

## **FONDO DE EMPLEADOS DE AGRINAL "FONAGRINAL"**

### **REGLAMENTO DE CREDITO INMOBILIARIO**

#### **Acuerdo No. 42 de 2011**

#### **Por el cual se modifica el Reglamento de CREDITO INMOBILIARIO**

LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO DE EMPLEADOS DE AGRINAL "FONAGRINAL", en uso de sus atribuciones legales y en especial, las señaladas en el artículo 62 numeral 5 del Estatuto y,

#### **CONSIDERANDO:**

1. Que el Fondo de Empleados **AGRINAL "FONAGRINAL"**, tiene dentro sus objetivos estatutarios participar en la solución de las necesidades de sus asociados mediante el suministro de créditos que busquen el mejoramiento de su calidad de vida.
2. Que se deben establecer normas y requisitos que permitan cumplir con el objeto social en forma eficiente y oportuna.
3. Que los servicios de crédito Inmobiliario se prestarán de acuerdo con la disponibilidad de recursos de "FONAGRINAL", y la capacidad de pago de sus asociados.
4. Que las operaciones activas de crédito deben consultar los criterios señalados por la Superintendencia de la Economía Solidaria en la Circular Básica Contable y Financiera No 04 de agosto 29 de 2008 (modificada en Circular Externa 001 de 2009) y a la vez controlar y limitar el grado de endeudamiento de los asociados para con "FONAGRINAL".
5. Que de acuerdo a la demanda del crédito Inmobiliario, se gestionaran recursos externos con entidades que otorguen condiciones al alcance de Fonagrinal que le permitan obtener un margen de intermediación.

#### **ACUERDA:**

#### **CAPITULO I GENERALIDADES:**

**ARTICULO 1o. FINALIDAD DEL CREDITO INMOBILIARIO:** El Fondo de Empleados de **AGRINAL "FONAGRINAL"**, tiene como uno de sus objetivos suministrar créditos a sus asociados para facilitar la adquisición de vivienda nueva o usada, reparación o remodelación y liberación de gravamen hipotecario hasta por valor TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$30.000.000) por asociado.

## DESTINO

### A. REPARACIONES LOCATIVAS

Destinado para llevar a cabo Reparaciones Locativas y mejoras a vivienda, con el fin de elevar las condiciones y el nivel de vida de los asociados y sus familias.

### B. LIBERACIÓN GRAVAMEN HIPOTECARIO

Destinado a la cancelación del gravamen hipotecario, que el Asociado tenga con las entidades del sector financiero o similar.

### C. CREDITO PARA COMPRA DE VIVIENDA

Destinado a subsanar al asociado las necesidades de adquisición de vivienda.

**ARTICULO 2o. RECURSOS:** La Junta Directiva constituirá un fondo destinado al otorgamiento de préstamos para vivienda, cuyos recursos estarán conformados por:

- a) Los recursos presupuestales que asigne la Junta Directiva.
- b) La recuperación de cartera de esta línea de crédito.
- c) Los recursos externos, obtenidos de entidades financieras preferiblemente del Sector solidario en condiciones favorables que permitan tener un margen de intermediación.
- d) Los ahorros voluntarios de los asociados con destino a vivienda.

**ARTICULO 3o. REQUISITOS GENERALES:** Para acceder a los servicios de crédito para vivienda, los asociados de "FONAGRINAL", deberán cumplir con los siguientes requisitos generales:

- a) Ser asociado hábil de "FONAGRINAL".
- b) El solicitante debe tener una antigüedad mínima de tres (3) años continuos como asociado a FONAGRINAL.
- c) Encontrarse al día en el cumplimiento de sus obligaciones económicas para con "FONAGRINAL".
- d) No tener crédito inmobiliario vigente.
- e) Diligenciar y presentar la solicitud de crédito indicando la destinación del préstamo y anexar, sin excepción, los documentos exigidos por "FONAGRINAL".
- f) Tener capacidad de pago para el descuento a favor de "FONAGRINAL". Anexando los documentos requeridos por FONAGRINAL y acreditar capacidad de endeudamiento
- g) El monto del préstamo no podrá exceder el 75% del avalúo comercial del inmueble expedido por un Perito inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz de la ciudad correspondiente (sin que este supere el cupo máximo por asociado de \$30.000.000 de esta línea de crédito). En caso de que el monto adeudado a la Entidad Financiera sea inferior al avalúo comercial, el préstamo cubrirá hasta el monto adeudado.

