



REGLAMENTO LÍNEA DE CRÉDITO VIVIENDA

Versión: 01
Cód.: FEE-REG-010
Fecha: 22/06/2023

1.) INFORMACIÓN GENERAL

PROCESO AL QUE PERTENECE EL REGLAMENTO

FONDESENTTIA

2.) OBJETIVO

Describir los servicios de crédito vivienda que presta el Fondo de Empleados de Esenttia "FONDESENTTIA", a su vez tener un entendimiento claro y detallado de la normas y directrices que rigen la entidad para poder obtener el servicio.

3.) ALCANCE DEL REGLAMENTO

Este reglamento está dirigido a todos los asociados al Fondo de Empleados de esenttia "FONDESENTTIA".

4.) DEFINICIONES

Reglamento general de créditos: Conjunto de normativas y directrices establecidas por "FONDESENTTIA", para regular y estandarizar los procesos relacionados con la concesión de créditos y créditos a sus asociados.

Crédito de Vivienda: tipo de crédito ofrecido por "FONDESENTTIA" para ayudar a los asociados a comprar una vivienda.

5.) CAPÍTULOS

El reglamento de la Línea de Crédito de Vivienda del FONDO DE EMPLEADOS ESENTTIA "FONDESENTTIA",

CAPÍTULO I

ACUERDA

ARTÍCULO 1. DEFINICIÓN: se considera crédito de vivienda los que tengan como objeto:

- Adquirir vivienda nueva o usada para asociados que no tengan vivienda.
- Cambiar de vivienda.
- Construir vivienda en terreno del asociado para ser habitada por el mismo.
- Compra de lote para construcción de vivienda del asociado.
- Amortización o pago de una deuda hipotecaria con una corporación o entidad bancaria o compra de segunda vivienda (condicionado a la antigüedad del asociado en el Fondo).

Nota: Los créditos de vivienda por 3ª vez con FONDESENTTIA, no están contemplados en el reglamento actual, con la excepción de créditos para 3ra vivienda a los 25 años de antigüedad.

ARTÍCULO 2. REQUISITOS:

Para solicitar el crédito de vivienda, el asociado debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Diligenciar formulario de solicitud de crédito de vivienda.
- Tener por lo menos dos años continuos de afiliación a FONDESENTTIA.
- Contar con la capacidad de endeudamiento suficiente de acuerdo con el reglamento general de crédito de FONDESENTTIA.

- No tener vivienda excepto para cambio de vivienda o los casos contemplados en la nota de incentivos por antigüedad.
- No tener en el momento del crédito, crédito de vivienda vigente con FONDESENTTIA.
- Presentar junto con la solicitud de crédito la siguiente información:
 - Valor aproximado de la vivienda a adquirir.
 - Especificación clara del solicitante de poseer vivienda propia o no y destinación del crédito para compra en plano, cambio de vivienda o para pagar deuda hipotecaria.
 - El asociado no podrá adquirir ningún compromiso que vincule al Fondo de Empleados, antes de recibir aprobación del crédito.

NOTA: INCENTIVOS POR ANTIGÜEDAD

Los asociados pueden presentar la solicitud de crédito de vivienda para amortización de deuda hipotecaria o crédito para compra de vivienda, aunque ya tenga vivienda propia, a condición de no tener otro crédito de vivienda vigente con el fondo, en los siguientes casos:

- A los 3 años de antigüedad, si el asociado tiene deuda pendiente por pagar de su vivienda se considera su solicitud para crédito de primera vivienda, con el puntaje de 10 puntos (la mitad del puntaje de los asociados que no tiene vivienda)
- A los 3 años de antigüedad, si el asociado tiene vivienda sin la ayuda de Fondesenttia. Concurra con solicitud para crédito de segunda vivienda.
- A los 8 años de antigüedad si el asociado tiene vivienda con ayuda de Fondesenttia.

ARTÍCULO 3. CUPO:

- El crédito máximo de vivienda será de: 200 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- En ningún caso, la suma de los pagos mensuales que el asociado hiciese por concepto de créditos de vivienda al fondo podrá superar el 50% de los ingresos del empleado.

