



**Radicación: 2026198810-002-000**

Fecha: 2026-09-08 18:58

Superfinanciera Sec.día6178

Anexos: No

Trámite::114-SOLICITUD DE INFORMACIÓN CONGRESO  
Y CAMARAS LEGIS

Tipo doc::39-RESPUESTA FINAL E

Remitente: 50000-50000-DIRECCIÓN DE

INVESTIGACIÓN, INNOVACION Y DESARROLLO

Destinatario::ATM305194-GERARDO YEPES CARO

Doctor

**GERARDO YEPES CARO**

Secretario General

Comisión Séptima Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

comision.septima@camara.gov.co

Bogotá D.C. (BOGOTÁ D.C)

Número de Radicación : 2026198810-002-000  
Trámite : 114 SOLICITUD DE INFORMACIÓN CONGRESO Y CAMARAS  
LEGIS  
Actividad : 39 RESPUESTA FINAL E  
Expediente : xxxxxx  
Anexos :

Respetado secretario Yepes:

De manera atenta, nos referimos a la comunicación radicada en la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante SFC) bajo el número indicado en la referencia, mediante la cual el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio traslada a esta entidad la pregunta No 59 del cuestionario designado para dicho Ministerio del cuestionario de la citación a debate de Control Político, de acuerdo con la proposición No. 05 de agosto 25 de 2026 de la Comisión Séptima de la Cámara de Representante suscrita por el Honorable Representante Alfredo Mondragon, relacionada con la *"gestión institucional, la respuesta operativa y el plan de reconstrucción del gobierno nacional frente a la situación de emergencia por el sismo del 10 de agosto de 2026"*.

En tal sentido, damos respuesta a la pregunta trasladada, de acuerdo con la información remitida por las áreas<sup>1</sup> de supervisión, según las competencias asignadas a la SFC en la ley,

<sup>1</sup> Información remitida por la Delegatura para el Consumidor Financiero, Delegatura para Riesgo de Mercado y Liquidez, Delegatura Adjunta para Intermediarios financieros y Seguros y la Subdirección de Regulación de la



y con el alcance previsto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPCA):

**59. "Informe qué tratamiento se ha previsto para los deudores hipotecarios cuya vivienda fue destruida o debe demolerse, y qué gestiones ha adelantado el Ministerio ante el sector financiero y ante la Superintendencia Financiera en materia de refinanciación, subrogación, condonación o aplicación de la indemnización del seguro al saldo insoluto".**

Al respecto, es importante precisar que el numeral 10 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 dispone que los créditos individuales de vivienda a largo plazo deben estar asegurados contra los riesgos que determine el Gobierno Nacional. En desarrollo de dicha disposición, el artículo 2.1.11.1. del Decreto 1077 de 2015<sup>2</sup> establece que los inmuebles hipotecados como garantía de créditos de vivienda y aquellos que sean objeto de operaciones de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar deben mantenerse asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto en su parte destructible, durante toda la vigencia de la obligación.

Esta exigencia se encuentra en armonía con lo previsto en el numeral 1 del artículo 101 del EOSF<sup>3</sup>, relativo al aseguramiento de bienes dados en garantía a entidades vigiladas o de propiedad de estas, así como con lo dispuesto en el artículo 2.28.1.3.3. del Decreto 2555 de 2010<sup>4</sup> respecto de los seguros asociados a las operaciones de leasing habitacional.

En consecuencia, los seguros de incendio y terremoto constituyen coberturas de carácter obligatorio en los créditos hipotecarios de vivienda y en las operaciones de leasing habitacional, dado que su propósito es amparar el inmueble asociado a la operación

---

Dirección de Investigación, Innovación y Desarrollo, mediante radicados internos con los consecutivos 2026193890-006 al 011.

<sup>2</sup> El artículo 2.1.11.1. del Decreto 1077 de 2015, establece:

**"Condiciones de los créditos.** Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo, entendidos como aquellos otorgados a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia, deberán ajustarse a las siguientes condiciones: (...) **c) Seguros.** Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto. **PARÁGRAFO.** Las condiciones establecidas en los literales b y c del presente artículo aplican también para las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, en los términos del artículo 2.28.1.1.2 del Decreto número 2555 de 2010."

<sup>3</sup> El numeral 1 del artículo 101 del EOSF, consagra:

**"(...) 1. Aseguramiento de los bienes inmuebles de las entidades vigiladas.** Los inmuebles de propiedad de las entidades sometidas al control de la Superintendencia Bancaria y aquellos que les sean hipotecados para garantizar créditos que tengan o lleguen a tener a su favor, deberán asegurarse contra los riesgos de incendio o terremoto, en su parte destructible, por su valor comercial y durante la vigencia del crédito al que accede, en su caso. (...)".

<sup>4</sup> El artículo 2.28.1.3.3. del Decreto 2555 de 2010, indica:

**"El contrato de leasing habitacional tendrá como mínimo los siguientes seguros:** a) Seguro contra incendio y terremoto cuya cobertura ampare el bien inmueble; b) Opcionalmente, el locatario podrá tomar un seguro de vida en los términos que se acuerde con las entidades autorizadas. Por ser optativo, la entidad autorizada deberá informar suficientemente al locatario, al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional, el alcance de la cobertura y las consecuencias en el evento de no tomar el amparo. (...)".



financiera. Por esta razón, el valor asegurado no se determina con base en el valor del crédito otorgado, sino en función de la parte destructible del inmueble, hasta concurrencia de su valor de reconstrucción o valor comercial, según corresponda.