- h) El asociado debe contar con garantías reales para respaldar la solicitud (remitirse a ítem de Garantías).
- i) El asociado (que en su condición laboral esté en ley 50) deberá abonar al crédito el 100% de las cesantías y primas liquidadas semestralmente (junio y diciembre) a favor de Fonagrinal.
- j) Autorizar ser consultado en Centrales de Riesgo, obligación establecida en circular básica contable y financiera capítulo II.
- k) El asociado podrá constituir un Ahorro Programado para Vivienda en el Fondo de Empleados con una cuota mensual, que no debe ser inferior al 6% del SMLV.

**ARTICULO 4º. RÉGIMEN DEL CRÉDITO INMOBILIARIO:** De conformidad con las normas legales, FONAGRINAL cumplirá los siguientes criterios generales:

- a) Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de adquisición de vivienda, reparación o remodelación y liberación de deuda hipotecaria.
- b) La tasa de interés remuneratoria se cobrará en forma vencida. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, en términos de tasa anual efectiva.
- c) Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el asociado deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.
- d) Para el otorgamiento del crédito "FONAGRINAL", deberá obtener y analizar la información referente al respectivo asociado deudor y la garantía con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podrá ser puntualmente atendido y estará suficientemente garantizado.

## **CAPITULO II CONDICIONES DE ADJUDICACION**

**ARTICULO 5º. CONDICIONES DE LOS CREDITOS:** El monto de los créditos para la adquisición de vivienda nueva o usada, reparación-remodelación o liberación de gravamen hipotecario, será hasta **TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE \$30.000.000**, no afectará capacidad de endeudamiento de las demás líneas de crédito.

En el crédito hipotecario por compra, Fonagrinal otorgará hasta el 75% del valor total de la compra sin superar la suma de \$ 30.000.000. En todo caso, podrá financiarse hasta el setenta por ciento (75%) del valor del avalúo comercial del inmueble, teniendo siempre como referencia la capacidad de pago del asociado sin exceder, en ningún momento, el límite máximo de treinta millones de pesos por asociado y la disponibilidad de recursos de "FONAGRINAL".

**ARTICULO 6º. PAGOS:** En todos los créditos otorgados, el asociado deberá autorizar previamente a la empresa patronal, que genera el vínculo de Asociación, el descuento por nómina y de sus prestaciones sociales en caso de retiro, para pagar las cuotas pactadas con FONAGRINAL, de acuerdo con el presente reglamento,

Para la amortización de los préstamos para vivienda de que trata el presente reglamento, el asociado (en condición laboral de ley 50) autorizará a la empresa patronal generadora del vínculo de Asociación, la liquidación semestral y el traslado a "FONAGRINAL", de sus cesantías y primas mediante comunicación escrita, para ser abonadas a capital.

"FONAGRINAL", acepta expresamente el prepago total o parcial de la obligación, en cualquier momento sin penalidad alguna. Los beneficiarios del crédito Inmobiliario podrán hacer abonos extraordinarios en cualquier momento, en cuyo caso los créditos podrán ser reliquidados a petición del beneficiario, modificándose el valor de la cuota de amortización o reduciendo el plazo inicialmente pactado para su cancelación total

**ARTICULO 7º. GARANTIAS:** El asociado respaldará sus créditos con sus prestaciones sociales, los aportes sociales, los ahorros permanentes e igualmente deberá constituir a favor de "FONAGRINAL", cualquiera de las garantías aceptadas en el presente reglamento.

**GARANTÍAS PERSONALES:**

**El pagaré, la libranza:** Esta opción solo se dará si el crédito está totalmente cubierto con los ahorros-aportes del asociado.

