

CAPÍTULO VII - CRÉDITO PARA VIVIENDA.

ARTÍCULO 23º. LÍNEAS DE CRÉDITO DE VIVIENDA:, su objeto es financiar la adquisición de vivienda, Construcción o Mejora de la actual y/o Pago de deuda Hipotecaria.

23. 1. GENERALIDADES DEL CRÉDITO DE VIVIENDA DE FEVAL:

1. El crédito de vivienda está destinado al mejoramiento de la calidad de vida de los Asociados, mediante el otorgamiento en cualquier época del año, de créditos dirigidos a: compra de vivienda nueva o usada, mejoras locativas en inmueble de propiedad del Asociado, construcción en lote propio, compra de lote y construcción de la solución de vivienda, y cancelación o abono a deuda hipotecaria.

2. Se aprueba otorgar este crédito a todos los Asociados que cumplen con todos los requisitos que exige esta línea de crédito, y que no han hecho uso del mismo por poseer vivienda, siempre y cuando la inversión a realizar con estos recursos sea inmobiliaria, posibilitando el comprometer primas y cesantías, teniendo en cuenta que la cuota deberá ser por el sistema de cuota fija.

3. No se aceptarán solicitudes de crédito de vivienda para: compra de lote para engorde; compra de lote cuando no se cuenta con los demás recursos para dejar el inmueble en condiciones habitables; compra de vivienda donde no se demuestre que se cuenta con los demás recursos requeridos para la compra de la solución de vivienda pretendida; para Inversiones en terrenos no propios o de propiedad de una comunidad como por ejemplo parques, estadios, etc.; compra o construcción de casa en sectores que no se

encuentren dotados de todos los servicios públicos, o que sean predominantemente industriales o comerciales.

4. Toda solicitud de crédito de vivienda, deberá presentarse por escrito en el formato que para tal efecto tiene establecido el Fondo, el cual se deberá diligenciar en su totalidad.

5. De acuerdo con la Circular Básica Contable y financiera de la Superintendencia de Economía Solidaria (Circular 013 de 2003), toda solicitud de crédito por valor superior o igual a veinte (20) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (S.M.M.L.V.), debe venir acompañada de la autorización escrita del Asociado, para que Feval solicite información comercial del Asociado respectivo en las Centrales de Riesgo establecidas en el país (ejemplo: Cifin).

6. Para acceder al crédito de vivienda el Asociado debe contar con una antigüedad de tres (3) años con Feval.

7. Cuando el Asociado se haya retirado alguna vez del Fondo y posteriormente reintegrado, será la última fecha de afiliación la que determine la antigüedad.

8. Para la aprobación del crédito de vivienda, el Asociado deberá demostrar capacidad de pago.

9. Cuando el asociado lo solicite y se compruebe por parte de Feval, que cuenta con ingresos adicionales propios o de su grupo familiar, podrá autorizar descuentos quincenales o mensuales diferentes a los de nómina, mediante débito automático a su cuenta personal o a la de un miembro de su grupo familiar básico.

10. La sumatoria de los créditos de vivienda que solicite o haya solicitado el Asociado durante su relación con FEVAL, no podrá ser mayor a (300 SMMLV) salarios mínimos legales vigentes. Ver cuadro I Incluir cuadro salarios mínimos

11. El anterior ítem entrará en vigencia a partir del 1 de marzo de 2008, teniendo como beneficiarios iniciales a los asociados que no han hecho uso de esta línea de crédito. Para los asociados que ya hicieron uso de ésta línea crédito, se realizará un estudio individual y dependiendo de los recursos disponibles trimestralmente, se analizarán las solicitudes recibidas para definir el otorgamiento o no de un nuevo crédito.

12. Una vez se haya realizado el estudio de títulos correspondiente, y se hayan entregado al Asociado los documentos para constitución de hipoteca a favor de Feval, tendrá máximo noventa (90) días para presentar la Escritura de Constitución de hipoteca y certificado de libertad donde conste la hipoteca a favor de Feval, para efectuar el respectivo desembolso. Si no se cumple el proceso dentro de este plazo, el Asociado perderá el derecho al crédito por

el término de un (1) año. Cuando por situaciones ajenas a la voluntad del Asociado no pueda cumplirse este plazo, se podrá obtener una prórroga de noventa (90) días, que deberá solicitar con treinta (30) días de anterioridad al vencimiento del término inicialmente establecido.

