

REQUISITOS PARA CREDITO DE VIVIENDA CRÉDITOS DE VIVIENDA

GENERALIDADES DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA

CONSIDERACIONES: Foncomfenalco, dentro de sus consideraciones en lo que concierne al otorgamiento de créditos para adquirir vivienda tenemos contemplado los siguientes:

1. *Ley 546 de 1999: Artículo 1º.- Ámbito de aplicación de la Ley. Esta Ley establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural. Declarado EXEQUIBLE de forma condicionada por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-955 de 2000.*

2. *Parágrafo.- Sin perjuicio de lo establecido en la presente Ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, **los fondos de empleados**, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.*

REQUISITOS GENERALES:

- Tener capacidad de pago, está ligada al nivel de endeudamiento permitido por la ley y autorizado por el área de talento humano de la empresa que genere el vínculo de asociación.

- El asociado interesado en acceder al crédito de vivienda deberá estar asociado al Fondo de Empleados con un tiempo mínimo de antigüedad de 36 meses consecutivos.

El Fondo otorgará créditos bajo sus modalidades de vivienda de la siguiente manera:

1. Si la Vivienda es nueva podrá prestar hasta el 90% de valor de la misma.

2. Si la Vivienda es usada podrá prestar hasta un 80% del valor de la misma, el cual deberá ser certificado por el ente competente (Avalúo).

- Cuando el valor requerido por el asociado bajo la modalidad de vivienda se encuentre dentro del límite de su cupo de crédito (3 veces el valor ahorrado), éste seguirá el proceso ordinario de aprobación y desembolso según lo contempla el reglamento de crédito con la tasa pactada para compra o pago de hipoteca de vivienda y cuyo plazo será por seis (6) años, hasta por 100 salarios mínimos legales vigentes.

- Con las líneas de crédito para compra de vivienda nueva o usada, crédito hipotecario no se podrá recoger créditos de ninguna otra línea.

- El asociado aspirante a crédito para compra de vivienda o cancelación de hipoteca deberá tener un contrato igual o superior a 10 meses continuos.

- Tener un puntaje en centrales de riesgos igual o mayor a 500 puntos.
- Tener una edad máxima de 69 años y 11 meses.
- El asociado deberá constituir hipoteca en primer grado a favor del Fondo de Empleados Comfenalco.
- El asociado podrá pactar cuotas extraordinarias durante los 8 (Ocho) primeros años de la vigencia del crédito.
- El asociado que tenga créditos de vivienda solo podrá solicitar créditos de libre inversión bajo las siguientes condiciones:

1. Si al momento de la solicitud los ahorros del asociado cubren la obligación de vivienda, el saldo que tiene a favor entre ahorros y obligaciones, podrá solicitarlo en cualquiera de las líneas de créditos de Foncomfenalco, siempre y cuando, exista cupo disponible y capacidad de pago.

2. Si al momento de la solicitud los ahorros del asociado, NO cubren la obligación de vivienda, el asociado podrá solicitar créditos hasta por 2 SMMLV bajo las modalidades de crediexpress, y credifacil, siempre y cuando exista cupo disponible y capacidad de pago.

Se deberá presentar adjunto al formulario de crédito, previamente diligenciado, los siguientes documentos:

Para el caso de compra de vivienda nueva o usada, se deberá presentar constancia de la constructora o tercero interesado en enajenar el bien, donde se referencie el valor de la vivienda, ubicación, descripciones de la misma, Avalúo Comercial del inmueble, por un perito designado por el Fondo de Empleados y Certificado de Libertad y tradición del inmueble, expedido máximo con 8 (ocho) días de antelación.

En dado caso, el crédito sea aprobado, se deberá presentar en las oficinas de FONCOMFENALCO, antes del desembolso del crédito, la siguiente información:

1. Copia de la Promesa de Compraventa
2. Pagaré debidamente Diligenciado
3. Presupuesto de gastos para la constitución de Nueva Hipoteca que incluye: Derechos Notariales.
4. Prodesarrollo departamental (Gobernación).
5. Beneficencia (Gobernación) para cuantía indeterminada.
6. Procultura (Gobernación).
7. Registro en Instrumentos Públicos.

Sin la presentación de los anteriores requisitos no existirá desembolso por parte de FONCOMFENALCO.

Para el caso de cancelación de Créditos Hipotecarios, el asociado deberá presentar el certificado de la entidad financiera respectiva, donde especifique el valor actual de la deuda; así mismo, se requiere presentar una solicitud dirigida a la entidad financiera a nombre del asociado, donde se solicite el valor presente mínimo a pagar, si se cancela la totalidad de la deuda a la fecha vigente.



Foncomfenalco
Fondo de Empleados Comfenalco

Nit.: 890.481.191-0

*Brindando
Bienestar!*

En caso de ser aprobado el crédito, el asociado, deberá antes del desembolso, emitir una carta autenticada a la entidad financiera, donde se autorice, que luego de liberada la hipoteca, se constituya la nueva hipoteca en primer grado, a nombre del Fondo de Empleados Comfenalco, y, a su vez presentar el presupuesto de los siguientes trámites notariales, para la legalización del proceso:

- Impuesto para Cancelación de Hipoteca

- Prodesarrollo Departamental (Gobernación)

- Beneficencia (Gobernación)

- Procultura (Gobernación)

- Registro en Instrumento públicos

- Todo el valor adeudado, en el Impuesto Predial, si lo existiere

- Gastos para constitución de Nueva Hipoteca

- Derechos Notariales

- Prodesarrollo departamental (Gobernación)

- Beneficencia (Gobernación) para cuantía indeterminada

- Procultura (Gobernación)

- Registro en Instrumentos Públicos.

