

Continuación del Decreto “

Por el cual se modifica el artículo 2.18.1.8 del Título 1 de la Parte 18 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con el plazo para la emisión de las garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional”

habitacional y títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional que emitan lo establecimientos de crédito.

Que, la anterior función se encuentra reglamentada mediante el Decreto 0347 del 9 de marzo de 2023 que adicionó los artículos 2.18.1.8, 2.18.1.9, 2.18.1.10, 2.18.1.11, 2.18.1.12, 2.18.1.13, 2.18.1.14 y 2.18.1.15 al Título 1 de la Parte 18 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con las garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional.

Que, en los términos del artículo 2.18.1.8. del Decreto 1068 de 2015, la competencia para el otorgamiento de este tipo de garantías fue hasta el 31 de diciembre del año 2025, sujeto a la disponibilidad de recursos que se destinen para el efecto.

Que, dado que dicha garantía de la Nación para bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional, ha sido un instrumento de política pública que ha permitido dinamizar el fondeo de los establecimientos de crédito para el otorgamiento de créditos hipotecarios en el marco de la Ley 546 de 1999, y existiendo aún recursos disponibles dentro de la reserva especial asignada para el otorgamiento de estas garantías, los cuales no se han comprometido en su totalidad, resulta indispensable establecer un nuevo límite temporal que permita terminar de materializar y cumplir con los objetivos de la política pública señalada en precedencia.

Que, hasta la fecha como resultado de dicha política pública se han realizado 6 emisiones de bonos hipotecarios iniciando en 2013 con un valor de garantía de 33.285.401,76 UVR; en 2015 con un valor de garantía de 141.267.698 UVR; en 2017 con un valor de garantía de 404.808.200,86 UVR; en 2024 con un valor de garantía de 165.409.199,88 UVR y en 2025 dos emisiones con un valor total de garantía de 166.100.000,00 UVR, para un total de garantía UVR de 910.850.500,50.

Continuación del Decreto “

Por el cual se modifica el artículo 2.18.1.8 del Título 1 de la Parte 18 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con el plazo para la emisión de las garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional”

Que, como consecuencia de lo anterior, se requiere ampliar la vigencia de la competencia para que La Nación, a través del Fondo Nacional de Garantías – FNG- emita este tipo de garantías.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1º. Modifíquese el artículo 2.18.1.8 del Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, así:

"ARTÍCULO 2.18.1.8 Garantía de Cartera Hipotecaria y Leasing Habitacional. *La Nación -Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a través del Fondo Nacional de Garantías -FNG, otorgará garantías a los bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria y de leasing habitacional y a los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de leasing habitacional, que se emitan sobre cartera originada por los establecimientos de crédito, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 12 de la Ley 546 de 1999 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen con sujeción a lo previsto en el presente título, y que se emitan desde la fecha de expedición del presente Título y hasta el 31 de diciembre de 2030, de acuerdo con la disponibilidad de recursos que se destinen para el efecto."*

Parágrafo 1º. Las entidades originadoras de crédito hipotecario y de leasing habitacional, que acudan a este instrumento de garantía sobre los bonos hipotecarios para facilitar su fondeo, deberán destinar sus productos y los recursos obtenidos a través del fondeo a la financiación de vivienda, alineados con la política pública de vivienda definida por el gobierno nacional.

Artículo 2º. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Continuación del Decreto “

Por el cual se modifica el artículo 2.18.1.8 del Título 1 de la Parte 18 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con el plazo para la emisión de las garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional”

Dado en Bogotá D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



Entidad originadora:	Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Fecha (dd/mm/aa):	mayo de 2026
Proyecto de Decreto/Resolución:	Por el cual se modifica el artículo 2.18.1.8 del Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público adicionado por el Decreto 347 de 2023, en lo relacionado con la garantía hipotecaria y de leasing habitacional.

1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.

El artículo 30 de la Ley 546 de 1999, dispuso:

“ARTICULO 30. GARANTÍAS PARA BONOS HIPOTECARIOS PARA FINANCIAR CARTERA VIS SUBSIDIABLE Y PARA TÍTULOS EMITIDOS EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA VIS SUBSIDIABLE.

El Gobierno Nacional, a través de Fogafin, otorgará garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.”