13. Para acceder al crédito de vivienda, es indispensable contar con un saldo mínimo de aportes y ahorros permanentes equivalente al 5% del valor del crédito solicitado.

14. Los ahorros permanentes extraordinarios entran a formar parte del porcentaje requerido, inmediatamente después de consignados y de la presentación del comprobante respectivo en las oficinas de Feval

15. La amortización de los créditos se hará por descuentos de nómina en los mismos periodos que regulan los pagos de salario, primas y cesantías de cada Asociado de acuerdo a las políticas y normas laborales establecidas por cada empresa vinculada, cuyos empleados, por estatutos, pueden ser Asociados de Feval.

16. Se podrán hacer abonos extraordinarios a capital, diferentes a los pactados en el pagaré, mediante consignación en las cuentas bancarias de Feval.

17. Los Asociados pensionados y los exempleados realizarán sus pagos mensualmente, mediante consignación en las cuentas bancarias de Feval, debiendo legalizar dicho abono con el dpto. de tesorería.

18. Las obligaciones de los Asociados derivadas de créditos otorgados por Alpina S.A. y/o demás empresas vinculadas y girados por Feval, como vivienda especial, son independientes del crédito de vivienda otorgado por Feval y por lo tanto no afectarán el cupo de éste.

19. Para la aprobación del crédito de vivienda es indispensable cumplir con la documentación requerida. (ver documentos requeridos).

20. La documentación del crédito para compra de vivienda, es enviada a revisión jurídica para la emisión del concepto. De acuerdo con éste se le dará curso a la solicitud.

21. El costo de los honorarios correspondiente al estudio de títulos será cancelado así: 50% por Feval y 50% por el Asociado, quien deberá presentar la consignación del valor respectivo, adjunta a la documentación del crédito. Este valor no se devolverá en ningún caso.

22. El desembolso del crédito para compra de vivienda ó para cancelación de deuda hipotecaria, se hará a la persona o entidad que figura en la promesa de compraventa como vendedor, ó a la entidad que emite la certificación de la deuda.

23. La Junta Directiva tiene potestad para modificar la tasa de interés o cualquiera de las condiciones del crédito de vivienda, en el momento en que lo considere prudente o necesario, acorde con la evolución del mercado financiero y del mismo Fondo.

24. Todo desembolso estará sujeto a la disponibilidad de recursos de Feval, atendiendo las solicitudes recibidas en orden cronológico.

23. 2. MONTO Y PLAZOS PARA EL CRÉDITO DE VIVIENDA: El monto máximo para esta línea de crédito es de 300 S.M.M.L.V, el cual será determinado de manera individual de acuerdo con la capacidad de pago demostrada, el plazo para el pago dependerá del rango salarial del asociado, aplicando la siguiente tabla:

RANGO SALARIAL	PLAZO MÁXIMO
Hasta 3 SMMLV	10 años
De 3 a 5 SMMLV	9 años
De 5 a 13 SMMLV	8 años
Salario Integral	7 años

23. 3. SALARIOS MÍNIMOS PARA DETERMINACIÓN DEL CUPO DISPONIBLE DEL CRÉDITO DE VIVIENDA:

AÑO	VALOR
50 SMMLV	
1985	\$ 13,557
1986	\$ 16,811
1987	\$ 20,509
1988	\$ 25,637
1989	\$ 32,559
1990	\$ 41,025
1991	\$ 51,720
1992	\$ 65,190
1993	\$ 81,510
1994	\$ 98,700
1995	\$ 118,933
1996	\$ 142,125
1997	\$ 172,005
1998	\$ 203,826
1999	\$ 236,460
2000	\$ 260,100

60 SMMLV	VALOR
2001	\$ 286,000
2002	\$ 309,000
2003	\$ 332,000
2004	\$ 358,000
2005	\$381,500
2006	\$408,000
2007	\$433.700
2008	\$461.500

Para calcular el cupo disponible en SMMLV cuando el Asociado ha hecho uso del crédito en años anteriores, se procede así:

Se busca en la tabla el salario mínimo correspondiente al año de otorgamiento del crédito, se toma el valor del crédito otorgado y se divide por el salario mínimo de ese año. El resultado obtenido es el número de salarios mínimos utilizados.

