

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL LA JUNTA DIRECTIVA REDACTA Y APRUEBA EL REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA DEL FONDO DE EMPLEADOS DE TELEFONICA "FECEL"

La Junta Directiva de FECEL en uso de sus facultades legales y estatutarias y

CONSIDERANDO:

1. Que es deber de La Junta Directiva enmarcar las actividades del FONDO DE EMPLEADOS dentro de la normatividad vigente y el estatuto.
2. Que para prestar un excelente servicio del crédito es de fundamental importancia comprometer los recursos internos como externos.
3. Que los Asociados al FONDO DE EMPLEADOS requieren de mecanismos ágiles y óptimos para satisfacer sus necesidades económicas.
4. Que la cartera de Crédito es el activo más importante del FONDO DE EMPLEADOS y que está expuesta a un riesgo crediticio, que debe ser permanentemente evaluado.
5. Que es necesario modificar, adecuar y actualizar las disposiciones sobre el servicio del crédito de acuerdo a las normas vigentes, a las necesidades de los Asociados y al desarrollo del FONDO DE EMPLEADOS.

ACUERDA:

Aprobar el Reglamento de las operaciones de crédito de vivienda hipotecario del FONDO DE EMPLEADOS DE TELEFONICA "FECEL", el cual se registrará por el siguiente tenor:

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones aquí contenidas son de estricto cumplimiento en todas las dependencias de FECEL, las modificaciones que se requieran serán efectuadas única y exclusivamente por La Junta Directiva. El control del cumplimiento de las políticas y normas le corresponde a la Revisoría Fiscal, el incumplimiento de las normas aquí establecidas acarrearán al funcionario responsable las sanciones disciplinarias aplicables conforme al reglamento interno de trabajo.

Las excepciones a las normas establecidas en el Reglamento de Crédito solo podrán ser aprobadas por La Junta Directiva de FECEL, así como la coordinación general, interpretación y consultas que se generen con ocasión de la aplicación del mismo.

ARTÍCULO 2- OBJETIVO DEL REGLAMENTO Este Reglamento tiene como objetivo fundamental fijar las políticas y normas establecidas para el otorgamiento del crédito en FECEL, buscando la prestación de un servicio que garantice la adecuada colocación de los recursos, y que permita controlar el riesgo a que se exponen los mismos.

ARTÍCULO 3- OBJETIVOS DEL CREDITO

- Satisfacer las necesidades económicas personales del Asociado, a través de las diferentes líneas de créditos establecidas por este reglamento.
- Fomentar el bienestar económico y social del Asociado y su grupo familiar.
- Desarrollar la máxima rotación de los recursos económicos y financieros llegando al mayor número de Asociados acordes con las normas establecidas en este Reglamento.
- Mantener una permanente acción educativa a los Asociados, sobre los principios y la correcta utilización del crédito.

ARTÍCULO 4-POLÍTICAS DE CREDITO

- EL crédito debe orientarse primordialmente a proyectos que eleven el nivel económico, social y cultural de los Asociados. La colocación de recursos se hará de acuerdo a la capacidad económica del solicitante, buscando democratizar el crédito y evitando concentración del riesgo.
- El servicio de crédito debe estar acorde con las necesidades del Asociado, de manera que preste un servicio eficiente y oportuno. El crédito deberá propender por el sostenimiento de tasas activas razonables dentro del mercado financiero.
- El desembolso de los créditos una vez cumplidos los requisitos exigidos, por este reglamento, estará sujeto a la disponibilidad de recursos por parte del FONDO DE EMPLEADOS.
- El FONDO DE EMPLEADOS aplicará la tecnología necesaria que garantice controles eficientes con el fin de asegurar el recaudo oportuno de los préstamos. Se Protegerá el patrimonio del FONDO DE EMPLEADOS, exigiendo las garantías necesarias. Hacer las provisiones de Ley para la protección de Cartera y contratar los seguros de protección de deudas a cargo de los Asociados.

CAPITULO II

NORMAS DEL CREDITO

Son el conjunto de disposiciones de obligatorio cumplimiento en relación con todos los aspectos o elementos que tienen que ver con el crédito.

ARTÍCULO 5- FUENTES DE RECURSOS Determínese como fuente de recursos de FECEL las siguientes:

APORTES SOCIALES: Son los Recursos propios del FONDO DE EMPLEADOS provenientes de los aportes de capital que hacen los Asociados a FECEL.