Posteriormente, la mencionada Ley es reglamentada parcialmente por el Decreto 2782 de 2001 *“Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 30 de la Ley 546 de 1999.”* e incorporado en el Decreto 1068 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público”* que estableció: **“Artículo 1º.** *La Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafin, otorgará su garantía a los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y a los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, que se emitan sobre cartera originada por los establecimientos de crédito, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9º, 10 y 12 de la Ley 546 de 1999, con sujeción a lo previsto en este decreto.*

Parágrafo. *Las garantías a que se refiere el presente Decreto se otorgarán a los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y a los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable que se emitan dentro de los dos (2) años siguientes contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.”*

En desarrollo de este artículo marco, y en concordancia con los artículos 9, 10 y 12 de la citada Ley, el 20 de marzo de 2002 La Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público suscribió con el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFÍN un Convenio Interadministrativo que tiene por objeto *“... regular y definir las obligaciones y los derechos de FOGAFIN y de La Nación respecto del sistema de garantías de este último a los Bonos Hipotecarios emitidos por los establecimientos de crédito y a los Títulos emitidos en procesos de Titularización de cartera hipotecaria VIS originada por los establecimientos de crédito, a que hacen referencia la Ley, el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, el Decreto 2782 de 2001, y demás normas que los modifiquen, complementen o adicionen.”*

A través del citado Convenio, la Nación, mediante FOGAFIN, otorgó garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable emitidos por los establecimientos de crédito y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable originada por los establecimientos de crédito, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9º, 10 y 12 de la mencionada Ley.

Para respaldar estas garantías del artículo 30 de la Ley 546 de 1999 y demás normas complementarias para atender los gastos y costos de la administración de las garantías, el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN contó con los siguientes recursos separados en una reserva especial: (i) recursos que reciba de La Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público para pagar oportunamente las garantías, así como para cubrir los gastos directos que demande el sistema de garantías; (ii) recursos provenientes de las comisiones o primas por el otorgamiento de las garantías; y (iii) otros recursos que obtenga directamente el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, FOGAFÍN, provenientes de operaciones realizadas con cargo a los recursos de la reserva.



No obstante, mediante la Ley 1955 de 2019, por medio de la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto Por Colombia, Pacto Por La Equidad”, se modificó el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 48. GARANTÍAS PARA BONOS HIPOTECARIOS PARA FINANCIAR CARTERA VIS SUBSIDIABLE Y PARA TÍTULOS EMITIDOS EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA VIS SUBSIDIABLE. Modifíquese el inciso primero del artículo 30 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable. El Gobierno Nacional, a través del Fondo Nacional de Garantías (FNG), otorgará garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno nacional.”

A su turno, el artículo 11 de la Ley 2079 de 2021 “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”, modificó nuevamente el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, estableciendo la tipología y formas de garantía para los bonos hipotecarios a otorgar por parte del Fondo Nacional de Garantías para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional, en los siguientes términos:

“Artículo 30. *Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional. El Gobierno nacional, a través del Fondo Nacional de Garantías (FNG), otorgará garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno nacional.*

Los recursos del subsidio para vivienda de interés social podrán destinarse al otorgamiento de estas garantías. La cuantía de tales recursos será la correspondiente a la prima asumida o al pago de la contingencia, cuando fuere el caso y será adicional a las sumas que se destinen en el presupuesto nacional al otorgamiento de subsidio directo a favor de los adquirentes de vivienda de interés social subsidiable.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará el monto de los recursos adicionales que podrán otorgarse en forma de garantía para los fines expresados en el inciso anterior.

También podrán otorgarse en forma de compromisos gubernamentales para atender un porcentaje de cada una de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés social o para cubrir parte del canon de arrendamiento en los términos y con las condiciones que establezca el Gobierno nacional.

Parágrafo 1°. *Cuando los subsidios de interés social se otorguen en forma de garantías, la contingencia correspondiente deberá estimarse sobre bases técnicas, para efectos de cuantificar la correspondiente asignación.*

Parágrafo 2°. *Los bonos hipotecarios podrán ser emitidos para financiar contratos de leasing habitacional, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno nacional”.*

La modificación introducida por medio del citado artículo 11 de la Ley 2079 de 2021, extendió la cobertura de las garantías para los bonos hipotecarios con el objeto de financiar también cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional, que emitan los establecimientos de crédito.

Posteriormente, el 11 de septiembre de 2023 el Fondo de Garantías Financieras FOGAFIN- cedió al Fondo Nacional de Garantías - FNG su posición contractual en el Convenio Interadministrativo suscrito el 20 de marzo de 2002 con La



Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público, trasladando así al Fondo Nacional de Garantías - FNG la competencia legal y contractual de la entidad pública que, a nombre de La Nación, otorga la mencionada Garantía.

Por lo tanto, se hizo necesario adoptar la reglamentación que permitiera al Fondo Nacional de Garantías - FNG ocupar la competencia que por mandato legal se le otorgó y adquiriera la obligación y los derechos de la administración y operación de las garantías a las que hace referencia el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, modificado por el artículo 48 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 11 de la Ley 2079 de 2021; así como, (i) la subrogación de las obligaciones, y, por consiguiente, el cumplimiento de los mecanismos e instrumentos relacionados con la eficiencia y eficacia del proceso de transferencia y recepción de los recursos existentes, (ii) las especificaciones necesarias para que el Fondo Nacional de Garantías FNG- ejecute en debida forma los programas de Garantías para bonos hipotecarios y para la emisión de títulos en procesos de titularización para financiar la cartera hipotecaria y leasing habitacional e invierta de manera correcta el portafolio financiero de los recursos de La Nación, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto 1525 de 2008, en lo relacionado con la inversión de los recursos de las entidades estatales del orden nacional y lo dispuesto en el Estatuto Orgánico Financiero como con lo aprobado en el marco de las políticas de inversión del FNG.

