

Normas de un crédito hipotecario

La **Ley 546 de 1999**, también conocida como Ley de Vivienda, es la que regula el sistema de financiación.

Dentro del capítulo V '**Régimen de financiación de vivienda a largo plazo**' encontrarás consagradas las condiciones para: los créditos de vivienda, desembolsos, intereses de mora, la homogeneidad contractual, el deber de información, las normas para viviendas de patrimonio familiar, los derechos notariales y gastos de registro, la cesión de créditos y el crédito para la construcción de vivienda.

Teniendo en cuenta que las condiciones y garantías deben ser uniformes en los créditos de vivienda, el contrato o pagaré debe contener:

1 La identificación de las partes involucradas, deudor(es) y otorgante.

2 El monto del crédito expresado en UVR o en pesos, según el sistema de amortización escogido.

3 La destinación del crédito. Debe quedar por escrito si el dinero se va a destinar para la adquisición de vivienda nueva o usada, construcción de vivienda individual o mejoramiento de vivienda de interés social.

4 El plazo de la obligación. El numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 fue modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021. Entonces, el plazo mínimo son cinco años y el plazo máximo será fijado por el Gobierno Nacional, respetando los criterios de estabilidad financiera, pero, en todo caso, no podrá ser inferior a 30 años.

5 El sistema de amortización (UVR o Pesos), que debe estar expresamente aprobado por la Superintendencia Bancaria.

6 La tasa de interés del crédito. Para los créditos pactados en UVR, la tasa de interés remuneratoria debe ser calculada sobre la UVR, debe cobrarse en forma vencida y no podrá capitalizarse. Si el crédito es en pesos (moneda legal colombiana) la tasa debe ser fija durante todo el plazo del préstamo.

7 Los seguros que determine el Gobierno Nacional, tanto para la vivienda como para los deudores.

8 El valor de la primera cuota, que no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca el Gobierno Nacional.

Ten en cuenta que puedes hacer abonos al crédito o pagar su totalidad en cualquier momento sin ninguna penalidad. Además, puedes constituir la vivienda como patrimonio familiar inembargable.