En caso de siniestro en un crédito de vivienda, la entidad financiera tiene derecho preferente sobre la indemnización del seguro únicamente hasta el monto del saldo pendiente de la obligación garantizada, mientras que cualquier suma que exceda dicho valor corresponde al deudor.

Para el caso de las operaciones de leasing habitacional, si la indemnización del seguro no resulta suficiente para extinguir la totalidad de la obligación, el tratamiento del saldo insoluto deberá sujetarse a las estipulaciones previstas en el respectivo contrato de leasing y en la póliza de seguro correspondiente, teniendo en cuenta que, acorde con lo dispuesto en el literal a) del artículo 2.28.2.1.2. del Decreto 2555 de 2010, los bienes que se entreguen en arrendamiento financiero deberán ser de propiedad del arrendador.

Ahora bien, en complemento de lo anterior, mediante la Circular Externa 007 del 26 de agosto de 2026 la SFC impartió instrucciones que resultan aplicables a las distintas modalidades de cartera ofrecidas por las entidades vigiladas. En consecuencia, tales medidas comprenden también los créditos de vivienda y las operaciones de leasing habitacional, en los términos previstos en la citada Circular:

## **1. Programas de refinanciación de obligaciones vigentes**

Las entidades financieras deben ofrecer programas de refinanciación para deudores afectados por el desastre, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley 1523. Entre los beneficios están:

- Ampliar los plazos de pago.
- Mantener condiciones que no sean más gravosas que las originales.
- No cobrar intereses ni mora mientras se formaliza la refinanciación (hasta 90 días).

Adicionalmente, se habilita a las entidades para adoptar medidas complementarias, incluyendo aspectos como:

- Períodos de gracia.
- Tasas especiales.
- Suspensión o condonación de algunos intereses y cobros prejurídicos.

En todos los casos, se debe propender por el bienestar del consumidor financiero.

## **2. Protección del historial crediticio**

Los créditos refinanciados conservarán su calificación y no podrán generar reportes negativos ante centrales de riesgo durante un período de hasta 12 meses. Esto evita que las personas afectadas vean deteriorada su reputación financiera por circunstancias derivadas del desastre.



### **3. Facilitar reclamaciones de seguros**

Las aseguradoras deben agilizar el pago de indemnizaciones y simplificar los trámites para los afectados. También deben ofrecer información clara sobre cómo reclamar y facilitar el pago de primas.

### **4. Garantizar la continuidad de los servicios financieros**

Los bancos y demás entidades vigiladas deben procurar que las personas puedan seguir accediendo a sus productos y servicios mediante canales presenciales, digitales o alternativos.

### **5. Mejorar la atención al consumidor financiero**

Las entidades deben habilitar canales especiales o prioritarios para consultas, quejas y reclamaciones relacionadas con el terremoto, y divulgar claramente los alivios disponibles.

### **6. Facilitar el acceso a recursos propios**

Las Sociedades Administradoras de Fondos de Pensiones y Cesantías (AFP) y el Fondo Nacional del Ahorro deben agilizar los retiros de cesantías destinados a vivienda para los afectados por el desastre. A su vez, las sociedades fiduciarias y las comisionistas de bolsa de valores deben evaluar mecanismos para dar acceso a recursos de fondos de inversión colectiva abiertos.

Dicho lo anterior, la Circular Externa 007 de 2026 incorporó salvaguardas expresas para evitar que las refinanciaciones contempladas por las entidades supervisadas no impliquen mayores afectaciones para los consumidores financieros.

En particular:

- Las obligaciones refinanciadas no pueden quedar en condiciones más gravosas que las originales.
- Las medidas complementarias deben ser aceptadas por el consumidor.
- Los programas deben sustentarse en análisis individuales y no constituir mecanismos generalizados de normalización de cartera

En ese sentido, corresponde a las entidades vigiladas adoptar, según las particularidades de cada caso, las medidas de refinanciación y alivio, de acuerdo con las instrucciones previstas en la Circular Externa 007 de 2026 para la atención de los consumidores financieros afectados por la situación de desastre.

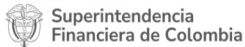
Finalmente, en cuanto al tratamiento de los seguros de incendio y terremoto asociados a los créditos de vivienda y a las operaciones de leasing habitacional, es importante señalar que las instrucciones impartidas por esta Superintendencia mediante la Circular Externa 007 de



2026 disponen que las entidades aseguradoras vigiladas deben adoptar medidas orientadas a facilitar la atención de los consumidores financieros afectados por la situación de desastre, incluyendo la gestión ágil y oportuna de las reclamaciones que se presenten derivadas de los daños ocasionados por el sismo.

Cordialmente,

**FRANCISCO JAVIER DUQUE  
SANDOVAL**



Firmado digitalmente por:  
FRANCISCO JAVIER DUQUE SANDOVAL  
Fecha: 2026/09/08 - 18:58:23 COT

**FRANCISCO JAVIER DUQUE SANDOVAL**

50000-Director de Investigación, Innovación y Desarrollo

50000-DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN, INNOVACION Y DESARROLLO

Copia a:

*Elaboró:*

**MARIA ALEJANDRA GUERRA PEREZ**

*Revisó y aprobó:*

**--SEBASTIAN DURAN MENDEZ**