

	FONDO DE EMPLEADOS DEL HOSPITAL DE LA MISERICORDIA
	REQUISITOS CRÉDITO VIVIENDA CON GARANTIA HIPOTECARIA

CONCEPTO

Se entienden como créditos de vivienda las operaciones activas de crédito, destinadas a la adquisición de vivienda nueva o usada y amparadas con garantía hipotecaria sin límite de cuantía.

CUANTIA

Se prestará el 70% del valor del inmueble conforme al avalúo realizado por perito para inmueble usado y hasta el 80% para inmueble nuevo, sin exceder de 150 SMMLV

REQUISITOS

- Monto mínimo 1SMMLV
- Monto máximo del crédito: Hasta por 108 SMMLV (valor 2021 \$136.278.900)
- Plazo: Máximo hasta 180 meses De acuerdo con el monto del crédito, capacidad de pago del asociado y capacidad de descuento
- Garantía: Se debe respaldar con la firma del pagare y libranza suscrita por el asociado y con hipoteca abierta de primer grado y cuantía ilimitada, este será hasta el 70% del avalúo comercial del bien inmueble usado y 80% para inmueble nuevo. El asociado podrá realizar además la pignoración de cesantías y demás prestaciones sociales.
- Avalúo comercial no mayor a un año de antigüedad, el cual debe ser realizado por un profesional debidamente registrado en el RNA (Registro Nacional de Avaluadores) y avalado por FEM HOMI. El valor correspondiente al mismo será asumido directamente por el asociado.
- Certificado de tradición y libertad no mayor a 30 días.

Parágrafo 1. El crédito es renovable, para los asociados que solicitaron inicialmente esta modalidad para compra de vivienda y/o lote y posteriormente se va a tramitar para mejoras.

Parágrafo 2. Se pueden otorgar créditos con garantía de hipoteca en segundo grado (2º) siempre y cuando la entidad que tiene la hipoteca en primer grado (1º) certifique la aceptación y formalización del trámite para la constitución de esta, teniendo en cuenta las condiciones del crédito y el monto de constitución de esta.

Para los créditos que sean respaldados con garantía real, se podrá hacer un anticipo del crédito, con el fin de realizar los trámites de cancelación de hipoteca o des pignoración, garantizando que se cumplan con las condiciones descritas para la modalidad. Para el anticipo el asociado deberá anexar otra garantía.

Parágrafo 3. Para el caso de cancelación de gravamen hipotecario con otra entidad, el monto máximo de giro será de 150 SMMLV, previa certificación de la entidad y como respaldo de ésta deberá firmar pagare en blanco con dos codeudores con adecuada capacidad de pago, una vez se tramite la garantía hipotecaria a favor de FEM HOMI se realizará el trámite respectivo del crédito.

Parágrafo 4. Los desembolsos se realizarán a nombre del asociado cuando sea vivienda usada y a la

constructora cuando sea vivienda nueva

Requisitos para la constitución de garantía hipotecaria

i. Inmuebles en Bogotá:

- Certificado de tradición y libertad no mayor de treinta (30) días de expedición.
- Fotocopia de la escritura de adquisición.
- Avalúo comercial el cual no puede exceder de un (1) año de expedición por un perito autorizado.
- Certificado de IDU no mayor de 30 días.
- Estado de cuenta del predial no mayor de 30 días.
- Para propiedad horizontal paz y salvo de la administración.
- Original del impuesto predial cancelado del año vigente.
- Certificación Catastral no mayor de 30 días.
- Actualización de nomenclatura.
- Para inmuebles nuevos en Bogotá solo se solicita Promesa de Compraventa o certificación de adjudicación y certificado de libertad y tradición (si aplica).

ii. Inmuebles fuera de Bogotá:

- Certificado de tradición y libertad no mayor de treinta (30) días de expedido.
- Fotocopia de la escritura.
- Avalúo comercial el cual no puede exceder de un (1) años de expedición por los peritos.
- Paz y salvo de valorización no mayor de 30 días.
- Paz y salvo municipal no mayor de 30 días.
- Original del impuesto predial cancelado del año vigente.

b. Requisitos para custodia y desembolso:

- Primera Copia de la Escritura de Hipoteca.
- Avalúo Comercial.
- Póliza de hogar.
- Certificado de Tradición y Libertad donde conste la inscripción de la hipoteca y otras anotaciones propias para el perfeccionamiento de las garantías.