Así las cosas, en ejercicio de sus facultades, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 347 del 9 de marzo de 2023, mediante el cual se adicionaron los artículos 2.18.1.8, 2.18.1.9, 2.18.1.10, 2.18.1.11, 2.18.1.12, 2.18.1.13, 2.18.1.14 Y 2.18.1.15 al Título 1 de la Parte 18 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Hacienda y Crédito Público fijando el marco normativo, técnico y operativo para la implementación de un esquema de garantías soberanas otorgadas a través del FNG, con cargo a recursos de la Nación, para emisiones de bonos hipotecarios y procesos de titularización, como mecanismo de movilización de recursos de largo plazo para la financiación de vivienda.

A su turno, el artículo 2.18.1.8 en particular fijó un límite temporal para el otorgamiento de dichas garantías, las que se emitan desde la fecha de expedición del Decreto hasta el 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con la disponibilidad de recursos que se destinen para el efecto.

En consideración con lo anterior, el Fondo Nacional de Garantías -FNG emitió la Circular Normativa Externa No. 025 del 15 de septiembre de 2023 por medio de la cual se definieron las características del producto garantía para Bonos Hipotecarios para financiar cartera hipotecaria y leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional.

Dicha Circular, a su turno, fue modificada por la Circular Normativa Externa No. 031 del 20 de noviembre de 2023, donde se informó el ajuste en el plazo de la emisión y el valor de la comisión de la Línea de Garantía para Bonos Hipotecarios, y que con ocasión a la divulgación del producto en el mercado algunos establecimientos de crédito manifestaron la intención de realizar emisiones a veinte (20) años con garantía de la Nación, motivo por el cual se ajustó el plazo de la emisión de quince (15) a veinte (20) años.

A partir de la utilización del producto de garantía contemplado en las normas antes citadas, se han logrado respaldar cinco emisiones de Bonos Hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable los cuales se encuentran vigentes y en circulación.

Con respecto a las emisiones realizadas y garantizadas, ya sea por Fogafín en su momento y actualmente por el FNG, se encuentra que la primera de dichas emisiones se otorgó por un monto equivalente a 500.000.000 de UVRs en 2013, la segunda por el monto equivalente a 700.000.000 UVRs en 2015, la tercera emisión se garantizó por un monto total de \$275.000 millones, la cual fue otorgada en dos tramos: el primero en 2017 por \$125.000 millones y el segundo en 2018 por \$150.000 millones, correspondiente a una reapertura de la emisión de Bonos VIS 2017 autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cuarta se otorgó por un monto equivalente a \$46.309.600.410



correspondiente a 126.530.000 UVRs en 2024, la quinta se otorgó por un monto equivalente a \$ 26.808.529.590 correspondiente a UVR 73.247.949 en 2025 y la sexta se otorgó por un monto equivalente a \$ 65.941.234.920 correspondiente a 166.100.000 en UVR en 2025. Las características de cada una de estas emisiones se encuentran incluidas en el Anexo Técnico No. 1 de la presente memoria.

El saldo total en circulación de los Bonos Hipotecarios garantizados al corte de 31 de diciembre de 2025 (incluyendo el monto de la reapertura autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia), ascendió a 910.870.500,50 UVRs, equivalentes a \$361.727.352.507.98, suma que corresponde a los seis lotes de Bonos Hipotecarios colocados, menos los prepagos y amortizaciones anticipadas realizadas al corte de la mencionada fecha.

1. Aspectos destacados de la emisión

El primer bono hipotecario social emitido se estructuró bajo el marco de bonos hipotecarios etiquetados como sociales, el cual fue considerado por Sustainable Fitch como alineado a los SBP de la ICMA y que dicha alineación es "Excelente".

Se creó el marco de deuda para definir los compromisos de los bonos hipotecarios que se pretendían emitir y de otros bonos hipotecarios sociales que se emitirán en el futuro. Este bono tiene por objetivo financiar créditos hipotecarios para primeras viviendas VIS y VIP de personas con un perfil socioeconómico vulnerable. Sustainable Fitch opina que el impacto social del bono analizado es positivo y contribuye a aliviar las desigualdades sociales y de acceso a vivienda digna en Colombia.

