

# CARTILLA EXPLICATIVA

para la actualización del plan de pagos  
**(Plan de financiación)**

---



**LAS GALIAS**  
CONSTRUCTORA

A continuación se expone como ejemplo el proceso mediante el cual se estructura el plan de pagos que acompaña la venta de un inmueble, con una duración de 30 meses desde la firma del contrato para efectos del diferimiento de la cuota inicial. Supone durante estos 30 meses, 2 cambios de año y unos ingresos del comprador de 2 Salarios mínimos legales mensuales vigentes del año en que se firma el contrato.

## Definiciones relevantes:

- **SMMLV:** Es salario mínimo mensual legal vigente que cada año calendario se actualiza y empieza a regir desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre del respectivo año calendario. Constituyéndose en un indicador o referencia variable.
- **CAMBIO DE AÑO:** Corresponde al año calendario que va del 01 de enero al 31 de diciembre. Ejemplo: Año 2020, 2021, 2022, 2023. Cada nuevo año calendario, se entiende como cambio de año, esto en razón a que para cada año calendario rige un valor del salario mínimo mensual legal vigente.
- **SUBSIDIO DE VIVIENDA:** Es un aporte estatal, que se otorga por una sola vez al beneficiario, que no se restituye y que facilita el cierre financiero para adquirir vivienda nueva, y se otorga de acuerdo a los ingresos del postulante, así:

INGRESOS	VALOR ESTIMADO DEL SUBSIDIO
Hasta 2 SMMLV	30 SMMLV
De 2 hasta 4 SMMLV	20 SMMLV

- **INCREMENTO SMMLV:** Es el aumento anual del salario mínimo mensual legal vigente, fijado por el Gobierno Nacional mediante Decreto.
- **AUMENTO PORCENTUAL DEL SMMLV ESTIMADO POR LA CONSTRUCTORA:** Es la proyección porcentual del incremento del SMMLV que estima la Constructora va incrementar el SMMLV cada cambio de año hasta la fecha de escrituración, el cual se ajusta a favor o en contra del cliente cada cambio de año que se fije el valor real del incremento del SMMLV por el Gobierno Nacional.

- **PLAN DE FINANCIACIÓN:** Es la forma de pago del precio, el cual está dividido en cuotas de acuerdo al plazo máximo para su pago. Dentro del plan de financiación o plan de pagos, se incluye el valor del subsidio de vivienda de tener derecho y cumplir con los requisitos el cliente, se incluye el valor del crédito de no pagar de contado (puede o no incluir cesantías y/o ahorros programados dependiendo de cada cliente); y el valor de la cuota inicial el cual se divide en meses, de acuerdo al corte de cartera que tenga el proyecto, cada plan de financiación depende de la forma de pago que proponga cada cliente.
- **CONVERSIÓN DEL SMMLV A PESOS:** Es el cálculo que se realiza multiplicando el número de SMMLV por el valor en pesos del SMMLV para el respectivo año.
- **FECHA DE ESCRITURACIÓN:** Es la fecha en la que se transferirá el inmueble al cliente, fecha que es fijada en la promesa de compraventa por las partes.
- **VIS:** Vivienda de interés social.
- **VIP:** Vivienda de interés prioritario.
- **TOPE VIS:** Es el valor máximo, a la fecha de escrituración, en salarios mínimos mensuales legales vigentes al que se puede vender una vivienda VIS, el cual varía según el municipio y va desde 135 SMLMV a 150 SMLMV, de acuerdo al decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique.
- **TOPE VIP:** Es el valor máximo, a la fecha de escrituración, en salarios mínimos legales mensuales vigentes al que se puede vender una vivienda VIP, el cual varía según el municipio y va desde 70 SMMLV a 90 SMMLV, de acuerdo al decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique.
- **TOPE VIS EN RENOVACIÓN URBANA:** Es el valor máximo, a la fecha de escrituración, en salarios mínimos legales mensuales vigentes al que se puede vender una vivienda VIS en áreas de tratamiento de Renovación urbana, el cual tiene un tope de 175 SMMLV, de acuerdo al decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique.
- **RECÁLCULO DEL PLAN DE FINANCIACIÓN (PLAN DE PAGOS):** Es el cálculo que nuevamente se realiza del plan de financiación cada cambio de año en enero, teniendo en cuenta la misma proporción en que incrementó porcentualmente del SMMLV, hasta la fecha de escrituración.