Del valor disponible para créditos de vivienda, por lo menos la mitad de este se destinará para atender las solicitudes de personas que no tienen vivienda, buscando cumplir la meta de que el 100% de los asociados tengan vivienda propia.

En caso de que ningún soltero quede favorecido, se debe incluir uno (el de mayor puntaje) en último lugar de los créditos aprobados. Si en el estudio general queda un soltero favorecido, esto no será aplicado.

ARTÍCULO 4. GARANTIA: El asociado favorecido con un crédito de vivienda solo podrá retirar el valor del crédito una vez haya constituido hipoteca de primer grado a favor del Fondo por el valor del crédito otorgado o pignorado sus aportes hasta el valor total del crédito.

En el caso en que el asociado utilice para la adquisición de vivienda crédito externo, FONDESENTTIA aceptará la constitución de la hipoteca en segundo grado.

El asociado beneficiado con crédito de vivienda no podrá retirarse de FONDESENTTIA mientras se encuentre el crédito vigente. En caso de retiro de la compañía, FONDESENTTIA liquidará el crédito otorgado al asociado, haciéndose efectivas las garantías constituidas si el pago no se produce en forma inmediata.

ARTÍCULO 5. TRÁMITE PARA EL DESEMBOLSO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA**1.1. Aprobación del crédito por la Junta Directiva**

- La Junta Directiva aprobará créditos de vivienda 2 veces al año, en enero y julio.
- La Gerencia del Fondo notificará a los asociados beneficiados del crédito de vivienda 48 horas después de la reunión de Junta Directiva. En los siguientes 30 días hábiles a la notificación, el afiliado favorecido debe comunicar por escrito a la Gerencia del Fondo la aceptación o rechazo del crédito de vivienda aprobado por la Junta Directiva. En caso de rechazo, la Gerencia podrá aprobar el siguiente crédito de la lista presentada a la Junta Directiva, siempre y cuando sea por un monto similar, informando posteriormente a la Junta Directiva. Sólo si dentro de este término se rechaza el crédito aprobado, el asociado no quedará sancionado para presentar nuevamente crédito de vivienda

según lo establecido en el reglamento. (El asociado no podrá presentar nueva solicitud antes de un año de la fecha de la primera adjudicación).

1.2. Desembolso del crédito de vivienda

Otorgado el crédito de vivienda, el asociado podrá retirar el valor del crédito una vez haya realizado algunas de las siguientes condiciones:

1.2.1. Pignoración de sus aportes al Fondo.

En este caso deberá seguir los siguientes pasos:

1. Entregar copia de la promesa de compraventa y certificado de tradición del inmueble que se va a adquirir.
2. Cartas de pignoración y de autorización para que se liquiden anualmente las cesantías a favor de FONDESENTTIA, para amortizar el crédito, ya sea que estas se encuentran en poder de la compañía o de algún fondo de pensiones y cesantías. La única excepción es el caso de asociados con salario integral, quienes podrán solo pignorar sus aportes.
3. Si el asociado pignora sus aportes en una suma inferior al crédito otorgado, sólo se le desembolsará el monto de lo pignorado.
4. Legalización: Entregar escritura y certificado de tradición de la vivienda comprada. Si el asociado no entrega soporte de la vivienda comprada antes de la próxima reunión de Junta Directiva (aproximadamente en 6 meses), el crédito será anulado y el asociado deberá retornar la suma entregada y no podrá presentar nueva solicitud antes de un año de la fecha de la primera adjudicación.