En la siguiente Tabla se presenta un resumen del saldo total en circulación de las emisiones de Bonos Hipotecarios VIS, a las que les fue otorgada la garantía, expresado tanto en UVR como en pesos, con corte a 31 de marzo de 2026:

Tabla Bonos Hipotecarios VIS garantizados

TITULO HIPOTECARIO	UVR	GARANTIA UVR	VALOR GARANTIA
Garantía Bonos Hipotecarios VIS 2013	405,27	29.751.073,27	\$ 12.057.241.263,37
Garantía Bonos Hipotecarios VIS 2015	405,27	131.288.860,04	\$ 53.207.541.338,52
Garantía Bonos Hipotecarios VIS 2017	405,27	378.159.437,96	\$ 153.256.977.950,81
Garantía Bonos Hipotecarios VIS 2024	405,27	157.070.026,47	\$ 63.655.895.285,17
Garantía Bonos Hipotecarios VIS 2025	405,27	164.526.534,70	\$ 66.677.800.338,17
		860.795.932,44	\$ 348.855.456.176,04

Como corolario, el esquema ha sido implementado satisfactoriamente, la Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a través del FNG, ha otorgado garantías en el marco de esta regulación, lo que demuestra la viabilidad jurídica, operativa y financiera del instrumento, existiendo aún recursos disponibles dentro de la reserva especial asignados para el otorgamiento de estas garantías, los cuales no se han comprometido en su totalidad, generando, por ende, una disponibilidad presupuestal. En vista que financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional, se constituye en una política pública de interés general que ha permitido dinamizar el fondeo de los establecimientos de crédito para el otorgamiento de créditos hipotecarios en el marco de la Ley 546 de 1999, resulta indispensable establecer un nuevo límite temporal que permita terminar de materializar y cumplir con los objetivos de la política pública señalada en precedencia.

De acuerdo con ello, se tiene entonces que el modelo de negocio muestra solidez y consistencia, con perspectivas favorables de mejora en los márgenes operativos y una estrategia de diversificación de fondeo, donde el promedio anual de crecimiento de la cartera de crédito bruta 2024 –2028 se proyecta en un 7,3%.



Por tanto, se considera conveniente desde el punto de vista fiscal y de política pública permitir que dichos recursos puedan continuar siendo utilizados de manera posterior a la fecha inicialmente establecida, esto es, 31 de diciembre de 2025.

Es por lo anterior, resulta necesario e imperante establecer la reglamentación necesaria, específicamente, en lo concerniente a establecer un nuevo término de emisión, para que el FNG a nombre de La Nación emita las garantías a los bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria y de leasing habitacional y a los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de leasing habitacional, teniendo en cuenta para el efecto.

En consecuencia, se propone la modificación del artículo 2.18.1.8 del Decreto 1068 de 2015, a efectos de incluir un nuevo plazo para la emisión de bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria y de leasing habitacional y títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de leasing habitacional, que se emitan sobre cartera originada por los establecimientos de crédito, hasta el 31 de diciembre de 2030, manteniendo inalterados los requisitos y condiciones previstos en la normativa vigente, y supeditado a la disponibilidad de recursos públicos destinados para tal fin y hasta su agotamiento.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

El ámbito de aplicación del decreto es nacional. La presente modificación va dirigida al Fondo Nacional de Garantías FNG, establecimientos de crédito que participan en el proceso de otorgamiento de garantías de bonos y títulos de cartera hipotecaria y en general a la ciudadanía en el territorio nacional.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo

El numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política faculta de manera general al Gobierno Nacional para reglamentar las leyes que expida el Congreso de la República.

El artículo 30 de la Ley 546 de 1999 facultó al Gobierno nacional para otorgar garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.

El artículo 48 de la Ley 1955 de 2019 facultó al Gobierno nacional para reglamentar los términos y condiciones para el otorgamiento de garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional;

Y el artículo 11 de la Ley 2079 de 2021, establece la tipología y formas de garantía para los bonos hipotecarios a otorgar por parte del Fondo Nacional de Garantías para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada



La Ley 546 de 1999, Ley 1955 de 2019 y la Ley 2079 de 2021 se encuentran vigentes, al igual que el Decreto 1068 de 2015, el cual es objeto de modificación a través del presente proyecto normativo.

3.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

El presente proyecto normativo modifica las siguientes disposiciones:

Artículo 2.18.1.8, del Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público adicionado por el Decreto 347 de 2023.

3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)

No hay jurisprudencia aplicable a casos similares

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

N/A

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

La expedición del presente proyecto de Decreto no tiene impacto económico.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

Así mismo, la Ley 2079 de 2021, “por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”, en su artículo 11 que modifica el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, donde establece que el Gobierno Nacional, a través del Fondo Nacional de Garantías, podrá otorgar garantías para los bonos hipotecarios destinados a financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y títulos emitidos en procesos de titularización de dicha cartera, fortaleciendo así los mecanismos de fondeo del crédito hipotecario y el acceso a recursos de largo plazo para la vivienda.