AHORROS: Son los dineros provenientes de la captación de ahorros en las diferentes modalidades como ahorro permanente, ahorro programado o contractual, ahorro a la vista y Certificados de Depósito de Ahorro a Término.

RECURSOS EXTERNOS: Son los dineros provenientes de préstamos que le hace el sector financiero del FONDO DE EMPLEADOS o de fondos especiales del gobierno para promover alguna actividad específica de la economía, para que ésta a su vez lo irrigue en forma de crédito a sus Asociados.

OTROS RECURSOS: Son los dineros provenientes de otras actividades diferentes al giro normal del FONDO DE EMPLEADOS.

ARTÍCULO 6- BENEFICIARIOS DE LAS FUENTES DE CREDITO

Son beneficiarios del Crédito en FECEL, todos los Asociados personas naturales o jurídicas que se encuentran en el registro social del FONDO DE EMPLEADOS que cumplan los siguientes requisitos:

- a. Estar al día en sus obligaciones con FECEL.
- b. No ser codeudor de asociado que se encuentre en mora.
- c. Demostrar capacidad de pago.
- d. Disponer del apalancamiento requerido según la línea o modalidad de crédito solicitado.
- e. Cumplir con la documentación, garantías y demás condiciones exigidas en este reglamento.

PARÁGRAFO 1. Para todos los casos se tomarán como base el estado de cuenta del último día hábil del mes inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud de crédito.

PARÁGRAFO 2. Cuando los recursos provengan de operaciones de crédito externo se establecerán requisitos, de acuerdo a la necesidad o política del momento, La Junta Directiva y la Gerencia expedirán un reglamento que oriente estos recursos hacia la satisfacción del objeto del mismo.

PARAGRAFO 3. Con el objeto de contar con elementos necesarios para el adecuado análisis de riesgo, se deben mantener en el expediente del respectivo deudor, su información personal y financiera completa y actualizada y la de los codeudores, información de las garantías, así como, el cruce de correspondencia.

ARTÍCULO 7 LINEAS DE CRÉDITOS Son las diferentes operaciones de crédito, hacia los cuales se irrigarán las fuentes de recursos obtenidos por FECEL, para el cual se establecen las siguientes líneas de crédito:

CRÉDITO PARA COMPRA DE VIVIENDA (NUEVA O USADA) O COMPRA DE CARTERA HIPOTECARIA

Se entienden como créditos de vivienda las operaciones activas de crédito otorgadas a los asociados destinadas a la adquisición de vivienda nueva o usada, a la construcción

de vivienda individual o liberación de gravamen hipotecario, independientemente de la cuantía y amparadas con garantía hipotecaria.

De acuerdo con lo previsto en la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias, estos créditos deberán tener las siguientes características:

- Estar denominados en moneda legal.
- Estar amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- El plazo de amortización será máximo a 15 años o 180 meses.
- Tener una tasa remuneratoria, la cual se aplica sobre el saldo de la deuda denominada en moneda legal. La tasa de interés remuneratoria será fija durante toda la vigencia del crédito.
- Los intereses se deben cobrar en forma vencida y no pueden capitalizarse.
- Las tasas de interés remuneratorias de los créditos destinados a la financiación de vivienda no podrán superar la tasa máxima que determine la Junta Directiva del Banco de la República, en concordancia con lo señalado en el literal e) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992 y el numeral 2 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999.
- El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social el monto del crédito podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble. En todo caso, el valor del inmueble será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis meses anteriores al otorgamiento del crédito.
- La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento 30% de los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.
- Los créditos podrán pre pagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.
- Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.

ARTÍCULO 9 - PROCESO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO PARA EL DEUDOR Y/O CODEUDOR

Para el otorgamiento se debe tener en cuenta como mínimo y obligatoriamente, los siguientes criterios:

- a. Capacidad de pago
- b. Solvencia del deudor o los deudores.
- c. Garantías
- d. Consulta a las centrales de riesgos.

- e. Otras propias de la dinámica del FONDO DE EMPLEADOS.