- Curaduría

Sin la presentación de los anteriores requisitos, no existirá desembolso por parte de FONCOMFENALCO.

Todos los costos de legalización, impuestos, escrituración, hipoteca, son asumidos por el asociado y serán incluidos dentro del valor del crédito.

Cuando el crédito sea solicitado para la construcción de vivienda en terreno propio, se deberá presentar presupuesto discriminado de materiales y Mano de Obra, ésta no podrá ser superior al 30% del valor del crédito, así como la cotización de los materiales en la entidad en la cual se le girará el valor del crédito.

Cuando el asociado realice el crédito, para la cancelación de la vivienda de interés social, se deberá presentar la certificación o promesa de compra del inmueble, adjunto al formulario de crédito previamente diligenciado.

Dir: Cartagena de Indias / Zaragocilla, sector el Cairo Dg 30 No.50-187

PBX: (+60 5) 643 6010 / (+60 5) 693 8000 Ext. 2561. Celular: 311 414 2299

 www.foncomfenalco.com

 [@foncomfenalco](https://www.instagram.com/foncomfenalco)

 [Foncomfenalco Cartagena](https://www.facebook.com/Foncomfenalco)



SC-CER127735



Foncomfenalco
Fondo de Empleados Comfenalco

Nit.: 890.481.191-0

*Brindando
Bienestar!*

TRÁMITE:

- Presentar la solicitud de crédito para estudio, anexando las especificaciones y documentación requerida, según sea el caso (Financiación de vivienda de interés social, compra de vivienda Nueva o usada, cancelación de créditos hipotecarios y construcción).

- La Gerencia realizará estudio del caso anexando la documentación crediticia requerida (Estado de Cuenta, Nivel de Endeudamiento actual y proyectado, proyección del Crédito), y, presentará al comité de Vivienda, para su aprobación.

- El comité de Vivienda, compuesto por la Gerencia, un asociado con conocimiento en el tema, un miembro de Junta Directiva y los asociados que la Junta Directiva designe, quienes evaluarán el caso y emitirán su decisión Final, previos requisitos establecidos, de acuerdo a la modalidad y a la disponibilidad presupuestal existente a la fecha.

- El Comité de Vivienda se reunirá cada dos meses, de manera ordinaria, extraordinariamente cuando sea convocado por la gerencia y siempre que un asociado a FONCOMFENALCO, solicite acceder a esta modalidad de crédito de Vivienda.

- La Gerencia deberá presentar a la Junta Directiva mensualmente el listado de los créditos aprobados por la línea de Vivienda.

- El asociado no podrá adquirir ningún compromiso que comprometa a FONCOMFENALCO, antes de recibir la PRE- aprobación del crédito por escrito.

GARANTIAS: Pagaré firmado por deudor e hipoteca de bien inmueble.

ARTÍCULO 29. COMPRA DE VIVIENDA NUEVA O USADA

MONTO MAXIMO: 200 SMMLV.

TASA DE INTERES: DTF DEL MES + 4,04 PUNTOS.

GARANTIAS:

- Se deberá pignorar el bien en 1er grado a favor del Fondo.
- Constitución de pólizas de seguro de vida, incendio y terremotos, a favor de FONCOMFENALCO. Las cuales serán descontadas quincenalmente.

PLAZO: 12 AÑOS

FORMA DE PAGO: Quincenal, Descuento por nómina.

INTERESES MORATORIOS: El doble de la Tasa Pactada.

ARTÍCULO 30.

CANCELACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

MONTO MAXIMO:

200 SMMLV

TASA DE INTERES:

DTF DEL MES + PUNTOS QUE AUTORICE LA JUNTA DIRECTIVA PARA CADA UNO DE LOS PLAZOS SEGÚN PREVIO ESTUDIO DEL COMITÉ DE RIESGO Y LIQUIDEZ.

GARANTIAS:

- Se deberá hipotecar el bien en 1er grado a favor del Fondo, inicialmente se deberá constituir la hipoteca en 2do grado hasta que se cancele la hipoteca en primer grado contraída a favor de la entidad Financiera; quedando pignorada en primer grado a nombre del fondo.
- Un Codeudor asociado con contrato a término indefinido.

Dir: Cartagena de Indias / Zaragocilla, sector el Cairo Dg 30 No.50-187

PBX: (+60 5) 643 6010 / (+60 5) 693 8000 Ext. 2561. **Celular:** 311 414 2299

 www.foncomfenalco.com

 @foncomfenalco

 Foncomfenalco Cartagena



SC-CER127735



Foncomfenalco
Fondo de Empleados Comfenalco

Nit.: 890.481.191-0

*Brindando
Bienestar!*

- Pagaré debidamente diligenciado y firmado.
- Constitución de pólizas de seguro de vida, incendio y terremotos, a favor de FONCOMFENALCO. Las cuales serán descontadas quincenalmente.

PLAZO

CONTRATO INDEFINIDO:

10 años

CONTRATO FIJO:

10 años

FORMA DE PAGO:

Quincenal, Descuento por nómina.

INTERESES MORATORIOS:

El doble de la Tasa Pactada

Elaborado por:

SENEY MARGARITA JIMENEZ ROMERO

Gerente

Revisado y Aprobado por:

RICARDO ISAZA PAREJA

Presidente JD

REYNEL BITAR CASTELLON

Secretario JD

Dir: Cartagena de Indias / Zaragocilla, sector el Cairo Dg 30 No.50-187

PBX: (+60 5) 643 6010 / (+60 5) 693 8000 Ext. 2561. **Celular:** 311 414 2299

 www.foncomfenalco.com

 @foncomfenalco

 Foncomfenalco Cartagena



SC-CER127735