En cumplimiento en lo dispuesto en el Decreto 1068 del 2015 y en concordancia con la Ley 2079 de 2021, el Fondo Nacional de Garantías realizó las proyecciones y cálculos estimados de recursos requeridos, teniendo en cuenta las emisiones vigentes garantizadas, la calidad crediticia del emisor y las expectativas de nuevas emisiones durante la vigencia 2026.

Con corte al 31 de marzo de 2026, el saldo de las emisiones vigentes de la garantía para cartera hipotecaria y leasing habitacional se compone de los saldos de seis emisiones de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., las cuales se detallan en el siguiente cuadro:

Tabla 1. Bonos Hipotecarios VIS garantizados a Credifamilia Cía. de Financiamiento

TITULO HIPOTECARIO	UVR	GARANTIA UVR	VALOR GARANTIA
Garantía Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2013	405,27	29.751.073,27	\$ 12.057.241.263,37
Garantía Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2015	405,27	131.288.860,04	\$ 53.207.541.338,52
Garantía Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017	405,27	378.159.437,96	\$ 153.256.977.950,81
Garantía Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2024	405,27	157.070.026,47	\$ 63.655.895.285,17



Garantía Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2025	405,27	164.526.534,70	\$ 66.677.800.338,17
		860.795.932,44	\$ 348.855.456.176,04

Fuente: Subdirección de Garantías – FNG

Por su parte, el fondo para la reserva especial y separada que administra el Fondo Nacional de Garantías al cierre del mes de marzo del 2026 , cuenta con un total de Activos de \$281.875 millones, en su Patrimonio \$260.967 millones, y Pasivos por \$20.908 millones, dentro de los que se encuentra principalmente la reserva técnica.

Estimación del valor en riesgo para el pago de garantías

Los cálculos adelantados por el Fondo Nacional de Garantías para estimar el monto necesario para atender los pagos de garantías respaldados por la reserva especial y separada de bonos hipotecarios y leasing habitacional se basaron en la estimación del riesgo potencial actual ante un evento de incumplimiento del emisor de los bonos hipotecarios actualmente garantizados. Así mismo, se incorporaron las expectativas de nuevas emisiones de bonos hipotecarios durante la presenta vigencia, conforme han sido manifestado por Credifamilia y por La Hipotecaria, dentro de sus procesos de proyección de nuevas emisiones.

Con el propósito de evaluar la suficiencia de la Reserva Especial y Separada, se llevó a cabo una evaluación técnica basada en la metodología CAMEL para cada uno de los potenciales emisores. Esta metodología asigna un puntaje a partir de un conjunto integral de indicadores de solidez financiera, que abarcan dimensiones como rentabilidad, calidad de cartera, riesgo, solvencia, estructura de balance y gestión operativa.

En particular, el componente de rentabilidad evalúa la capacidad de generación de beneficios mediante métricas como la rentabilidad sobre el patrimonio, el margen operacional y el indicador Dupont. Por su parte, la calidad de cartera incorpora indicadores como la calidad de la cartera, niveles de cobertura, cartera castigada y pérdidas estimadas (incluyendo métricas como pérdida FNG o siniestralidad por cosechas). El componente de riesgo considera variables como la rentabilidad de la cartera y la estructura del balance, mientras que la solvencia mide la capacidad de absorción de pérdidas a través de indicadores como el índice de solvencia y el quebranto patrimonial. Adicionalmente, se incorpora un componente operativo el cual evalúa la eficiencia en la gestión de los procesos asociados a la gestión de garantías con el FNG.

Estos indicadores son consolidados mediante un esquema ponderado que combina análisis retrospectivo y prospectivo, permitiendo obtener un puntaje integral en una escala de 0 a 100, calibrado con base en criterios estadísticos y distribuciones teóricas. Una vez determinado dicho puntaje, se establece un factor multiplicador de apalancamiento sobre los recursos requeridos para cada emisión, el cual sigue un comportamiento lineal en un rango entre 1 y 2,5 veces, en función de la calificación obtenida por el emisor mediante la metodología CAMEL

El resultado del análisis indica que, para las obligaciones garantizadas vigentes, las cuales ascienden cerca de \$349.000 millones, el valor en riesgo estimado resulta del orden de \$177.000 millones.

Por su parte, para las nuevas emisiones proyectadas para la vigencia 2026, por un monto aproximado de \$125.000 millones, se obtiene un estimado de valor en riesgo por \$88.000 millones.

Bajo este escenario, el portafolio consolidado, que integran las emisiones vigentes y las proyecciones para la vigencia 2026, asciende \$474.000 millones, con un valor en riesgo total estimado de \$265.000 millones. En consecuencia, la exposición proyectada se encuentra cubierta con los recursos disponibles en la reserva especial y separada, la cual registra activos de \$285.875 millones.