ARTICULO 10. INFORMACION PREVIA AL OTORGAMIENTO

Las operaciones activas de créditos deberán contener mínimo la siguiente información, la cual se deberá suministrar al asociado antes de que este firme los documentos mediante los cuales se instrumente un crédito o manifieste su aceptación, además debe conservarse en los archivos de FECEL:

- Monto del crédito.
- Tasa de interés remuneratoria y moratoria efectiva y sus equivalentes.
- Plazo de amortización, incluyendo periodos muertos, de gracia, etc.
- Modalidad de cuota (fija, variable, otras).
- Forma de pago (descuento por nomina, otras)
- Periodicidad en el pago de capital y de intereses (vencida o anticipada).
- Tipo y cobertura de la garantía.
- Condiciones de prepago
- Comisiones y recargo que se aplicaran. Si se trata de créditos otorgados con tasa de interés fija, tabla de amortización de capital y pago de intereses.
- Al momento del desembolso se indiquen los descuentos; en caso de créditos reestructurados, se debe mencionar el número de veces y condiciones propias de la reestructuración; en general, toda la información que resulte relevante y necesaria para facilitar la adecuada comprensión del alcance de los derechos y obligaciones del acreedor.

ARTÍCULO 11- CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL CREDITO:

Son condiciones para obtener crédito de vivienda en FECEL las siguientes:

- a) El asociado deberá llevar por lo menos cinco (5) años asociado a FECEL en forma continua.
- b) Las solicitudes serán atendidas, estrictamente, en el orden en que sean recibidas y de acuerdo a la disponibilidad de los recursos.
- c) Aprobar el estudio de crédito realizado por FECEL conforme a sus manuales y políticas de capacidad de pago y endeudamiento.
- d) Cuando la capacidad de descuento por nómina del asociado sea insuficiente para cubrir el descuento total de la cuota mensual en esta modalidad de crédito, se permite tener deudor solidario familiar en primer grado de consanguinidad, cónyuge o compañero permanente quien podrá realizar el pago de la diferencia preferiblemente y siempre que sea posible con descuento por libranza o mediante consignación o transferencia electrónica a las cuentas bancarias señaladas por FECEL. Lo anterior sin perjuicio de la Constitución de hipoteca de primer grado, sobre la vivienda financiada de la cual también hará parte con el asociado.
- e) Durante la vigencia del préstamo, la vivienda deberá estar asegurada contra incendio, asonada y terremoto y el asociado con un seguro de vida de deudores a favor de FECEL, el cual se deberá tomar con el

corredor de seguros asignado por FECEL donde se tenga como beneficiario único a FECEL.

- f) Cada asociado podrá tramitar un solo crédito por esta modalidad y no podrá acceder a otro hasta tanto haya cancelado mínimo el 50% del anterior.
- g) El crédito podrá pre pagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor informara a FECEL en el momento del pago en cuentas, que ha realizado el pago y si este lo hace para disminuir el valor de la cuota o el plazo de la obligación. En caso de no informar expresamente, se entiende que el asociado lo ha realizado para disminuir en plazo.
- h) En caso de retiro del asociado de FECEL, su liquidación y demás sumas que tenga a su favor en FECEL, son autorizadas por el deudor como un prepagado de la obligación disminuyendo plazo.
- i) El crédito se desembolsa en pesos colombianos con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo.

Los siguientes son los documentos requeridos para ser deudor solidario grupo familiar.

- a. Fotocopia de Cédula de Ciudadanía con firma.
- b. Autorización para Consultar y Reportar a Centrales de Riesgo.
- c. Relación de activos, pasivos, ingresos y gastos mensuales.
- d. Carta laboral vigente que indique: Cargo, fecha de ingreso, salario, tipo de contrato a término indefinido
- e. Autorización para cargo o descuento por libranza por parte del empleador.
- f. Certificado de ingresos y retenciones de último año calendario.
- g. Declaración de renta del último año declarado (en el caso que sea declarante).
- h. Comprobantes de pago de nómina de los últimos dos meses.
- i. En caso de ser pensionados, debe adjuntar la resolución de pensión y los últimos tres desprendibles de nómina de la mesada pensional.

Parágrafo 1: En el momento en que se haya constituido la garantía hipotecaria y el crédito no pueda ser desembolsado, por motivos asociados a la gestión propia de FECEL, el fondo asumirá los costos de la cancelación de las garantías constituidas a su favor.

VIVIENDA VIP:

Una vivienda de interés prioritario es aquella **vivienda de interés social** cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

VIVIENDA VIS: La vivienda VIS es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV).

Este tope depende del lugar en el que se construya la vivienda, si se construye en una aglomeración urbana que supera el millón de habitantes la vivienda de interés social

tendrá un tope 150 salarios mínimos, y en los demás municipios la vivienda de interés social tiene un tope 135 salarios mínimos.

