**

---

su cargo, la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía podrá terminar y liquidar el crédito hipotecario.

**PARÁGRAFO 2.** El procedimiento y condiciones para la liquidación del crédito hipotecario serán establecidos por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

**ARTÍCULO 10. TRÁMITES, CONDICIONES Y REQUISITOS.** La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía establecerá, dentro del marco de la ley, las condiciones, trámites y requisitos que deberán cumplir los afiliados que accedan al crédito hipotecario regulados en el presente Acuerdo.

**TÍTULO II  
CRÉDITO HIPOTECARIO PARA AFILIADOS SOLUCIÓN DE VIVIENDA**

**ARTÍCULO 11. NÚMERO DE APORTES.** El afiliado para solución de vivienda podrá acceder al crédito hipotecario y compra de cartera hipotecaria cuando registre como mínimo doce (12) cuotas de aportes (ahorros y cesantías) en la cuenta individual, así mismo, podrá realizar un único retiro de dichos recursos con el fin de destinarlos exclusivamente como parte de pago de la vivienda a adquirir, sin que por esta única razón pierda su calidad de afiliado para solución de vivienda.

**PARÁGRAFO 1.** Para el caso de la compra de cartera hipotecaria realizada por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía no se permitirá el retiro de los aportes registrados en la cuenta individual, ni el pago parcial de la obligación hipotecaria que el afiliado tenga con la otra entidad financiera.

**PARÁGRAFO 2.** El afiliado para solución de vivienda que acceda al crédito hipotecario otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía podrá acogerse a cualquier modelo anticipado de solución de vivienda siempre y cuando no haya efectuado retiro de los aportes de su cuenta individual como parte de pago de la vivienda objeto del crédito. Lo anterior, sin perjuicio que el afiliado cumpla las demás condiciones señaladas para el modelo.

**ARTÍCULO 12. CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.** La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía definirá las condiciones y requisitos que deberán cumplir las viviendas que serán garantía del crédito hipotecario y compra de cartera hipotecaria.

**ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL SUBSIDIO PARA VIVIENDA.** Cuando el afiliado que accedió al crédito hipotecario cumpla los requisitos generales y específicos para acceder al subsidio para vivienda, la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía aplicará el valor total del subsidio a la deuda adquirida bajo las condiciones y requisitos establecidos

**“Por medio del cual se actualizan las condiciones generales y financieras del Crédito Hipotecario de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones”**

---

para el Modelo Vivienda 14, siempre que el valor total de la deuda sea igual o superior al valor total del subsidio para vivienda.

**PARÁGRAFO 1.** Cuando el valor total del subsidio para vivienda sea inferior al valor del crédito hipotecario, el afiliado podrá destinar este subsidio para cualquiera de las modalidades señaladas en el marco normativo del modelo Vivienda 14. En este caso, la deuda adquirida mediante el crédito hipotecario se pagará en las condiciones pactadas inicialmente.

**PARÁGRAFO 2.** Para la aplicación del subsidio para vivienda señalado en el presente artículo, el afiliado deberá realizar la postulación señalada en el Decreto 1070 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan con la presentación de los documentos señalados para tal fin.

**ARTÍCULO 14. SUMA DE APORTES PARA AFILIADOS QUE SEAN CÓNYUGES O COMPAÑEROS PERMANENTES.** En el evento que dos afiliados sean cónyuges o compañeros permanentes, podrán sumar los aportes registrados en sus cuentas individuales para destinarlos como parte del pago de la vivienda, cuando uno de ellos registre en su cuenta individual como mínimo doce (12) aportes, para el efecto se sumarán los recursos de la cuenta individual de los cónyuges o compañeros permanentes, sin que por ello haya lugar al pago de un subsidio doble para vivienda; en todo caso solo uno de ellos accederá al crédito hipotecario.

**PARÁGRAFO.** Los afiliados que siendo cónyuges o compañeros permanentes utilicen de manera conjunta los recursos de su cuenta individual, continuarán con el aporte del ahorro mensual obligatorio.

**ARTÍCULO 15. REINTEGRO DE APORTES POR DESISTIMIENTO DEL NEGOCIO JURÍDICO.** El afiliado para solución de vivienda que desista del negocio jurídico para el cual utilizó los aportes registrados en su cuenta individual antes del desembolso del crédito hipotecario, deberá reintegrar la totalidad de estos dentro de los seis (6) meses siguientes al recibo de la autorización emitida por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

**PARÁGRAFO 1.** En caso de realizar reintegros parciales estos valores serán incluidos en la cuenta individual bajo el concepto de ahorro voluntario, hasta tanto sea reintegrada la totalidad de los valores desembolsados y siempre que el mismo se haya efectuado dentro del término establecido en el presente artículo.

**ARTÍCULO 16. INCUMPLIMIENTO DEL REINTEGRO.** Si el afiliado no reintegra los aportes señalados en el artículo anterior, dentro del término establecido en el presente Acuerdo, dicho retiro configurará un retiro parcial de cesantías por incumplimiento de los

**“Por medio del cual se actualizan las condiciones generales y financieras del Crédito Hipotecario de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones”**

---

requisitos de acceso al subsidio para vivienda establecidos en el artículo 25 del Decreto Ley 353 de 1994, modificado por el artículo 15 de la Ley 973 de 2005 y el artículo 3 de la Ley 1305 de 2009.