En atención a lo dispuesto en el artículo 2.18.1.14. “Disponibilidad de Recursos. La Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público dispondrá de los mecanismos necesarios para garantizar que en todo momento existan los recursos suficientes para honrar las garantías de las que estará a cargo el Fondo Nacional de Garantías -FNG, Para tal efecto, el Fondo Nacional de Garantías -FNG deberá presentar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público las proyecciones y cálculos estimados de los recursos que se requerirán cada año para pagar las garantías”



En este sentido se concluye que los recursos actualmente dispuestos en la reserva especial se consideran suficientes para cubrir el riesgo potencial asociado a las garantías en curso y a las emisiones proyectadas, conforme a los análisis técnicos realizados, en el horizonte de un año.

No obstante, el artículo también admite implícitamente que dicha suficiencia debe ser dinámica, razón por la cual, ante incrementos en los montos de emisión o deterioros en la calidad crediticia de los emisores o de la cartera subyacente, resulta procedente revisar y ajustar oportunamente la reserva especial y separada, garantizando siempre el cumplimiento del principio de disponibilidad de recursos.

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere)

El proyecto de Decreto no genera un impacto medioambiental o un impacto sobre el patrimonio cultural de la Nación teniendo en cuenta la finalidad para la cual se expide.

7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)

N/A

ANEXOS:

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria <i>(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo <i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Informe de observaciones y respuestas <i>(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	<i>(Marque con una x)</i>

Aprobó:



Nombre y firma del Jefe de la Oficina Jurídica entidad originadora o dependencia que haga sus veces

Nombre y firma del (los) servidor(es) público(s) responsables en la entidad cabeza del sector administrativo que lidera el proyecto normativo

Nombre y firma del (los) servidor(es) público(s) responsables de otras entidades



ANEXO TÉCNICO NO. 1 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

En el presente Anexo Técnico se presenta el histórico y las principales características de las emisiones de bonos hipotecarios realizadas en el periodo comprendido en el año 2013 a 2025.

1. Bonos Hipotecarios Credifamilia VIS - 2013

Las características de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2013 son las siguientes:

Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Clase de Títulos:	De contenido crediticio, denominados en UVR
Monto total emisión:	500.000.000 de UVRs
Calificación emisión:	Triple A (AAA) por BRC Investor Services S.A.
Calificación emisor:	A Menos (A-) por BRC Investor Services S.A.
Ley de circulación:	A la orden
Serie y vencimiento:	Serie única quince (15) años
Rendimiento:	Máximo UVR + 6% E.A.
Modalidad intereses:	Mes vencido
Rep. Legal Tenedores:	Helm Fiduciaria S. A.
Admon. de la Cartera:	Credifamilia S. A.
Destinación recursos:	Los recursos obtenidos a través de la emisión se destinarán a ampliar las fuentes de recursos disponibles para el desarrollo de las operaciones activas de crédito de vivienda.

El saldo de los Bonos Hipotecarios garantizados a Credifamilia al corte de 31 de diciembre de 2025 ascendía a 33.285.401,76 UVRs, equivalentes a \$13.218.388.615,88, suma que corresponde al primero, segundo y tercer lote de Bonos Hipotecarios colocados menos los prepagos y amortizaciones anticipadas de Bonos realizadas.

2. Bonos Hipotecarios Credifamilia VIS - 2015

Las características de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2015 son las siguientes:

Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Clase de Títulos:	De contenido crediticio, denominados en UVR
Monto total emisión:	700.000.000 de UVRs
Calificación emisión:	Triple A (AAA) por BRC Investor Services S.A.
Calificación emisor:	Largo Plazo: A simple (A) por BRC Investor Services Corto Plazo: BRC2 por BRC Investor Services S.A.
Ley de circulación:	A la orden
Serie y vencimiento:	Serie única quince (15) años
Rendimiento:	Máximo UVR + 4.80% E.A.
Modalidad intereses:	Mes vencido
Rep. Legal Tenedores:	Helm Fiduciaria S. A.
Admon. de la Cartera:	Credifamilia S. A.



Destinación recursos: Los recursos obtenidos a través de la emisión se destinarán a ampliar las fuentes de recursos disponibles para el desarrollo de las operaciones activas de crédito de vivienda.

El saldo de los Bonos Hipotecarios garantizados a Credifamilia al corte de 31 de diciembre de 2025 ascendía a 141.267.698 UVRs, equivalentes a \$ 56.100.609.651,51.