A los 300 SMMLV que constituyen el monto máximo actual, se les resta el número de salarios mínimos usados y la cifra resultante es el cupo de crédito que tiene disponible el asociado.

Ese número de SMMLV DISPONIBLES se multiplica por el valor del salario mínimo actual, para determinar el valor en pesos que le corresponde.

23.4. Tasa de Interés: La Junta Directiva de Feval tiene la potestad de fijarla de acuerdo con la situación financiera del Fondo de empleados y del entorno económico, a partir del 1 de marzo de 2008 de acuerdo con el rango salarial del asociado, se aplicará la siguiente tabla:

RANGO SALARIAL	TASA
Hasta 3 smmlv	11.52 % N.A.
Más de 3 smmlv	14.00 % N.A.

23. 5. MODALIDAD DE AMORTIZACIÓN: La amortización del crédito de vivienda esta proyectado bajo el sistema de Cuota Fija con incremento anual del IPC y abonos semestrales extraordinarios.

CUOTA FIJA CON CRECIMIENTO ANUAL: se determina de acuerdo con el valor del Crédito solicitado y corresponde a un valor que se incrementa al momento del aumento salarial del asociado en un porcentaje igual a la inflación del año inmediatamente anterior.

Está compuesta por el valor de los intereses más el abono a capital, donde a medida que se avanza en el plan de pagos previsto, disminuye proporcionalmente el valor de los intereses y se incrementa el abono a capital.

Dentro del plan de pago el asociado debe comprometer obligatoriamente el 100% del valor de las cesantías causadas, así mismo el 75% de las primas legales semestrales de junio y diciembre. Mediante pagaré, el Asociado autoriza a su empleador para descontar por nómina las sumas ordinarias y extraordinarias comprometidas.

Cuando un empleado se retire de la empresa que genera el vínculo de asociación y del Fondo, se cruzará el monto adeudado contra el saldo de sus aportes y ahorros y si quedará saldo a cargo se reportará esta suma al departamento de nómina de la entidad vinculante, para el respectivo descuento de las prestaciones sociales, en caso de continuar existiendo saldo a favor de Feval, el ex-asociado podrá pactar con el encargado de cartera un plan de pagos para la cancelación del saldo pendiente, manteniendo las condiciones iniciales (tasa y plazo), sin contar con los pagos extraordinarios que ya no tendrá. En caso de mora el interés será el máximo autorizado por la ley, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes que se puedan tomar.

23. 6. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA EL CRÉDITO DE VIVIENDA:

REQUISITOS GENERALES PARA COMPRA DE VIVIENDA

1. Promesa de compraventa debidamente firmada y autenticada por las partes, donde conste el valor del crédito de FEVAL, tipo de garantía, fecha, hora y lugar para la firma de la escritura y de igual manera para la entrega del inmueble.
2. Certificado de libertad y tradición del inmueble (original), con fecha de expedición no mayor a 30 días.
3. Diligenciar formato solicitud de crédito de vivienda
4. Concepto laboral
5. Consignación del 50% del costo del estudio de títulos

6. Cuando se constituya hipoteca, es necesario tomar la póliza de Seguro de Incendio y anexos.

REQUISITOS ESPECÍFICOS:

• VIVIENDA NUEVA:

1. Certificado de constitución y gerencia de la firma constructora (original), con fecha no mayor a 15 días.
2. Licencia de construcción.
3. Constancia de Radicación documentos de permiso de enajenación.
4. Poder autenticado del representante legal. (Si es necesario).
5. Viabilidad servicios públicos.

• VIVIENDA USADA

1. Fotocopia de la escritura (Solo si se va a constituir hipoteca), de lo contrario no.
2. Copia del último impuesto predial.
3. Visita domiciliaria.
4. Avalúo Comercial

• CONSTRUCCIÓN EN LOTE PROPIO

1. Fotocopia de la escritura del inmueble. Para predios en mayor extensión debe realizarse el desenglobe correspondiente, es decir identificar plenamente la nueva extensión cabida y linderos, en una escritura pública, previos los trámites correspondientes (Agustín Codazzi) y registro, del nuevo folio de la matrícula inmobiliaria.
2. Licencia de construcción.
3. Contrato de Civil de Obra, firmado y autenticado por las partes.
4. Cotización de materiales de la obra a realizar.
5. Visita domiciliaria previa y posterior a la obra
6. Copia de la aprobación de redes de servicios públicos básicos.