## Estructuración Plan de pagos inicial :

### A. Cálculo del precio proyectado del inmueble a la fecha de escrituración, convertido a pesos, para el momento de la firma del contrato que se entenderá como el año (0):

#### 1. Estimación del Salario Mínimo Legal Vigente a la fecha de escrituración.

SMMLV Año firma del contrato. Año (0)	Aumento porcentual estimado por la constructora SMMLV al cambio de año. Año (1)	SMMLV estimado en pesos. Año (1)	Aumento porcentual estimado por la constructora SMMLV. Año (2)	SMMLV estimado en pesos. Año (2)
\$ 1.000.000	6%	\$ 1.060.000	6%	\$ 1.123.600 (a)

#### 2. Conversión del precio de venta pactado en Salarios Mínimos a pesos de la fecha de escrituración, conforme a la estimación del salario mínimo calculado anteriormente que se denominó resultado (a).

SMMLV Estimado en pesos del año de escrituración.	Precio de venta máximo del inmueble (tope) permitido por la ley en salarios mínimos al año de escrituración.	Conversión del precio de venta del inmueble en salarios mínimos a pesos del año de escrituración.
\$ 1.123.600 (a)	150	\$ 168.540.000 (b)

#### 3. Cálculo de la cuota inicial estimada y su pago mensual :

Conversión del precio de venta del inmueble en salarios mínimos a pesos del año de escrituración.	Crédito: 70% del valor del resultado (b), Valor estimado del crédito hipotecario.	Valor estimado de la cuota inicial en pesos del año de escrituración. Resultado de restar (b-c)	Número de cuotas restantes antes del finalizar el plan de pagos.	Valor estimado cuota mensual.
\$ 168.540.000 (b)	\$117.978.000 (c)	\$ 50.562.000	30	\$ 1.685.400 (d)

#### 3.1 Cálculo de la cuota mensual inicial estimada asumiendo que el cliente pueda postularse y aplique a un subsidio de 30 SMMLV :

Conversión del precio de venta del inmueble en salarios mínimos a pesos del año de escrituración.	Crédito: 70% del valor del resultado (b), Valor estimado del crédito hipotecario.	Valor estimado al tope del valor del subsidio en pesos del año de escrituración. 30 SMMLV	Valor estimado de la cuota inicial en pesos del año de escrituración aplicando subsidio 30 smmlv. Resultado de restar (b-c-e)	Número de cuotas restantes antes del plan de pagos.	Valor estimado cuota mensual. Resultado de dividir (f) entre el número de cuotas restantes antes del corte de cartera.
\$ 168.540.000 (b)	\$117.978.000 (c)	\$ 33.708.000 (e)	\$16.854.000 (f)	30	\$ 561.800 (d*)

## ¿Cómo se actualiza su plan de pagos cada cambio de año ?

Una vez conocido el valor del salario mínimo mensual legal vigente de cada cambio de año durante la vigencia del contrato y su plan de pagos, este se actualizará de la siguiente manera:

- B. Recálculo del precio final proyectado del inmueble, convertido a pesos para el cambio de año después de la firma del contrato, que para este ejemplo se entenderá como el año (1):**

4. Actualización del Salario Mínimo Legal Vigente al cambio del año después de la firma del contrato.

SMMLV Año firma del contrato. Año (0)	Incremento decretado por el gobierno* del SMMLV al cambio de año. Año (1)	Aumento estimado por la constructora SMMLV. Año (2)	SMMLV Estimado en pesos. Año(2)
\$ 1.000.000	10%	6%	\$ 1.166.000 (a)

5. Conversión del precio de venta pactado en Salarios Mínimos a pesos de la fecha de escrituración, conforme a la estimación del salario mínimo calculado anteriormente que se denominó resultado (a).