3. Bonos Hipotecarios Credifamilia VIS - 2017

Las características de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2017 son las siguientes:

Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Clase de Títulos:	De contenido crediticio
Monto total emisión:	275.000.000.000 (Monto inicial + reapertura)
Calificación emisión:	Triple A (AAA) por BRC Investor Services S.A.
Calificación emisor:	Largo Plazo: A simple (A) por BRC Investor Services Corto Plazo: BRC2 por BRC Investor Services S.A.
Ley de circulación:	A la orden
Serie y vencimiento:	Serie única quince (15) años
Rendimiento:	Máximo UVR + 4.80% E.A.
Modalidad intereses:	Mes vencido
Rep. Legal Tenedores:	Helm Fiduciaria S. A.
Admon. de la Cartera:	Credifamilia S. A.
Destinación recursos:	Los recursos obtenidos a través de la emisión se destinarán a ampliar las fuentes de recursos disponibles para el desarrollo de las operaciones activas de crédito de vivienda.

El saldo total en circulación de los Bonos Hipotecarios Credifamilia VIS 2017 garantizados a Credifamilia, al corte de 31 de diciembre de 2025 (incluyendo el monto de la reapertura autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia), ascendía a 404.808.200,86 UVRs, equivalentes a \$160.758.525.709,01, suma que corresponde a los cuatro lotes de Bonos Hipotecarios colocados, menos los prepagos y amortizaciones anticipadas realizadas al corte de la mencionada fecha.

4. Bonos Hipotecarios Credifamilia VIS - 2024

Es importante mencionar que, la emisión correspondió a un Programa de Emisión y Colocación (PEC) de bonos aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante comunicación con numero de radicado 2023121347-014-000 y Resolución 2270 del 22 de diciembre de 2023, el cual tiene las siguientes características:

Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Clase de Títulos:	Bonos Hipotecarios Bonos Hipotecarios Estructurados Bonos Ordinarios Con la posibilidad de que sean también sociales
Monto total del PEC:	\$600.000.000.000
Calificación emisión:	Bonos Hipotecarios y de Bonos Hipotecarios Estructurados: estos deberán contar con una calificación de riesgo.



Calificación emisor:	Tratándose de valores garantizados mediante una Garantía Adicional otorgada por el FNG o quien haga sus veces, Credifamilia podrá optar por realizar la calificación, según lo señalado en el artículo 6.5.1.3.3 del Decreto 2555 de 2010. Bonos Ordinarios: su calificación es facultativa por el emisor conforme el artículo 5.2.3.2.2 del Decreto 2555 de 2010.
Ley de circulación:	Largo Plazo: 'AA-' por BRC Investor Services S.A. Corto Plazo: 'BRC1+' por BRC Investor Services S.A.
Series:	A la orden. Serie A: Bonos Hipotecarios en pesos tasa fija Serie B: Bonos Hipotecarios en UVR tasa fija Serie C: Bonos Hipotecarios Estructurados en pesos tasa fija Serie D: Bonos Hipotecarios Estructurados en UVR tasa fija Serie E: Bonos Ordinarios en pesos a tasa variable IPC Serie F: Bonos Ordinarios en pesos a tasa variable IBR Serie G: Bonos Ordinarios en pesos a tasa fija Serie H: Bonos Ordinarios en UVR a tasa fija
Plazo:	Quando se trate de Bonos Sociales, las respectivas Series serán identificadas con la adición de la letra "S" (de Sociales) a la denominación de la respectiva Serie, así: "AS", "BS" (para Hipotecarios); o "CS", "DS" (para Hipotecarios Estructurados), o "ES", "FS", "GS", "HS" (para Ordinarios) Bonos Hipotecarios y Bonos Hipotecarios Estructurados: 10, 15, 20, 25 o 30 años. Bonos Ordinarios: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 o 10 años.
Rendimiento:	Máximo UVR + 5.5% E.A.
Modalidad intereses:	Mes, Trimestre, Semestre y Anual Vencido
Rep. Legal Tenedores:	Fiduciaria Bogotá S.A.
Admon. de la Cartera:	Credifamilia S. A.
Destinación recursos:	Los recursos de la venta de la respectiva universalidad se utilizaron en primer lugar para atender todos los gastos de la emisión respectiva que aún no se hayan cancelado, así como todos los costos y gastos en que se haya incurrido para llevar a cabo la venta de la universalidad.

El saldo de los Bonos Hipotecarios garantizados a Credifamilia al corte de 31 de diciembre de 2025 ascendía a 165.409.199,88 UVRs, equivalentes a \$ 65.687.748.061,58.

5. Primera Emisión de Bonos Hipotecarios perteneciente al Programa de Emisión y Colocación (PEC)

Características particulares de la emisión aprobada por el FNG:

Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Clase de Títulos:	Bonos Hipotecarios Con la posibilidad de que sean también sociales



Monto aprobado de la 1ª Emisión: \$300.000.000.000

Calificación emisor:	Largo Plazo: 'AA-' por BRC Investor Services S.A. Corto Plazo: 'BRC1+' por BRC Investor Services S.A.
Ley de circulación:	A la orden.
Serie:	Serie B: Bonos Hipotecarios en UVR tasa fija
Plazo:	15 años.
Modalidad intereses:	Mes, Trimestre, Semestre y Anual Vencido (Depende de cada lote)
Rep. Legal Tenedores:	Fiduciaria Bogotá S.A.
Admon. de la Cartera:	Credifamilia S. A.
Destinación recursos:	Originar créditos para financiar la adquisición de viviendas nuevas que sean consideradas proyectos VIS, VIP o NO VIS en Colombia.