**GARANTÍAS ADMISIBLES:**

**HIPOTECAS:** Se aceptará como garantía Hipoteca en primer grado sobre inmueble, libre de patrimonio familiar, a favor de Fonagrinal con Constitución de un seguro contra todo riesgo a favor de Fonagrinal, el cual deberá estar vigente por el tiempo que dure el crédito. Para el caso de las garantías hipotecarias, se tendrá en cuenta el avalúo practicado con antelación no superior a tres (3) meses y se entregará certificado de nomenclatura.

**PRENDARIAS:** Se aceptará como garantía la celebración de contrato de prenda sobre bienes: vehículo automotor el cual deberá tener una valoración de Fasecolda por un monto equivalente a 130% (Ciento treinta por ciento) del valor del crédito otorgado y constituir seguro sobre todo riesgo a favor de Fonagrinal el cual deberá estar vigente por el tiempo que dure el crédito

**SEGURO DEUDA:** Se aceptará como garantía la toma de un seguro deuda expedido por compañía de seguros a favor de Fonagrinal con vigencia igual a la del plazo del crédito y con cubrimiento del monto total adeudado.

La garantía se evaluará de acuerdo al estudio de crédito: Capacidad de pago, capacidad de endeudamiento, solvencia, trayectoria en mercado financiero (teniendo en cuenta el endeudamiento total del asociado)

**PARAGRAFO:** Las garantías descritas anteriormente aplican cuando el crédito solicitado es por una suma superior a los \$6.000.000.

Para créditos por montos menores a la suma de \$6.000.000, se aplicará el reglamento general de créditos en cuanto a garantías exigibles (*CAP III ART 8° Numeral e: Cuando la suma de los créditos vigentes otorgados al Asociado solicitante incluyendo el valor de su actual solicitud menos el valor de sus ahorros-ahorros supere el equivalente a veinte (20) SMMLV, el solicitante debe constituir garantía real*). Ya que dentro de esta línea se accede a reparaciones locativas o pago de deudas hipotecarias que pueden ser por sumas inferiores e igualmente se pueden cancelar en un tiempo menor al plazo máximo de 5 años,

**ARTICULO 8° SANCIONES:** En caso de préstamos no cancelados oportunamente, el asociado reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa mensual máxima legal y deberá someterse a la suspensión de servicios desde el momento del incumplimiento y hasta por tres (3) meses después de haber sido pagada la cuota incumplida.

**PARAGRAFO I:** El asociado tendrá un plazo máximo de (3) tres meses, a partir del momento de la aprobación, para presentar los documentos exigidos para el desembolso; de no ser presentados durante este plazo, el préstamo se anula, se pierde el turno y el asociado deberá presentar una nueva solicitud para estudio.

**PARAGRAFO II:** Si no se presentan los documentos de legalización del crédito otorgado dentro de los términos establecidos en el reglamento éste crédito se homologará al crédito de libre inversión de la tasa más alta.

**ARTICULO 9° APROBACION:** Corresponde a la Junta Directiva de "FONAGRINAL", estudiar y aprobar los cupos de crédito Inmobiliario hasta por TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE \$30.000.000, de acuerdo con la presente reglamentación, disponibilidad presupuestal y de tesorería. La Junta Directiva aprobará o negará el cupo de crédito en las reuniones ordinarias mensuales y comunicará la decisión por escrito al interesado.

**PARÁGRAFO:** La aprobación de los créditos inmobiliarios que soliciten los miembros de la Junta Directiva, Comité de Control Social y empleados de "FONAGRINAL", sea cual fuere su cuantía, corresponderá a la Junta Directiva, de acuerdo con los requisitos señalados en el presente reglamento, aprobar por mayoría de sus miembros estos créditos y será responsable en condiciones que incumplan las disposiciones legales y estatutarias sobre la materia.