SMMLV Estimado en pesos del año de escrituración.	Precio de venta máximo del inmueble (tope) permitido por la ley en salarios mínimos al año de escrituración.	Conversión del precio estimado de venta del inmueble en salarios mínimos a pesos del año de escrituración. (multiplicando (a) * Tope Legal
\$ 1.166.000 (a)	150	\$ 174.900.000 (b)

6. Recálculo de la cuota inicial estimada y su pago mensual :

Conversión del precio de venta del inmueble en salarios mínimos a pesos del año de escrituración.	Crédito: 70% del valor del resultado (b), Valor estimado del crédito hipotecario.	Valor estimado de la cuota inicial en pesos del año de escrituración. Resultado de restar (b-c)	Total abonado antes del recálculo.	Recalculo del saldo de la cuota inicial. Resultado de (b-c-e-f)	Número de cuotas restantes antes del corte plan de pagos.	Valor estimado de la nueva cuota mensual. Resultado de dividir (g) entre el número de cuotas restantes antes del plan de pagos.
\$ 174.900.000 (b)	\$122.430.000 (c)	\$ 54.470.000 (e)	\$ 18.539.400 (f)	\$35.930.600 (g)	19	\$ 1.891.084 (d)

**6.1 Recálculo de la cuota mensual inicial estimada asumiendo que el cliente pueda postularse y aplique a un subsidio de 30 SMMLV :**

Conversión del precio de venta del inmueble en salarios mínimos a pesos del año de escrituración.	Crédito: 70% del valor del resultado (b), Valor estimado del crédito hipotecario.	Valor estimado al tope del valor del subsidio en pesos del año de escrituración. 30 SMMLV	Valor estimado de la cuota inicial en pesos del año de escrituración aplicando subsidio 30 smmlv. Resultado de restar (b-c-e)	Total abonado antes del Recálculo.	Recalculo del saldo de la cuota inicial. Resultado de (b-c-e-f-g)	Número de cuotas restantes antes del plan de pagos.	Valor estimado de la nueva cuota mensual. Resultado de dividir (h) entre el número de cuotas restantes antes del plan de pagos.
\$ 174.900.000 (b)	\$122.430.000 (c)	\$ 34.980.000 (e)	\$ 17.490.000 (f)	\$ 6.179.800 (g)	\$ 11.310.200 (h)	19	\$ 595.273 (d)

**Recálculo del plan de pagos para el cambio de año (2) :**

**C:** Recálculo del precio final proyectado del inmueble, convertido a pesos para el segundo cambio de año después de la firma del contrato, que para este ejemplo se entenderá como el año (2):

**7. Actualización del Salario Mínimo Legal Vigente al segundo cambio de año después de la firma del contrato.**

SMMLV Año firma del contrato. Año (0)	Incremento decretado por el gobierno* del SMMLV al cambio de año. Año (1)	Incremento decretado por el gobierno* del SMMLV al cambio de año. Año (2)	SMMLV Estimado en pesos. Año(2)
\$ 1.000.000	10%	12%	\$ 1.232.000 (a)

**8. Conversión del precio de venta pactado en Salarios Mínimos a pesos de la fecha de escrituración, conforme al salario mínimo decretado por el gobierno y que se denominó anteriormente resultado (a).**

SMMLV Estimado en pesos del año de escrituración.	Precio de venta máximo del inmueble (tope) permitido por la ley en salarios mínimos al año de escrituración	Conversión del precio real de venta del inmueble en salarios mínimos a pesos del año de escrituración. (multiplicando (a) * Tope Legal)
\$ 1.232.000 (a)	150	\$ 184.800.000 (b)