- **Primer Lote de Emisión de Bonos Hipotecarios 2024**

El 3 de abril de 2024 Credifamilia emitió el primer Lote de Emisión de Bonos Hipotecarios con la connotación de Sociales, el cual, fue respaldado por la garantía expedida por el Fondo Nacional de Garantías -FNG-. Es importante mencionar que, los Bonos Hipotecarios Sociales hacen parte de la emisión aprobada por el FNG la cual a su vez pertenece al Programa de Emisión y Colocación (PEC).

A continuación, se exponen los resultados obtenidos del primer lote de la emisión:

Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Clase de Títulos:	Bonos Hipotecarios Sociales
Monto de la Demanda "COP":	\$46.309.600.410
Monto adjudicado "COP":	\$46.309.600.410
Monto de la Demanda "UVR":	UVR 126.530.000
Calificación emisor:	Largo Plazo: 'AA-' por BRC Investor Services S.A. Corto Plazo: 'BRC1+' por BRC Investor Services S.A.
Ley de circulación:	A la orden.
Serie:	BS 15 años UVR Tasa Fija E.A.
Plazo:	15 años.
Modalidad intereses:	Mensual
Tasa:	5,50% E.A
Tipo de Operación:	Subasta Holandesa.

*El valor en pesos para la serie BS fue calculado con la UVR de la fecha de emisión correspondiente al 03 de abril de 2024, que correspondió a 365,9970.

- **Segundo Lote de Emisión de Bonos Hipotecarios 2025**

El 1 de abril de 2025 Credifamilia emitió el segundo Lote de Emisión de Bonos Hipotecarios con la connotación de Sociales, el cual, fue respaldado por la garantía expedida por el Fondo Nacional de Garantías -FNG-. Es importante mencionar que, los Bonos Hipotecarios Sociales hacen parte de la emisión aprobada por el FNG la cual a su vez pertenece al Programa de Emisión y Colocación (PEC).



A continuación, se exponen los resultados obtenidos del primer lote de la emisión:

Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Clase de Títulos:	Bonos Hipotecarios Sociales
Monto de la Demanda "COP":	\$ 26.808.529.590*
Monto adjudicado "COP":	\$ 26.808.529.590
Monto de la Demanda "UVR":	UVR 73.247.949
Calificación emisor:	Largo Plazo: 'AA-' por BRC Investor Services S.A. Corto Plazo: 'BRC1+' por BRC Investor Services S.A.
Ley de circulación:	A la orden.
Serie:	BS 15 años UVR Tasa Fija E.A.
Plazo:	15 años.
Modalidad intereses:	Mensual
Tasa:	6,75% E.A
Tipo de Operación:	Subasta Holandesa.

*El valor en pesos para la serie BS fue calculado con la UVR de la fecha de emisión correspondiente al 1 de abril de 2025: 365,9970.

- **Primer Lote de la segunda Emisión de Bonos Hipotecarios 2025**

El 17 de diciembre de 2025 Credifamilia emitió el primer lote de la segunda Emisión de Bonos Hipotecarios con la connotación de Sociales, el cual, fue respaldado por la garantía expedida por el Fondo Nacional de Garantías -FNG-. Es importante mencionar que, los Bonos Hipotecarios Sociales hacen parte de la emisión aprobada por el FNG la cual a su vez pertenece al Programa de Emisión y Colocación (PEC).

A continuación, se exponen los resultados obtenidos del primer lote de la segunda emisión:

Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Clase de Títulos:	Bonos Hipotecarios Sociales
Monto de la Demanda "COP":	\$83.806.108.920*
Monto adjudicado "COP":	\$65.941.234.902
Monto de la Demanda "UVR":	UVR 211.100.000
Monto adjudicado "UVR":	UVR 166.100.000
Calificación emisor:	Largo Plazo: 'AA-' por BRC Investor Services S.A. Corto Plazo: 'BRC1+' por BRC Investor Services S.A.
Ley de circulación:	A la orden.
Serie:	BS 15 años UVR Tasa Fija E.A.
Plazo:	15 años.
Modalidad intereses:	Mensual
Tasa:	7.29% E.A
Tipo de Operación:	Subasta Holandesa.

*El Valor en pesos para la serie BS fue calculado en la UVR de la fecha de la emisión correspondiente al 17 de diciembre de 2025: 396.9972