• CANCELACIÓN O ABONO A DEUDA HIPOTECARIA

1. Fotocopia de la escritura del inmueble a nombre del asociado (Solo si se va a constituir hipoteca en segundo grado), de lo contrario no.
2. Certificado de la entidad financiera con saldo de la deuda y con vigencia no mayor a 30 días.

3. Autorización por escrito de la entidad financiera para constituir hipoteca en segundo grado a favor de Feval, siempre y cuando no sea patrimonio de familia o tenga afectación a vivienda familiar.

• **MEJORAS LOCATIVAS**

1. Fotocopia de la escritura del inmueble a nombre del asociado (Solo si se va a constituir hipoteca en segundo grado), de lo contrario no.
2. Contrato de Civil de Obra, firmado y autenticado por las partes.
3. Cotización de materiales de la obra a realizar.
4. Visita domiciliaria.

La visita de verificación para el crédito de mejoras se realizará obligatoriamente a los dos (2) meses de haberse realizado el desembolso, y para construcción de vivienda a los seis (6) meses, fecha en la cual deben haberse realizado en su totalidad las mejoras o la construcción, de lo contrario se aplicará el capítulo de sanciones.

Una vez se notifique al Asociado la aprobación de su crédito, deberá presentar la documentación a Feval en forma completa, no se aceptará entrega parcial de documentos.

23. 7. CRÉDITO PARA SUFRAGAR GASTOS DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DE FEVAL:

El Asociado que constituya hipoteca en primer o segundo grado a favor de Feval, podrá solicitar crédito sin intereses, para sufragar los gastos de escrituración y registro correspondientes a la hipoteca, máximo hasta por dos (2) SMMLV, previa presentación de las facturas de la notaría y de la oficina de registro de instrumentos públicos. Este crédito podrá ser cancelado máximo en dos (2) cuotas extraordinarias, en un periodo no superior al de su plan de pagos.

En las facturas deberá especificarse por parte de la Notaría y la Oficina de Registro el valor correspondiente a la constitución de hipoteca a favor de Feval.

23.8. GARANTÍAS PARA EL CRÉDITO DE VIVIENDA: Los Asociados deberán presentar las garantías exigidas, reales o personales, de acuerdo con el presente reglamento.

Cuando los créditos no estén soportados con garantía real, se cobrará la cuota mensual de administración de cartera, calculada sobre el saldo de la deuda que no esté cubierta por los aportes y ahorros del Asociado; CAPÍTULO II, Numeral 2.4.2, literal C de la Circular Básica Contable y Financiera N° 4 de Agosto 29 de 2008.

PARÁGRAFO ACLARATORIO:

No se aceptará como garantía la prenda de bienes tales como: taxis, motocicletas, electrodomésticos, muebles y enseres.

Los gastos de escrituración, registro de constitución y levantamiento de hipoteca, o de cualquiera de las garantías reales que se exijan, correrán por cuenta del beneficiario del crédito.

23. 9. DETERMINACIÓN DE LA GARANTÍA: La Garantía a exigir dependerá del valor descubierto originado en el total de las obligaciones vigentes + el crédito de vivienda solicitado, menos los Aportes y Ahorros permanentes.

Para aplicar la tabla, se expresa el descubierto en número de salarios mínimos mensuales vigentes, así:

Valor del Descubierto dividido (/) entre el SMMLV

El número de Salarios Mínimos descubiertos se busca en la siguiente tabla:

VALOR DESCUBIERTO	TIPO DE GARANTÍA
Hasta 20 SMMLV	Pagaré y Carta de instrucciones
Más de 20 SMMLV	Pagaré y Carta de instrucciones + Garantía Real

23.10. SANCIONES DERIVADAS DEL CRÉDITO DE VIVIENDA: Cuando se compruebe fraude o falsedad en documentos o en datos suministrados para la tramitación de un crédito, la solicitud será anulada y al Asociado le serán aplicadas las sanciones disciplinarias contempladas en los estatutos y las siguientes que establece el presente reglamento:

La no consideración de la solicitud si aún no se hubiere efectuado la adjudicación y se pasará el informe al área de Gestión Humana de la empresa vinculante, con copia a la hoja de vida del empleado, así como al Comité de Control Social de Feval.