**ARTICULO 10°. GARANTIA HIPOTECARIA:** Previo estudio de títulos con concepto favorable de un abogado, se constituirá hipoteca de primer grado sobre el inmueble a favor de "FONAGRINAL". Esta en todo caso no podrá exceder del 70% del valor del avalúo comercial del inmueble y los gastos de estudio, notaría y registro para la constitución y cancelación de la hipoteca serán a cargo del asociado.

### CAPITULO III PROCEDIMIENTO

#### ARTICULO 11°. ESTUDIO DEL CREDITO

Las solicitudes de crédito se estudiarán con base en los siguientes aspectos:

**Capacidad de endeudamiento:** los ingresos y egresos del asociado, el flujo de caja del mismo, considerando las condiciones del cupo de crédito (plazo, períodos de pago, entre otros), de conformidad con información financiera actualizada documentada.

**Solvencia económica:** de conformidad con información financiera: Análisis del nivel de endeudamiento, la calidad y composición de los activos, pasivos, patrimonio y contingencias del deudor.

**Antigüedad como asociado:** Se debe ser asociado con antigüedad de mínimo de 3 años continuos.

**Tipo de crédito solicitado:** Compra, reparación o pago deuda hipotecaria. Se dará prelación a compra vivienda de Interés Social VIS

**Porcentaje de ahorro comprometido con el Fondo:** Nivel de endeudamiento

**Trayectoria en el sistema financiero:** Información comercial proveniente de centrales de riesgo: se consultará la información crediticia de los asociados a las diferentes centrales de riesgo.

**ARTICULO 12º. TRAMITE DE LAS SOLICITUDES:** A través de la Gerencia se cumplirá el siguiente trámite para las solicitudes:

- a) Recepcionar, por orden cronológico asignando un número de radicación, las solicitudes de crédito presentadas por los asociados solicitantes, en las fechas determinadas por la administración.
- b) La Gerencia de "FONAGRINAL", realizará la verificación de la solicitud y documentos, antigüedad del asociado, valor de los ahorros y aportes, obligaciones a cargo, estudio de la capacidad de pago, información comercial proveniente de las centrales de riesgo, y demás fuentes de que disponga y determinen el cupo del préstamo. Consignará los datos pertinentes en la solicitud y liquidación del préstamo de conformidad con los requisitos particulares, con el visto bueno del Contador.
- c) La Gerencia remitirá las solicitudes y documentación para su consideración y aprobación en reunión de Junta Directiva.
- d) Fonagrinal recepcionará todos los documentos para la legalización de los créditos aprobados por la Junta Directiva, una vez comunicada la aprobación del cupo por parte del Secretario.
- e) Previo al desembolso del crédito Fonagrinal ordenará y supervisará el avalúo del inmueble objeto de la solicitud de crédito, ordenará al asesor jurídico el estudio de títulos, elaboración de minutas, verificación de la constitución la garantía hipotecaria y demás documentos exigidos para la legalización del crédito otorgado.

**ARTICULO 13º. CRITERIOS DE APROBACION** La asignación de estos créditos se otorgará de acuerdo con la tabla de puntajes para aprobación. Así:

CRITERIOS PARA DEFINIR PRIORIDAD DE APROBACION	PUNTOS
1. ANTIGÜEDAD EN EL FONDO	30
2. TIPO DE PRESTAMO	30
3. PORCENTAJE DE AHORRO	20
4. APORTE RECURSOS PROPIOS	20

1. ANTIGÜEDAD EN EL FONDO	PUNTOS	2. TIPO DE CRÉDITOS	PUNTOS
Más de 10 años	30	Compra Vivienda por primera vez	30 *
De 7 a 10 años	25	Pago de Hipoteca	20
De 4 a 7 años	20	Cambio de vivienda –reparación	15
De 2 a 4 años	10	Compra de otra vivienda	10
		* Se dará prioridad a vivienda de interés social VIS	
3. PORCENTAJE DE AHORRO (Ahorro Programado Vivienda)	PUNTOS	4. APOORTE RECURSOS PROPIOS	PUNTOS
25% o más	20	25% o más	10
Del 20 al 24.99%	15	Del 20 al 24.99%	7
Del 15 al 19.99%	10	Del 15 al 19.99%	5

#### CAPITULO IV CONDICIONES FINANCIERAS

**ARTICULO 14°. PLAZO:** Los créditos para compra de vivienda nueva o usada, reparación-remodelación o liberación de gravamen hipotecario, se concederán con un plazo Máximo de cinco (5) años, con pagos quincenales/mensuales y comprenderán la amortización a capital, sus intereses y seguros.