1.2.2. Constitución de hipotecas a favor de FONDESENTTIA

En este caso se deberán seguir los siguientes pasos:

1. Presentar promesa de compraventa, certificado de tradición y avalúo actualizado del inmueble que se va a adquirir.
2. Desembolso del 20% del valor del crédito aprobado para destinarlos a gastos de los trámites de la constitución de la hipoteca. El asociado debe pignorar los aportes hasta este valor, en caso de que sus aportes sean inferiores se desembolsará hasta el valor que pueda pignorar.
3. FONDESENTTIA emitirá una carta certificando el valor del crédito aprobado y comprometiéndose a girar el saldo del crédito una vez reciba el certificado de la oficina de instrumentos públicos, donde conste la inscripción de la hipoteca. A esta carta se anexará un modelo de hipoteca de primer o de segundo grado según el caso específico del solicitante y el certificado de existencia y representación legal del Fondo.
4. Legalización de documentos:
 - Tomar póliza de seguro de vida del asociado e incendio del inmueble adquirido, que garantice la deuda a FONDESENTTIA.
 - Pignoración de cesantías.
 - Autorización para consulta en centrales de riesgo.
 - Pagaré debidamente firmado por el asociado, en el cual se incluirá plan de crédito aprobado.

Para ejecutar estos 4 pasos el asociado tendrá un plazo de 180 días, pasado este plazo el crédito es anulado y el asociado deberá retornar la suma entregada y no podrá presentar nueva solicitud antes de un año de la fecha de la primera adjudicación.

5. Constituir a favor de FONDESENTTIA la hipoteca convenida. Una vez registrada deberá entregarse a FONDESENTTIA la primera copia de la escritura pública correspondiente y el certificado de libertad y tradición, donde conste la hipoteca a favor de FONDESENTTIA.

6. Desembolso del saldo del crédito aprobado.



REGLAMENTO LÍNEA DE CRÉDITO VIVIENDA

Versión: 01
Cód.: FEE-REG-010
Fecha: 22/06/2023

En caso de que el asociado quiera establecer otra hipoteca sobre el inmueble dado en garantía deberá solicitar autorización a FONDESENTTIA.

Si el asociado no cumple los anteriores requisitos dentro del término estipulado (6 meses) el crédito será anulado y el asociado no podrá presentar nueva solicitud antes de un año de la fecha de la primera adjudicación.

1.2.3. Deuda hipotecaria.

En caso de que el asociado utilice el crédito para amortización de deuda hipotecaria el asociado debe acreditar:

Certificado a la fecha de la corporación o entidad crediticia de la deuda actual del asociado y copia de la escritura del inmueble donde conste la hipoteca a nombre de la Corporación. El cheque se girará a nombre de la entidad bancaria o corporación que expida la certificación y en el término máximo de 30 días el asociado deberá acreditar constancia de pago o paz y salvo expedido por la entidad correspondiente. De igual manera, el asociado deberá aportar certificación de la entidad bancaria o corporación en relación con el inicio del trámite del levantamiento de la hipoteca que se tenía a nombre de la corporación. Si el pago es parcial, se debe constituir hipoteca de 2o. grado a favor de FONDESENTTIA o pignoración de aportes.

Si se requiere constituir hipoteca de 2do grado porque el crédito aprobado se utilizará para pago de deuda hipotecaria, el valor de la suma de los dos créditos el de FONDESENTTIA y el de la corporación no debe ser superior al avalúo de la vivienda que garantiza el crédito.

1.2.4. Compra de vivienda sobre planos

Cuando el asociado utilice el crédito para la compra de vivienda sobre planos o para construcción de vivienda en forma asociativa se aplicará lo establecido en el reglamento de crédito, con relación al desembolso del 20% con la promesa de compraventa, siempre que el afiliado pueda pignorar esta suma con sus aportes, desembolso que se hará por una sola vez. El afiliado cuenta con un plazo de un (1) año para legalizar la hipoteca y solicitar el desembolso del saldo.

NOTA: El asociado podrá sustituir definitivamente la garantía hipotecaria, por medio de la pignoración a favor de FONDESENTTIA de sus aportes, siempre y cuando tenga en estos el equivalente al saldo del crédito solicitado. En caso de que el asociado pignore sus aportes, estos no se tomarán en cuenta para cálculos de otros créditos.

1.2.5. Cuotas extraordinarias

En los créditos de vivienda se podrán pactar cuotas extraordinarias, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- El asociado solo podrá comprometer el 70% de las primas.
- Sólo se aceptan cuotas extraordinarias para crédito de vivienda en junio y diciembre, adicional a las cuotas que se cancelan anualmente con las cesantías.
- Todas las cuotas extraordinarias deben ser descontadas por nómina, con excepción de las que se amortizan con las cesantías.