MONTO: Para VIVIENDA VIS se presta hasta el 80% del valor comercial de la vivienda.

VIVIENDA NO VIS: La Vivienda No VIS es aquella que cuenta más de 135 o 150 SMLMV y no supera el tope de los 500 SMLMV

MONTO: se presta hasta el 70% del valor comercial de la vivienda, sujeto a la capacidad máxima de pago.

PARÁGRAFO 2: El desembolso se realiza sobre el 80% o el 70% del valor comercial de la vivienda según corresponda, (VIS, VIP o NO VIS) para lo cual debe presentar promesa de compraventa donde se acredite el pago respectivo y/o se aplica sobre el Avalúo Comercial realizado al inmueble.

PARÁGRAFO 3: El cupo para crédito de Vivienda, indicado en el presente artículo es adicional al cupo de crédito de las otras modalidades ofrecidas por FECEL.

ARTICULO 12. CRITERIOS DE EVALUACION DEL RIESGO CREDITICIO. En el análisis del crédito, se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- Historia crediticia del asociado en el fondo de empleados.
- Capacidad de pago
- Solvencia del deudor
- Garantías ofrecidas
- Hábitos de pagos

ARTÍCULO 13- DOCUMENTACIÓN DE CREDITOS

Documentación requerida y Procedimientos: Además de cumplir con los requisitos exigidos en las normas generales para los créditos de Vivienda se deben adjuntarse los siguientes documentos:

- ✓ Solicitud de Crédito debida y totalmente diligenciada con la información personal del solicitante, y actualizando la Información de las personas a cargo y su cónyuge, que se registren en el formato único de vinculación de FECEL.
- ✓ Fotocopia de cédula de ciudadanía ampliada al 150% con firma.
- ✓ Autorización para Consultar y Reportar a Centrales de Riesgo.
- ✓ Relación de activos, pasivos, ingresos y gastos mensuales.
- ✓ Carta laboral vigente que indique: Cargo, fecha de ingreso, salario, tipo de contrato a término indefinido*
- ✓ Autorización para cargo o descuento por libranza por parte del empleador.
- ✓ Certificado de ingresos y retenciones de último año calendario.
- ✓ Declaración de renta del último año declarado (en el caso que sea declarante).
- ✓ Comprobantes de pago de nómina de los últimos dos meses.

- ✓ En caso de ser pensionados, debe adjuntar la resolución de pensión y los últimos tres desprendibles de nómina de la mesada pensional.
- ✓ Certificado Tradición y libertad del inmueble a comprar o de mayor extensión, cuya fecha de emisión no sea mayor a 30 días a la fecha de la solicitud del préstamo.
- ✓ Contar con una cuenta de aporte periódico de ahorro para vivienda de objetivo compra de vivienda con una antigüedad de 36 meses al momento de presentar los documentos de solicitud del crédito. En su defecto poseer y certificar los recursos con los cuales se cancelará el saldo del valor total de la vivienda.

De acuerdo al tipo de préstamo se exigen adicionalmente los siguientes documentos:

Compra de Inmueble:

- Copia de la promesa de compraventa.
- Copia del documento de identidad del asociado y/o codeudor.
- Copia de la carta de postulación y/o aprobación del subsidio de vivienda para la vivienda VIP o VIS.
- Para Vivienda usada se debe presentar avalúo técnico practicado por una entidad designada por FECEL. El avalúo no podrá tener fecha de expedición superior a 6 meses.

Construcción:

- Copia de la licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana.
- Copia del contrato de construcción.
- Presupuesto general de la obra a realizar.

PARÁGRAFO 1. FECEL efectuará la investigación correspondiente sobre la veracidad de la información suministrada por el solicitante y los codeudores, incluyendo datos personales y familiares, ingresos, obligaciones y activos. Al encontrar datos y/o documentos adulterados FECEL se reserva el derecho de anular el crédito solicitado y exigir el pago total de otras obligaciones ya contraídas, si las tuviere el asociado solicitante.

PARÁGRAFO 2. FECEL dispondrá para los Asociados y en lugar visible mediante cartelera, toda la información referente a: tasa de interés remuneratoria y moratoria nominal anual y sus equivalentes expresados en términos efectivos anuales.