La revocación de la adjudicación si aún no hubiere utilizado el crédito y además se pasará informe al área de Gestión Humana de la empresa vinculante, con copia a la hoja de vida del empleado, así como al Comité de Control Social de Feval.

La exigibilidad inmediata del valor total de la obligación si ya se hubiere desembolsado el crédito y se pasará informe al área de Gestión Humana de la empresa vinculante, con copia a la hoja de vida del empleado, así como al Comité de Control Social de Feval.

El crédito que se utilice con una destinación diferente para el cual fue otorgado, implicará la exigibilidad inmediata del valor total de la obligación y el responsable perderá el derecho a presentar una nueva solicitud de crédito de vivienda por espacio de cinco (5) años y por cualquiera de las otras líneas de crédito por espacio de un (1) año y se pasará informe al área de Gestión Humana de la empresa vinculante, con copia a la hoja de vida del empleado, así como al Comité de Control Social de Feval.

En caso de retiro del Asociado y su reintegro posterior, la sanción continuará vigente hasta ser cumplida en su totalidad.

CAPÍTULO VIII - DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ASOCIADO

ARTÍCULO 24º. SOLICITUD DE CRÉDITO: Todo asociado hábil tiene derecho a recibir los servicios que preste FEVAL previo lleno de los requisitos señalados en el presente reglamento. Para el efecto deberá diligenciar y presentar el Formulario de Solicitud de Crédito, consignando en forma verídica toda la información solicitada.

ARTÍCULO 25º. CAPACIDAD DE PAGO: El asociado deberá acreditar la capacidad de pago, determinada por su ingreso salarial mensual, del cual no podrá comprometer más del 50% para descuentos por nómina. Cuando el asociado lo solicite y se compruebe por parte de Feval, que cuenta con ingresos adicionales propios o de su grupo familiar, podrá autorizar descuentos quincenales o mensuales diferentes a los de nómina, mediante débito automático a su cuenta personal o a la de un miembro de su grupo familiar básico, sin que la suma de estos valores exceda el 80% del ingreso salarial del asociado.

ARTÍCULO 26º. PRESTACIONES: Para garantizar las obligaciones contraídas con el Fondo de Empleados, el asociado podrá gravar a favor de este las cesantías, primas y demás bonificaciones especiales ocasionales o permanentes que se causen a su favor.

ARTÍCULO 27º. PAGOS: En todos los créditos otorgados, el asociado deberá autorizar a la respectiva Empresa, el descuento por nómina y de sus prestaciones sociales en caso de retiro, para pagar las cuotas pactadas con FEVAL de acuerdo con el presente reglamento.

PARÁGRAFO: Cuando por alguna circunstancia, no se le efectuaren los descuentos por nómina para el pago de las cuotas de los préstamos a favor de FEVAL el asociado deberá efectuar el pago mediante consignación en las cuentas bancarias de Feval y hacer llegar el soporte respectivo a la Tesorería del Fondo en la fecha prevista. La mora injustificada que supere los cuarenta y cinco (45) días, dará lugar a la suspensión de los servicios de FEVAL hasta por 3 meses, de acuerdo con el procedimiento estatutario.

CAPÍTULO IX - PROCEDIMIENTO APROBACIÓN Y ÓRGANOS COMPETENTES

ARTÍCULO 28º. PROCEDIMIENTO PARA EL TRÁMITE DE CREDITOS: El asociado deberá realizar la solicitud de crédito de manera virtual o presencial, cuando se requiera documentación soporte de acuerdo con la línea de crédito solicitada, la presentará en la respectiva oficina de FEVAL, quien verificará el cumplimiento de los requisitos para dejar en firme su radicación. Una vez efectuado el estudio sobre capacidad de pago, solvencia del deudor, liquidez cobertura e idoneidad de las garantías e información comercial (cuando el crédito sea o exceda de treinta (30) salarios mínimos mensuales legales vigentes,) se le informará al asociado, antes de la firma de los documentos mediante los cuales se instrumenta el crédito, sobre el monto del crédito a aprobar y condiciones financieras del mismo.

PARÁGRAFO: Todas las referencias que se hagan sobre el estudio del deudor, se deben entender igualmente realizadas al codeudor o codeudores que estén vinculados a la respectiva operación de crédito.