**ARTICULO 15°. INTERESES:** Todo crédito de vivienda causa intereses anuales sobre saldos liquidados quincenalmente/mensualmente, así.

#### TASAS - PLAZO

1.2%	Hasta 3 años
1.3%	Hasta 4 años
1.4%	Hasta 5 años

En caso de mora en el pago de las cuotas de amortización, se cobrará el recargo por mora sin exceder el máximo legal permitido.

**AHORRO PROGRAMADO:** Las condiciones de este ahorro se asimilan al reglamento general de ahorros programado.

#### CAPITULO V

## DISPOSICIONES FINALES

**ARTICULO 16°. CONDICIONES DE DESEMBOLSO DEL CRÉDITO INMOBILIARIO:** Dentro de un plazo de noventa (90) días contados a partir de la aprobación del cupo de crédito, el asociado beneficiario formalizará los trámites para la legalización de las garantías y obtener el desembolso del crédito, a saber:

### Reparaciones Locativas

1. Contrato de Obra debidamente firmado por las partes, donde se estipule el tipo de reparación, condiciones de manejo y plazo, especificando el valor de la mano de obra y materiales.
2. Fotocopia de la cédula del Contratista.
3. Original del certificado de Libertad y tradición del inmueble, donde se demuestre que el propietario es el asociado y/o su cónyuge o compañero(a) permanente. La fecha de expedición del certificado no debe ser superior a 30 días calendario.
4. Registro Civil de Matrimonio o Declaración juramentada, en el caso que el inmueble sea propiedad del cónyuge o compañero(a) permanente.

### Abono a crédito Hipotecario

1. El inmueble a liberar deberá ser del asociado en un 100%; o de él y de su cónyuge o compañero permanente en un 100%. Ninguna otra persona podrá figurar como propietaria del inmueble.
2. El crédito que se aplica para liberación de gravamen hipotecario opera siempre que exista una hipoteca registrada a favor de entidades financieras, Fondos de Empleados, Fondos de Vivienda formalmente constituidos o Cooperativas. En ningún caso para cancelar obligaciones personales o para cancelar hipotecas constituidas a favor de personas naturales.
3. Certificado de Tradición con fecha de expedición no superior a 10 días y con tradición a 20 años del inmueble que pretende comprar.
4. Avalúo del inmueble elaborado por un perito asignado por la Lonja de Propiedad raíz adscrita a FEDELONJAS o a las Corporaciones Inmobiliarias adscritas a ASOLONJAS, de su ciudad o región.
5. Certificado de la deuda expedido por el acreedor hipotecario.
6. Documentos de constitución de hipoteca o en su defecto presentación de póliza de cumplimiento por la constitución de la hipoteca o documento de promesa de constitución debidamente autenticado.

### Compra de Vivienda nueva o usada

1. Certificado de Tradición, con fecha de expedición no superior a 10 DIAS y con tradición a 20 años del inmueble que pretende comprar.
2. Para vivienda usada se deberá presentar Promesa de Compra-Venta, otorgada en debida forma (Con presentación personal ante notario de

- las partes contratantes o sus apoderados). Para vivienda nueva se deberá presentar promesa de compraventa o el Encargo fiduciario, debidamente diligenciado por el comprador y la empresa constructora.
3. Documentos de constitución de hipoteca o en su defecto presentación de póliza de cumplimiento por la constitución de la hipoteca o documento de promesa de constitución debidamente autenticado.
  4. Paz y salvo de impuesto predial.
  5. Avalúo comercial del inmueble, solicitado a entidad o persona calificada, el valor del avalúo estará a cargo del asociado.