1.2.6. Interés

El crédito de vivienda tendrá un interés del 0.7% mensual sobre saldos, el cual se tomará con el sistema de cuota fija con pago mensual de capital más intereses y amortización anual al capital con el aporte de cesantías, que se liquidarán para el primer año con el sueldo base del asociado y en adelante con el sueldo base del año anterior más el IPC como factor de incremento, excepto para asociados con salario integral.

NOTA: En cualquier evento, si el asociado voluntariamente quiere efectuar abonos extraordinarios a capital, su crédito podrá ser reliquidado y sus cuotas mensuales se reliquidarán de acuerdo con el abono efectuado.



REGLAMENTO LÍNEA DE CRÉDITO VIVIENDA

Versión: 01
Cód.: FEE-REG-010
Fecha: 22/06/2023

1.2.7. Plazo

El crédito de vivienda tendrá un plazo máximo de diez (10) años.

1.2.8. Autorización:

Junta Directiva

Nota Si el afiliado a FONDESENTTIA con créditos vigentes de vivienda se retira del Fondo, pero continúa trabajando en la empresa ESENTTIA S. A. Y/O ESENTTIA MASTERBATCH LTDA, el afiliado autoriza a FONDESENTTIA a subir el porcentaje de interés de su crédito al máximo legal vigente y a descontar hasta el 70% de sus primas legales y extralegales para amortizar el crédito vigente.

ARTÍCULO 6. PARAMETROS Y PUNTAJES PARA CREDITO DE VIVIENDA

1.3. Por primera vez o pago deuda hipotecaria

<u>Parámetros</u>	<u>Puntos</u>
1. Estado civil	0 a 12
2. Personas a cargo	0 a 8
3. Tiempo de afiliación (Incentivos por antigüedad)	2 a 33
4. Porcentaje aportes a FONDESENTTIA	0 a 10
5. Vivienda propia, pago deuda hipotecaria o crédito de vivienda de FONDESENTTIA	0 a 20

1.3.1. Puntajes

<u>Estado civil</u>	<u>Puntos</u>
Casado o unión libre	12
Soltero	0

<u>Personas a cargo</u>	<u>Puntos</u>
Sin hijos	0
1 hijo	2
2 hijos	4
3 hijos	6
4 hijos o mas	8

NOTA: Se entienden como hijos a cargo los de los socios casados, en unión libre, separados o los de los viudos, si sus hijos viven con ellos.

<u>Tiempo de afiliación (meses)</u>	<u>Puntos</u>
0-6	2
7-12	4
13-18	6
19-24	8
25-30	10
31-36	12
37-42	14
43-48	16
49-54	18
55-71	20
72-en adelante	22



REGLAMENTO LÍNEA DE CRÉDITO VIVIENDA

Versión: 01
Cód.: FEE-REG-010
Fecha: 22/06/2023

Porcentaje de aportes (%)	Puntos
<u>2</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>3</u>
<u>4</u>	<u>4</u>
<u>5</u>	<u>5</u>
<u>6</u>	<u>6</u>
<u>7</u>	<u>7</u>
<u>8</u>	<u>8</u>
<u>9</u>	<u>9</u>
<u>10</u>	<u>10</u>

Más medio punto por cada 12 meses adicionales.

NOTA: Contados a partir de los dos años de ingreso a FONDESENTTIA

NOTA: Se tomará como porcentaje el promedio de los aportes a FONDESENTTIA en los últimos 12 meses.

<u>Vivienda propia</u>	<u>Puntos</u>
Con vivienda	0
Pago deuda hipotecaria	10
Sin vivienda	20

En caso de existir empate en el puntaje y para definir posiciones, se coloca en la parte superior a los afiliados que adquieran vivienda por primera vez y en la parte inferior los afiliados que van a hacer cambio de vivienda o pago de deuda hipotecaria.

Si entre los que adquieren vivienda por primera vez o entre los que van a hacer cambio de vivienda o pago de deuda hipotecaria hay empate de puntaje, se sorteará la posición superior que es la que define si se presta o no.