En virtud de lo anterior, la finalidad de la afiliación cambiará automáticamente de solución de vivienda a manejo y administración de cesantías.

**PARÁGRAFO 1.** Ante la imposibilidad de llevar acabo el negocio jurídico presentado ante la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, el afiliado podrá acceder nuevamente al crédito hipotecario, siempre y cuando haya realizado el reintegro total de los valores desembolsados.

**PARÁGRAFO 2.** En el evento en que el afiliado deba acudir a la jurisdicción ordinaria para dirimir el conflicto que le haya impedido llevar acabo el negocio jurídico, deberá aportar los documentos que acrediten el acceso a la jurisdicción ordinaria o administrativa.

**PARÁGRAFO 3.** En todo caso, la Administración se reserva la facultad de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, así como los casos en que por fuerza mayor o caso fortuito no se pueda llevar acabo el negocio jurídico.

**ARTÍCULO 17. PIGNORACIÓN DE CESANTÍAS.** El afiliado para solución de vivienda, que acceda al crédito hipotecario o compra de cartera hipotecaria, deberá suscribir la autorización correspondiente a través de la cual se pignoren las cesantías que se causen y se registren en la cuenta individual durante la vigencia del crédito. Esta pignoración abarca hasta el 50% de las cesantías registradas en la cuenta individual del afiliado.

**PARÁGRAFO.** Durante la vigencia del crédito hipotecario y la compra de cartera hipotecaria, la cuenta del afiliado deudor y los aportes allí registrados permanecerán bloqueados

### **TÍTULO III**

#### **CRÉDITO HIPOTECARIO AFILIADOS PARA ADMINISTRACIÓN DE CESANTÍAS Y AFILIADOS VETERANOS**

**ARTÍCULO 18. CRÉDITO HIPOTECARIO Y COMPRA DE CARTERA HIPOTECARIA.** Podrán acceder al crédito hipotecario los afiliados para administración de cesantías y afiliados veteranos, así como a la compra de cartera hipotecaria adquirida por estos, con una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**ARTÍCULO 19. DESTINACIÓN DE LAS CESANTÍAS Y LOS AHORROS DE LA CUENTA INDIVIDUAL.** Los afiliados para administración de cesantías y los afiliados

**“Por medio del cual se actualizan las condiciones generales y financieras del Crédito Hipotecario de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones”**

---

veteranos que accedan al crédito hipotecario, podrán utilizar como fuente inicial de pago el 100% de los dineros que registren en su cuenta individual.

**PARÁGRAFO.** En todo caso, si los afiliados para manejo y administración de cesantías y afiliados veteranos tienen recursos en su cuenta individual, la primera cuota del crédito hipotecario y la compra de cartera hipotecaria se pagará de dichos recursos, en caso contrario, la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía determinará el medio de para realizar dicho pago en tanto opere la solicitud de descuento por nómina.

**ARTÍCULO 20. ABONOS EXTRAORDINARIOS.** Durante la vigencia del crédito hipotecario, los afiliados para administración de cesantías y los afiliados veteranos podrán realizar abonos extraordinarios a la deuda, con el fin de ejercer pagos parciales o totales con los dineros registrados en su cuenta individual, incluyendo el Ahorro Voluntario Afiliados Cesantías (AVAC), el Ahorro Voluntario Afiliados Veteranos (AVAV) y/o recursos propios, según sea el caso.

**ARTÍCULO 21. PIGNORACIÓN AFILIADOS EN ADMINISTRACIÓN DE CESANTÍAS.** El afiliado para administración de cesantías que acceda al crédito hipotecario o compra de cartera hipotecaria, deberá suscribir la autorización correspondiente a través de la cual se pignoren las cesantías que se causen y se registren en la cuenta individual durante la vigencia del crédito. Esta pignoración abarca hasta el 50% de las cesantías registradas en la cuenta individual del afiliado.

**PARÁGRAFO.** Cuando el valor total de la deuda sea inferior al 50% de las cesantías registradas en la cuenta individual, se bloqueará el saldo de la deuda.

**TÍTULO IV  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 22. IMPLEMENTACIÓN.** La Administración contará con un término no mayor a tres (3) meses desde la fecha de entrada en vigencia para la implementación administrativa de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo que para su ejecución lo requieran.

**ARTÍCULO 23. VIGENCIA.** El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga el Acuerdo 2 de 2021 y las demás disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dado en Bogotá D.C., a los xx días del mes de septiembre de 2024.

**“Por medio del cual se actualizan las condiciones generales y financieras del Crédito Hipotecario de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones”**

---

**(NOMBRE)**

Presidente Junta Directiva

**(NOMBRE)**

Secretaria Junta Directiva

CONSTANCIA: la suscrita Secretaria de la Junta Directiva hace constar que el presente acto administrativo fue aprobado mediante Acta de Junta Directiva No. (xx) del xx de xxxxxxxx de 202X y publicado en el Diario Oficial No. (xxxxxxx) del xx de xxxxxxxxxxxxxxxx de 202X.

**(NOMBRE)**

Secretaria Junta Directiva