**PARAGRAFO I: "FONAGRINAL"**, tomará y pagará por cuenta de los beneficiarios de los créditos Inmobiliarios pólizas de seguro de vida, incendio y terremoto a su nombre, teniendo en cuenta el valor mas el saldo acumulado con intereses y por las vigencias de estos.

En todo caso el beneficiario se acogerá a las pólizas de seguro tomadas y autorizadas por el Fondo de Empleados y el costo de la prima se incluirá en la cuota quincenal/mensual de amortización del crédito.

**PARAGRAFO II:** El asociado deberá entregar carta de compromiso de pago de cesantías y primas, firmada por el Director de Gestión Humana de la patronal.

**ARTICULO 17º. DESEMBOLSO:** Una vez constituida y aceptada la garantía a favor de "FONAGRINAL", la Gerencia efectuará el desembolso del crédito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, siempre y cuando el Fondo de Empleados cuente con disponibilidad de recursos de tesorería.

**PARAGRAFO I:** Si vencido el término para la formalización legalización del crédito el beneficiario no cumple con la totalidad del trámite, podrá ser prorrogado por la Junta Directiva cuando encuentre justificadas las causas aducidas en la solicitud de prórroga, de lo contrario quedará revocado el préstamo, debiendo el asociado efectuar una nueva solicitud sometiéndose a los turnos existentes.

## **ARTICULO 18º. LEGALIZACION DEL CRÉDITO Y CONTROL**

El asociado beneficiario acepta que al obtener un crédito Inmobiliario, la administración de "FONAGRINAL" ejercerá el control para su correcta inversión, facilitando los documentos y demás requisitos que le sean exigidos:

Reparaciones Locativas: Copia del Paz y Salvo de la entrega de la obra. Este documento se deberá presentar máximo 15 días después de la fecha pactada de entrega en contrato de obra.

Abono a crédito hipotecario: Copia de pago a la entidad financiera y certificado de libertad y tradición en donde conste la hipoteca a favor de Fonagrinal, 15 días después del desembolso.

Compra de Vivienda: Presentación de Certificado de Libertad y Tradición en donde conste la propiedad del inmueble y la hipoteca a favor de Fonagrinal.

**ARTICULO 19°. RESPONSABILIDAD:** "FONAGRINAL", no se responsabilizará por compromisos adquiridos por los asociados antes de tener el cupo de crédito aprobado.

**ARTICULO 20°. COBRANZA DE LOS CREDITOS:** "FONAGRINAL", podrá dar por vencido el plazo de la obligación, para lo cual incluirá en el pagaré o escritura de hipoteca una cláusula aceleratoria, cuando se pierda la calidad de asociado, se incumpla el pago, se desmejore la garantía o se compruebe que se ha variado la destinación del préstamo.

La administración del Fondo tomará todas las medidas conducentes para lograr la oportuna recuperación de la cartera de créditos a través de las evaluaciones periódicas conforme a las normas que regulan la materia. Las obligaciones con mora igual o superior a 90 días pasarán de inmediato a cobro jurídico.

Las costas y gastos en que se incurra por los trámites jurídicos o prejurídicos de cobranza de la obligación serán cargo del deudor.

#### **ARTICULO 21°. ACLARACIÓN DE DUDAS**

Si se presentan dudas en la interpretación de este Reglamento, o en su aplicación, que puedan ocasionar dificultad estas serán sometidas al concepto de la Junta Directiva, para lo cual se le formulará la solicitud respectiva por escrito, indicando el motivo u origen de la duda a fin de que sea resuelta a mas tardar en la reunión ordinaria siguiente de la Junta Directiva.

#### **ARTICULO 22°. VIGENCIA**

El presente reglamento rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias. Su discusión y aprobación se dió en la reunión de Junta Directiva de noviembre 9 de 2011 y consta en el Acta No. 688.

Dado en Funza a los 18 días del mes de noviembre de 2011.

**ALVARO CAGUEÑAS V.**  
Presidente Junta Directiva

**MARY LUZ CUELLAR R**  
Secretario Junta Directiva