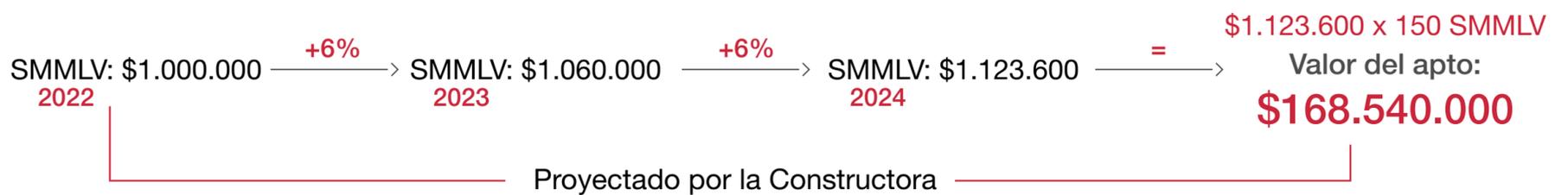
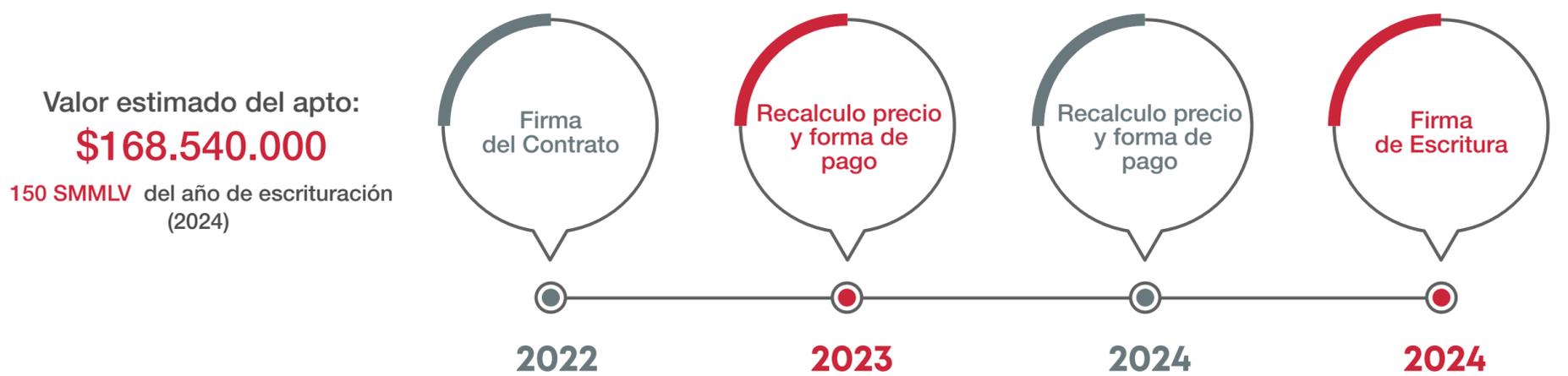
**9. Recálculo de la cuota inicial estimada y su pago mensual :**

Conversión del precio de venta del inmueble en salarios mínimos a pesos del año de escrituración.	Crédito: 70% del valor del resultado (b), Valor estimado del crédito hipotecario.	Valor estimado de la cuota inicial en pesos del año de escrituración. Resultado de restar (b-c)	Total abonado antes del recálculo.	Recalculo del saldo de la cuota inicial. Resultado de (b-c-e-f)	Número de cuotas restantes antes del corte plan de pagos.	Valor real de la nueva cuota mensual. Resultado de dividir (g) entre el número de cuotas restantes antes del plan de pagos.
\$ 184.800.000 (b)	\$129.360.000 (c)	\$ 54.470.000 (e)	\$ 41.232.408 (f)	\$14.207.592 (g)	7	\$ 2.029.656 (d)

9.1 Recalculo de la cuota mensual inicial estimada asumiendo que el cliente pueda postularse y aplique a un subsidio de 30 SMMLV :

Conversión del precio de venta del inmueble en salarios mínimos a pesos del año de escrituración.	Crédito: 70% del valor del resultado (b), Valor estimado del crédito hipotecario.	Valor real del tope del valor del subsidio en pesos del año de escrituración. 30 SMMLV	Valor real de la cuota inicial en pesos del año de escrituración aplicando subsidio 30 smmlv. Resultado de restar (b-c-e)	Total abonado antes del Recálculo	Recalculo del saldo de la cuota inicial. Resultado de (b-c-e-f-g)	Número de cuotas restantes antes del plan de pagos.	Valor real de la nueva cuota mensual. Resultado de dividir (h) entre el número de cuotas restantes antes del plan de pagos.
\$184.800.000 (b)	\$129.360.000 (c)	\$ 36.960.000 (e)	\$ 18.480.000 (f)	\$ 13.323.076 (g)	\$ 5.156.924 (h)	7	\$ 736.704 (d)

Ejemplo Gráfico



Cuota Inicial		2022	2023	2024
\$50.562.000	Valor de Cuota Sin Subsidio	\$1.685.400	\$1.685.400	\$1.685.400
\$16.854.000	Valor de Cuota Con Subsidio	\$561.800	\$561.800	\$561.800



Cuota Inicial		2022	2023	2024
\$50.562.000	Valor de Cuota Sin Subsidio	\$1.685.400	\$ 1.891.084	\$2.029.656
\$16.854.000	Valor de Cuota Con Subsidio	\$561.800	\$595.273	\$736.704