Si continua el empate de puntaje, para definir posiciones se colocará en la parte superior a los afiliados que tengan más meses de afiliación continua a Fondesenttia. Si continua el empate, se tendrá en cuenta al que tenga mayor promedio de porcentaje de ahorro durante los últimos 2 años.

1.4. Para segunda vivienda o pago de deuda hipotecaria

<u>Parámetros</u>	<u>Puntos</u>
1. Personas a cargo	0 a 4
2. Tiempo de afiliación (Incentivos por antigüedad)	0 a 22
3. Porcentaje aportes a FONDESENTTIA	0 a 10
4. Utilización crédito de vivienda	0 a 2
5. Crédito de Vivienda con FONDESENTTIA	0 a 4

1.4.1. Puntajes

<u>Personas a cargo</u>	<u>Puntos</u>
<u>Sin hijos</u>	<u>0</u>
<u>1 hijo a 2 hijos</u>	<u>2</u>
<u>De 3 hijos o mas</u>	<u>4</u>



REGLAMENTO LÍNEA DE CRÉDITO VIVIENDA

Versión: 01
Cód.: FEE-REG-010
Fecha: 22/06/2023

NOTA: Se entienden como hijos a cargo los de los socios casados, en unión libre, separados o los de los viudos, si sus hijos viven con ellos.

<u>Tiempo de afiliación (meses)</u>	<u>Puntos</u>
0	0
1 - 6	2
6 - 12	4
12 - 18	6
18 - 36	8
37 - 42	10
43 - 48	12
49 - 54	14
55 - 60	16
61 - 66	18
67 - 72	20
73-en adelante	22

Contados a partir de los tres años de ingreso a FONDESENTTIA, Si no ha tenido crédito de vivienda por primera vez con FONDESENTTIA y Contados a partir de los Ocho años de ingreso a FONDESENTTIA cuando haya hecho crédito de primera vez con FONDESENTTIA.

<u>Porcentaje de aportes (%)</u>	<u>Puntos</u>
<u>2</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>3</u>
<u>4</u>	<u>4</u>
<u>5</u>	<u>5</u>
<u>6</u>	<u>6</u>
<u>7</u>	<u>7</u>
<u>8</u>	<u>8</u>
<u>9</u>	<u>9</u>
<u>10</u>	<u>10</u>

NOTA: Se tomará como porcentaje el promedio de los aportes a FONDESENTTIA en los últimos 12 meses.

<u>Utilización crédito de vivienda</u>	<u>Puntos</u>
Para construcción en lote del asociado o pago de deuda hipotecaria	2
Para compra de segunda vivienda	0

<u>Prestamos FONDESENTTIA</u>	<u>Puntos</u>
Haber recibido crédito de vivienda de FONDESENTTIA	0
No haber tenido crédito de vivienda con FONDESENTTIA	4



REGLAMENTO LÍNEA DE CRÉDITO VIVIENDA

Versión: 01
Cód.: FEE-REG-010
Fecha: 22/06/2023

Para los que adquieren vivienda por segunda vez, en el caso de presentarse un empate de puntaje, para definir posiciones se coloca en la parte superior a los afiliados que van a construir sobre lote propio. Si el empate continúa, se desempata de acuerdo con el que tenga más meses de afiliación continua a Fondesenttia. En caso de continuar el empate, se tendrá en cuenta al asociado que tenga mayor promedio de porcentaje de ahorro durante los últimos 2 años.

El presente reglamento se aprobó en reunión de Junta Directiva del 27 de septiembre de 2010 como consta en acta No.134 y modificado en actas de Junta Directiva No.148 de julio 11 de 2014, No.168 de junio 25 de 2019 y No.180 de mayo 6 de 2021.

6.) DOCUMENTOS DE REFERENCIA

CÓDIGO	NOMBRE
FEE-REG-011	Reglamento General de Crédito
FEE-FOR-22	Formato Solicitud de Crédito
FEE-FOR-017	Formato Anexo Crédito de Vivienda.