OTROS REQUISITOS

En el evento de cumplir el requisito de capacidad de pago con ingresos familiares la(s) persona(s) que contribuyan a esos ingresos, deberán estar dentro de la escritura y ser obligatoriamente codeudores solidarios de la obligación contraída.

ANTIGÜEDAD DE VINCULACIÓN

Por la modalidad de vivienda, sólo se estudiarán las solicitudes presentadas por los asociados que tengan como mínimo treinta y seis meses (**3 años**) de vinculación en FEM HOMI

FINANCIACION

El crédito para vivienda causara un interés nominal de 9.95% anual equivalente a **10.41%** E.A. sobre saldos vencidos, con plazo máximo de 180 meses y se aplicaran todas las disposiciones generales contenidas en el reglamento de crédito no previstas en esta línea.

REESTRUCTURACION POR RETIRO

Cuando el asociado pierda su calidad de asociado de FEM HOMI, se realizarán las compensaciones respectivas con aportes y acreencias laborales del asociado, si resulta saldo en contra del asociado, la obligación se podrá reestructurar con la finalidad de garantizar su pago, reforzando las garantías y fijando la tasa de interés siempre que no exceda la máxima legal vigente; esto quedara a criterio de la junta directiva de FEM HOMI.

REPOSICIÓN Y REFUERZO DE LA GARANTÍA

Si al practicarse posterior visita a los bienes que garantizan el crédito se estableciere que ha desaparecido o desmejorado la garantía, se obligará al deudor a reponerla o a reforzarla, sin perjuicio de que se pueda declarar vencido el plazo y exigir el pago de la obligación.

CAMBIOS Y LIBERACION DE GARANTÍAS

Todo cambio de garantía será competencia del órgano que aprobó el crédito o fijó la garantía inicial; la liberación parcial o total de garantías será competencia de la junta directiva, previa verificación del pago total de la obligación.

CANCELACIÓN DE GARANTÍAS

Será exclusiva responsabilidad de los deudores solidarios tramitar la cancelación de las garantías, una vez cancelada en su totalidad la obligación que generó su constitución. Los costos de dicho trámite serán a cargo del interesado.

La administración de FEM HOMI, podrá devolver los pagarés cancelados al deudor principal. Pasado un (1) año sin que los asociados interesados reclamen la devolución de los pagarés cancelados, FEM HOMI procederá a su destrucción.

SEGUROS

Los créditos hipotecarios, obligan al deudor principal a tomar un seguro de vida cuya cuantía sea por lo menos igual al saldo del crédito y el beneficiario de la misma será el FEM HOMI

Las garantías hipotecarias estarán protegidas mediante una póliza de seguro contra todo riesgo, cuyo beneficiario será en todos los casos el Fondo de empleados-FEM HOMI. El monto de la póliza será por lo menos igual al avalúo comercial sobre el valor de la construcción para inmuebles. El costo y la responsabilidad del pago de las primas estarán a cargo del deudor.

El no pago oportuno de las primas mientras esté vigente la obligación, será causal para declarar vencido el plazo del crédito y exigible la obligación correspondiente.

PUNTAJE

La asignación de los créditos será por puntaje, evaluando la documentación presentada por parte de todos los postulados y cuyas variables a tener en cuenta serán capacidad de pago (ingresos familiares), adquisición de vivienda por primera vez, VIS, vivienda nueva, entre otras.