ARTÍCULO 14 - PLAZO Y AMORTIZACION

Los créditos serán desembolsados máximo hasta 180 meses y las tasas de interés serán las vigentes al momento de la solicitud del crédito.

ARTÍCULO 15 - GARANTÍAS

Se constituyen en el elemento de importancia dentro de la concesión de un crédito, debido a que son una alternativa para la recuperación de la obligación en los casos en que el Asociado no pueda cumplir con la obligación en los términos pactados; FECEL solicitará para el crédito de Vivienda que se garantice con Hipoteca Abierta en primer grado sobre el bien inmueble y pagará a favor de FECEL. Mientras el inmueble sea garantía hipotecaria del crédito debe estar cubierto con una póliza de seguro de vivienda, la cual será asumida 100% por el asociado y tomada con el corredor sugerido por FECEL.

ARTÍCULO 16 – DOCUMENTOS PARA LA CONSTITUCION DE GARANTIAS-HIPOTECA

- Certificado de tradición y libertad del inmueble con vigencia no mayor a treinta días.
- Fotocopia simple de escrituras
- Recibo de pago del impuesto predial del año de constitución de la garantía
- Paz y salvo por concepto de valorización.

ARTICULO 17. EVALUACIÓN DE GARANTIAS.

En el análisis para hipotecas y prendas se evaluará su liquidez, idoneidad, valor, margen y cobertura teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la celeridad con que puedan hacerse efectivas y su valor comercial utilizando para el efecto estudios técnicos existente en el mercado, realizado por personas o entidades idóneas. Con base en estos criterios, se actualizará el valor comercial de las garantías con una periodicidad anual. Adicionalmente se debe tener en cuenta el riesgo crediticio implícito en cada operación de crédito, el cual se podrá mitigar si se requiere con otras garantías complementarias.

Los costos que demande la constitución de cualquier clase de garantía, como los avalúos requeridos, los impuestos causados en las distintas operaciones y demás relacionados, estarán a cargo del asociado.

Las garantías que por su naturaleza requieran del amparo de algún seguro, deberán mantener pólizas vigentes a favor de FECEL.

ARTÍCULO 18- MONTO DE LOS CREDITOS Y MAXIMO CUPO INDIVIDUAL

Para el establecimiento de los montos del crédito se tomará como base la capacidad económica y respaldo del solicitante, así como el estado de liquidez del FONDO DE EMPLEADOS.

En todo caso el FONDO DE EMPLEADOS no realizará con una misma persona natural o jurídica, directa o indirectamente, operaciones activas de crédito, que conjunta o separadamente excedan del diez por ciento (10%) del patrimonio técnico de la entidad, si la única garantía de la operación es el patrimonio del deudor. Sin embargo, cuando las operaciones respectivas cuenten con garantías o seguridades admisibles suficientes, las operaciones de qué trata el artículo mencionado pueden alcanzar hasta el veinte por ciento (20%) del patrimonio técnico del fondo de empleados.

PARAGRAFO Es responsabilidad del representante legal reportar mensualmente a la Junta Directiva, toda situación de concentración de cupo individual superior al 10 % del patrimonio técnico, cualesquiera que sean las garantías presentadas.

ARTÍCULO 19 - VIGENCIA PARA LA UTILIZACIÓN DEL CRÉDITO

A partir del momento en que le sea comunicado al asociado la pre-aprobación del crédito, éste dispone de un término máximo de Ciento veinte días (120) días calendario para la presentación de la escritura pública a favor de FECEL y registro en oficina de instrumentos públicos.

PARÁGRAFO: El Asociado que hubiese perdido el derecho al crédito por cualquier causal enunciada en el Reglamento, debe someterse nuevamente a estudio e iniciar el proceso.

CAPITULO III

ARTÍCULO 20- APROBACIÓN DE LOS CRÉDITOS

EL COMITÉ DE CREDITO, aprobará todas las solicitudes de créditos que superen los cuarenta (40) SMMLV, en concordancia con el artículo 109 de la ley 795 de 2003 y todas las operaciones de crédito de los administradores y colaboradores de Fecel y Zona F.

Se dejará constancia en el acta de la respectiva reunión de haber verificado el cumplimiento de las normas sobre límites de otorgamiento de crédito y de los cupos máximos de endeudamiento, o concentración de riesgos vigentes en la fecha de aprobación de la operación.

En estas operaciones no podrán convenirse condiciones diferentes a las que generalmente utiliza el fondo de empleados para con sus asociados.

