

REQUISITOS PARA CREDITO DE VIVIENDA
CRÉDITOS DE VIVIENDA

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 vinculo 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 18 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 (Avaluo).

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 quince años hasta por 200 salarios mínimos legales vigentes. Estos desembolsos no agotarán el Fondo Rotatorio de Vivienda y se manejarán por líneas de créditos diferentes y con los requisitos de legalización e hipoteca establecidos para la compra de vivienda.

-Cuando el Fondo Rotatorio de Vivienda se agote se suspenderá la recepción de créditos de vivienda hasta que este cuente con los recursos necesarios para aprobaciones futuras, quedando como única posibilidad el préstamo con recursos ordinarios donde aplique de manera estricta las condiciones de crédito ordinarias (3 veces el valor ahorrado).

-El asociado deberá haber cancelado por lo menos el 30% de cualquier crédito ordinario poseído a la fecha de solicitud del crédito de vivienda para el caso de compra de vivienda de Interés Social y el 40% de cualquier crédito ordinario para el caso de compra de vivienda nueva o usada, cancelación de créditos hipotecarios y construcción en terreno propio.

-El asociado deberá presentar un codeudor asociado a FONCOMFENALCO y se deberá constituir hipoteca en primer grado a favor del Fondo de Empleados Comfenalco.

-El asociado podrá pactar cuotas extraordinarias durante los 5 (Cinco) primeros años de la vigencia del crédito.

-El asociado que tenga créditos de vivienda 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.

Parágrafo: En ningún caso estas solicitudes podrán ser autorizadas cuando la suma de todos los créditos resulte el valor máximo que Foncomfenalco puede autorizar a cada asociado 100 SMLV.

-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 días de antelación.

En caso que 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.

Prodesarrollo departamental (Gobernación).

Beneficencia (Gobernación) para cuantía indeterminada.

Procultura (Gobernación).

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.

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 pignoración 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:

1. Impuesto para Cancelación de Hipoteca
Prodesarrollo Departamental (Gobernación)
Beneficencia (Gobernación)
Procultura (Gobernación)
Registro en Instrumento públicos

2. Todo el valor adeudado en los Impuestos Predial si lo existiere

3. Gastos para constitución de Nueva Hipoteca

Derechos Notariales

Prodesarrollo departamental (Gobernación) Beneficencia (Gobernación) para cuantía indeterminada Procultura (Gobernación)

Registro en Instrumentos Públicos.

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

-Todos los costos de legalización, impuestos, escrituración, pignoración 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; la cual 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 girara 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.

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 previo 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.

ARTÍCULO 23. FINANCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
MONTO MAXIMO: 200 SMMMLV.

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 pignorar el bien en 1er grado a favor del Fondo.
- Un Codeudor asociado con contrato a término indefinido.
- Pagare debidamente diligenciado y firmado.
- Constitución de pólizas de seguro de vida, incendio y terremotos a favor de FONCOMFENALCO. Las cuales serán descontadas quincenalmente.

PLAZO: 10 AÑOS

FORMA DE PAGO: Quincenal, Descuento por nómina.

INTERESES MORATORIOS: El doble de la Tasa Pactada

ARTÍCULO 24. COMPRA DE VIVIENDA NUEVA O USADA

MONTO MAXIMO: 120 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 pignorar el bien en 1er grado a favor del Fondo.
- Un Codeudor asociado con contrato a término indefinido.
- Pagare debidamente diligenciado y firmado.
- Constitución de pólizas de seguro de vida incendio y terremotos a favor de FONCOMFENALCO. Las cuales serán descontadas quincenalmente.

PLAZO: 15 AÑOS

FORMA DE PAGO: Quincenal, Descuento por nómina.

INTERESES MORATORIOS: El doble de la Tasa Pactada.

ARTÍCULO 25.

MONTO MAXIMO:

CANCELACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

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 pignorar 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.
- Pagare 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: 8 años
CONTRATO FIJO: 8 años

FORMA DE PAGO: Quincenal, Descuento por nómina.
INTERESES MORATORIOS: El doble de la Tasa Pactada

ARTÍCULO 26.

MONTO MAXIMO:
TASA DE INTERES:

CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO

30 SMMLV
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:

- Dos Codeudores asociados de los cuales uno deberá tener bien raíz.
- Pagare 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: 4 años
CONTRATO FIJO: 3 años

FORMA DE PAGO: Quincenal o Mensual por descuento por nómina.
INTERESES MORATORIOS: El doble de la Tasa Pactada

ARTÍCULO 27.

MONTO MAXIMO:
TASA DE INTERES:

CANCELACION DE CUOTA INICIAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA

20 SMMLV
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:

- Dos Codeudores asociados de los cuales uno deberá tener bien raíz.
- Pagare 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: 4 años
CONTRATO FIJO: 3 años

FORMA DE PAGO: Quincenal, Descuento por nómina.
INTERESES MORATORIOS: El doble de la Tasa Pactada

Observación: La Junta Directiva hace la siguiente observación: Al momento de tener una alta demanda de créditos por concepto de vivienda tendrán prioridad los asociados que no tengan vivienda en segunda instancia los más antiguos.

FONDO DE EMPLEADOS COMFENALCO
REQUISITOS PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA

