

CONTROL DE CAMBIOS							
Fecha de vigencia	Versión	Elaboración /Modificación		Revisión (R)/aprobación(A)			Cambios
		Nombre	Cargo	R I	Nombre	Cargo	
22/06/2023	01	Luis Arrieta	Auxiliar de servicio al cliente y administrativo	R	Camilo Pachón	Gerente Fondesenttia	Versión inicial
				A	Camilo Pachón	Gerente Fondesenttia	
24/06/2025	02	Camilo Pachón	Gerente Fondesenttia	A	Junta Directiva	Junta Directiva	Ajustes generales en todo el reglamento

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 establecidas por “FONDESENTTIA”, el cual enmarca las directrices generales aplicables para el otorgamiento de créditos en todas las líneas y prima sobre el reglamento de cada uno de ellos.

Crédito de Vivienda: Tipo de crédito ofrecido por “FONDESENTTIA” para apoyar 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**CONSIDERACIONES**

De acuerdo con las políticas de FONDESENTTIA y lo establecido por la Junta Directiva por lo menos la mitad del presupuesto establecido para créditos de vivienda se destinará para atender las solicitudes de asociados que no tienen vivienda, buscando cumplir la meta de que el 100% de los asociados tengan vivienda propia.

CAPÍTULO II**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 3^{ra} 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:

- Cumplir con lo establecido en el reglamento general de crédito FEE-REG-011.
- Diligenciar Formato Anexo de Vivienda (publicado en página web)
- Tener por lo menos dos años continuos de afiliación a FONDESENTTIA.
- No tener en el momento del crédito, crédito de vivienda vigente con FONDESENTTIA.
- Presentar junto con la solicitud de crédito la siguiente información:
 1. Valor aproximado de la vivienda a adquirir.
 2. 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.

Nota: El asociado no podrá adquirir ningún compromiso con terceros que vincule al Fondo de Empleados de Esenttia, antes de recibir aprobación del crédito y su desembolso dependerá de lo señalado en el artículo 6.

INCENTIVOS POR ANTIGÜEDAD

Los asociados pueden presentar la solicitud de crédito de vivienda para pago de deuda hipotecaria externa, 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 8 años de antigüedad. De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 y en adelante si el asociado tiene vivienda con ayuda de Fondesenttia.

ARTÍCULO 3. CUPO: 200 salarios mínimos mensuales legales vigentes. (200 SMMLV)

ARTÍCULO 4. GARANTÍA:

Solo se realizará el desembolso cuando se haya constituido una de las siguientes garantías:

- a. Pignoración de aportes.
- b. Hipoteca en primer grado de un inmueble a nombre del asociado.

Nota: No se admitirán hipotecas en segundo grado a favor de FONDESENTTIA.

ARTÍCULO 5. APROBACIÓN: Junta Directiva

- La Junta Directiva aprobará créditos de vivienda 2 veces al año, en enero y julio.

Nota:

- 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.
- La Gerencia del Fondo notificará a los asociados beneficiados del crédito de vivienda 2 días hábiles después de la reunión de 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.
- A partir de la aprobación del crédito, el asociado tendrá un plazo máximo de 6 meses para solicitar la prórroga del crédito.
- Se tendrá un plazo máximo de 6 meses para informar a FONDESENTTIA el desistimiento de la solicitud de crédito. Cumplido este plazo la solicitud será anulada y el asociado será penalizado por el término de un año sin la posibilidad de presentar nueva solicitud en esta línea de crédito.

ARTÍCULO 6. REQUISITOS PARA DESEMBOLSO DEL CRÉDITO:

- Póliza de seguro de vida emitida por la aseguradora autorizada por FONDESENTTIA la cual debe respaldar la totalidad de los créditos vigentes más el nuevo solicitado.
- Póliza de hogar todo riesgo emitido por la aseguradora autorizada por FONDESENTTIA del inmueble que respalda el crédito solicitado.
- Anexos de vivienda completamente diligenciados. (Pagaré, carta de instrucciones, autorización de tratamiento de datos personales, autorización de pignoración de aportes y cesantías, promesa de compraventa, certificado de libertad y tradición y avalúo.)
- Autorización para consulta en centrales de riesgo.
- 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.

ARTÍCULO 7. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

Hipoteca en primer grado a favor de FONDESENTTIA

En este caso se deberán seguir los siguientes pasos:

- Presentar promesa de compraventa, certificado de tradición no mayor a 30 días y avalúo actualizado del inmueble que se va a adquirir.
- Solicitar a Fondesenttia la minuta de hipoteca en primer grado a favor de Fondesenttia

- Realizar proceso ante notariado y registro adjuntando certificado de existencia y representación de Fondesenttia, carta de aprobación del crédito, cédula de representante legal.
- 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.

Compra de Deuda hipotecaria.

En caso de que el asociado utilice el crédito para **amortización** de deuda hipotecaria con terceros 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.

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 pignorción 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.

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.

ARTÍCULO 8. INTERÉS DE CRÉDITO

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.

ARTÍCULO 9. PLAZO: Diez (10) años.

ARTÍCULO 10. NIVEL DE 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 11. PARAMETROS Y PUNTAJES PARA CREDITO DE VIVIENDA

- 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

- Puntajes

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

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

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

<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>

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.

- **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

- **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>

<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

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.

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.

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>

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

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

Prestamos FONDESENTTIA	Puntos
Haber recibido crédito de vivienda de FONDESENTTIA	0
No haber tenido crédito de vivienda con FONDESENTTIA	4

Para los asociados 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, No.180 de mayo 6 de 2021 y No. 216 de 2025.

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.