EL GERENTE Y EL COORDINADOR DE SERVICIOS están facultados para otorgar créditos de hasta cuarenta (40) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

ARTÍCULO 21 – DESEMBOLSO

El desembolso del crédito por parte de FECEL, se hace una vez se registre la escritura pública que contiene la hipoteca en primer grado a favor de FECEL, se firme el pagaré y se hayan tramitado las pólizas de seguros.

En caso de Cesión de Hipoteca por parte de entidad financiera, el desembolso del crédito por parte de FECEL, se hace una vez se reciba la Carta Original de aprobación emitida por el banco, donde conste la Cesión de la Garantía y del pagaré original firmado por el asociado deudor hipotecario del banco.

No se aceptan Cesiones de hipotecas de acreedores personas naturales.

El desembolso se hace por transferencia a favor de la entidad financiera que registra la deuda hipotecaria, y se gira por el valor exacto certificado por ésta y aprobado por el Comité de Créditos de FECEL.

ARTÍCULO 22 - LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO COMPRA DE VIVIENDA NUEVA O USADA - DESEMBOLSO

Para la legalización del crédito y previo al desembolso del dinero debe anexar los siguientes documentos (en original y copia):

- Promesa de compraventa, debidamente firmada y reconocida ante notario público.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble en donde conste la hipoteca a favor de FECEL, con fecha de expedición no mayor a un mes
- Primera copia de la escritura de hipoteca a favor de FECEL registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos.
- Dado el caso, escritura del reglamento de propiedad Horizontal, con sus anexos, sentencias y oficios que figuren en el certificado mencionado.
- Si el propietario del inmueble que se va a adquirir es una sociedad, debe adjuntarse original del certificado de existencia y representación legal de la misma, expedido por la Cámara de comercio, con fecha no mayor a un mes.
- Avalúo comercial con antigüedad máxima de seis meses para inmuebles usados u oferta de venta para inmuebles nuevos, expedido por la autoridad indicada por FECEL.
- Estudio de títulos del Inmueble a adquirir, con vigencia no mayor a 30

días.

- En caso de ser vivienda usada, copia del último pago de impuesto predial y valorización.
- Póliza de seguro contra incendio y terremoto a favor de FECEL con cláusula de renovación automática.

ARTÍCULO 23 - LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO CESIÓN DE HIPOTECAS – DESEMBOLSO

Antes del desembolso el Asociado debe presentar los siguientes documentos

- Comunicación de aceptación de la cesión de hipoteca por parte de la entidad acreedora
- Certificación del saldo y estado de la deuda expedida por la entidad financiera que ostenta el título hipotecario.
- Escritura para subrogación de la hipoteca a favor de FECEL.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble en donde conste la hipoteca a favor de FECEL, con fecha de expedición no mayor a un mes
- Primera copia de la escritura de hipoteca a favor de FECEL registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos
- Dado el caso, escritura del reglamento de propiedad Horizontal, con sus anexos, sentencias y oficios que figuren en el certificado mencionado.
- Avalúo comercial con antigüedad máxima de seis meses para inmuebles usados u oferta de venta para inmuebles nuevos, expedido por la autoridad indicada por FECEL.
- Estudio de títulos del Inmueble a adquirir, con vigencia no mayor a 30 días.
- En caso de ser vivienda usada, copia del último pago de impuesto predial y valorización.
- Si el inmueble es propiedad horizontal, paz y salvo por concepto de administración.
- Póliza de seguro contra incendio y terremoto a favor de FECEL con cláusula de renovación automática.

PARÁGRAFO 1: El estudio de títulos debe ser realizado por el abogado(s) que para tal efecto tenga designado(s) FECEL, el costo del estudio de títulos y avalúos comerciales deben ser cancelados por el asociado independientemente de si se aprueba o no el crédito. El resultado del estudio solo será entregado hasta que estos costos sean cancelados.

Si el estudio de títulos da como resultado que el inmueble a adquirir es susceptible de ser garantía hipotecaria, FECEL le entrega la minuta de la hipoteca. En caso contrario se le informará al asociado por escrito los motivos, para que considere si desea subsanar las causales de rechazo o seleccionar un nuevo inmueble.

PARÁGRAFO 2: los gastos por trámites, escrituración, impuestos y seguros corren por cuenta del asociado. En ningún caso FECEL hará reembolso de esos dineros, el Asociado asume los gastos de impuestos y derechos de registro que se originen por la hipoteca suscrita con FECEL.

ARTÍCULO 24- RECAUDO DE LOS CREDITOS.

El recaudo de los créditos se efectuará a través de los siguientes canales o medios: nómina o libranza sobre el salario del asociado deudor y/o codeudor con pagos por caja, débito automático, en las fechas predeterminadas.

PARAGRAFO.-El total de descuentos y deducciones de la nómina mensual de los asociados incluyendo las cuotas de créditos, no podrán ser superiores al cincuenta por ciento (50%), del neto de su salario mensual después de los descuentos de ley, salvo los casos autorizados por el asociado y por su empresa.

ARTICULO 25- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA DEUDA POR PERDIDA DEL VÍNCULO LABORAL DEL ASOCIADO.

Si el asociado se retira de la empresa con la cual FECEL tenga convenio de descuento por nomina, FECEL podrá hacer uso de la autorización expresa del pagare, y la empresa correspondiente deberá proceder a descontar de sus acreencias laborales el saldo que resulte a su cargo por los distintos conceptos; la aplicación de dicho descuento se podrá realizar conforme a la evaluación del riesgo crediticio en cada caso particular, dando prioridad a las obligaciones sin garantías o sin codeudores, con el fin de disminuir el riesgo potencial de perdida ante eventuales dificultades de pago por parte del deudor, salvo circunstancias aprobadas previamente por FECEL y acordadas con el asociado.

ARTICULO 26- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EMPRESAS CON CONVENIO DE DESCUENTO POR NOMINA

Para las empresas con convenio de descuento por nomina que no cancelen oportunamente EL FONDO DE EMPLEADOS las sumas descontadas a los trabajadores asociados, FECEL deberá realizar la gestión de cobro que permita la recuperación de estos recursos de acuerdo con el artículo 142 de la ley 79 de 1988.

ARTICULO 27- CLAUSULA ACELERATORIA

FECEL podrá exigir la cancelación total del saldo de la deuda, cuando el asociado se encuentre moroso y/o cuando encuentre irregularidades en el trámite del crédito, conforme con lo estipulado en el pagare que respalda las obligaciones.

ARTICULO 28-LIMITES DE ENDEUDAMIENTO

El límite de endeudamiento por la totalidad de los créditos, incluidos los que respalde como codeudor que tenga el solicitante, no debe superar el cincuenta por ciento (50%) de ingreso personal y/o de núcleo familiar comprobados. Se harán excepciones

razonables en los créditos por actividad especial y/o en casos de proyectos generadores de nuevos recursos.

La responsabilidad de las operaciones de crédito es de quienes la aprueban. Por esta razón deben quedar escritos los nombres de estos funcionarios en el documento de aprobación.

CAPITULO IV. CASOS ESPECIALES DE SOLICITUDES DE CREDITO

ARTÍCULO 29 - REESTRUCTURACION.

Se entiende por reestructuración de un crédito, el mecanismo instrumentado mediante la celebración de cualquier negocio jurídico, que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago.

Antes de reestructurar un crédito deberá establecerse razonablemente que el mismo será recuperado bajo las nuevas condiciones. En todo caso, las reestructuraciones deben ser un recurso excepcional para regularizar el comportamiento de la cartera de créditos y no puede convertirse en una práctica generalizada, al aprobarse una reestructuración, se deberá tener en cuenta lo establecido en la normatividad vigente y lo señalado en el manual de procedimiento de cartera.

ARTÍCULO 30- NOVACION.

Es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida (artículo 1687 del código civil). Para la novación se podrán presentar las siguientes formas (artículo 1690 del código civil):

- Sustituyéndose una nueva obligación a otra, sin que intervenga nuevo acreedor o deudor.
- Contrayendo el deudor una nueva obligación respecto de un tercero, y declarándole en consecuencia libre de la obligación primitiva al primer acreedor.
- Sustituyéndose un nuevo deudor al antiguo, que en consecuencia queda libre.

Cuando se realice una novación se debe tener en cuenta que a este nuevo crédito se le deben constituir sus propias garantías, atendiendo las disposiciones establecidas en el TÍTULO XV DEL LIBRO tercero del código civil.

CAPITULO V PÉRDIDA Y SANCIONES DEL USO DEL CREDITO

ARTÍCULO 31-. PERDIDA DEL CRÉDITO

El Asociado a FECEL perderá el derecho a obtener el Crédito por cualquiera de las siguientes causas.

- Por diligenciar inadecuadamente la solicitud del Crédito suministrada por FECEL
- Por alterar los documentos, exigidos por FECEL
- Por presentar documentos, certificados e información falsa.
- Por imposibilidad de Comprobar la información suministrada para el estudio de Decisión del Crédito.
- Por incumplir los requisitos exigidos.
- Si la solicitud del crédito no está completa a la hora de radicarlo, se le dan cinco (5) días hábiles al Asociado para completarlo, y al no gestionar esto, dicho crédito será anulado.
- Por estar en mora en sus obligaciones o por ser codeudor moroso al momento de Estudio y decisión del crédito.

PARÁGRAFO: La pérdida del derecho al Crédito se expresará por escrito mediante anotación en la solicitud correspondiente, por el órgano que estudia y decide el Crédito.

ARTÍCULO 32-SANCIONES

Los Asociados morosos se harán acreedores, a las siguientes sanciones:

- a. En todos los casos se cobrará al Asociado intereses de mora a la tasa máxima permitida, mes vencido, aplicado sobre el valor de las cuotas en mora
- b. El Asociado que deposite en FECEL un cheque negociado o en pago de una obligación y sea devuelto por cualquier causa, pagará como sanción por devolución una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del importe del cheque, al tenor del artículo 731 del Código de Comercio.
- c. La falsedad en la documentación presentada y la mora reiterativa mayor de noventa (90) días será causal de sanción, de acuerdo al régimen disciplinario contemplado en el estatuto vigente.

PARÁGRAFO: Se considera que una obligación está en mora el día hábil siguiente al vencimiento de una cuota, si ésta no se hubiera pagado. En este caso, la obligación total se considera en mora.

CAPITULO VI OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 33-. SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES OTRAS DISPOSICIONES

1. Cuando por cualquier motivo el patrono no hiciese las retenciones dispuestas por el Asociado a favor del fondo de empleados. Este se obliga a pagar directamente su cuota o cuotas por Caja, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se causó el pago so pena de considerarse deudor moroso y sin perjuicio de la liquidación y pago de los intereses de mora causados sobre la(s) cuota(s) debida(s).

2. En caso de que un Asociado incurriera en licencia laboral, deberá pagar por caja el valor de la(s) cuota(s), en caso contrario la obligación se considera en mora y será exigible totalmente,
3. Cuando la suma de todos los créditos a favor de un Asociado sobrepase el monto de la cobertura del seguro de préstamo, el Asociado contratará una póliza de seguro de préstamo.
4. El solicitante se compromete a justificar la inversión que haga con los recursos obtenidos en el fondo de empleados y a permitir la supervisión del crédito cuando FECEL lo estime conveniente.
5. FECEL, podrá dar por vencido el plazo y exigir el pago de la obligación inmediatamente compruebe que el prestatario ha variado el destino de la inversión o desmejorado la garantía, sin previa autorización.
6. FECEL tomará las medidas del caso para asegurarse el pago de la deuda a base de órdenes de retención sobre sueldos, prestaciones sociales, etc. Además podrá descontar de los aportes de capital para lo cual el Asociado autoriza al fondo de empleados para efectuar dichos descuentos.
7. Los créditos que surjan por necesidades especiales del Asociado serán autorizados, aprobados y reglamentados por La Junta Directiva.
8. Un Asociado solo podrá ser codeudor hasta tres créditos simultáneamente siempre y cuando demuestre capacidad de pago.
9. Los miembros de La Junta Directiva, de la Junta de Vigilancia y los funcionarios del fondo de empleados, no podrán ser codeudores de créditos.
10. Cuando un Asociado pague al fondo de empleados cuotas de crédito mediante cheque y este al ser consignado sea devuelto por cualquier concepto imputable al Asociado, la sanción comercial será como lo estipula el Código de Comercio.
11. Ante cualquier duda que se presente en la interpretación y aplicación del presente reglamento, La Junta Directiva tiene la competencia para aclararla y resolverla.
12. Cualquier modificación al Reglamento de Crédito deberá ser discutida y aprobada por La Junta Directiva.

El presente reglamento es aprobado por La Junta Directiva en su reunión correspondiente al acta 353 del 21 de septiembre de 2022

En constancia Firman,

*ORIGINAL FIRMADO