



## Anexo 2: Reglamento de crédito

Versión: 01

Emisión: JULIO/2024

### ANEXO 2 – PROCESO PARA CRÉDITO DE VIVIENDA CON GARANTIA HIPOTECARIA

#### 1. Definición General

El presente documento describe las etapas y requisitos del proceso para acceder a un crédito de vivienda con garantía hipotecaria en el Fondo de Empleados Multienlace- CREA. Este tipo de crédito está destinado a financiar la compra, construcción o mejora de vivienda y cancelación de hipoteca, su principal característica es que el inmueble financiado se constituye como garantía a través de una hipoteca en primeros grados a favor del Fondo.

Este proceso busca garantizar la correcta evaluación del riesgo, el cumplimiento legal y la protección del patrimonio del fondo y del asociado.

**NOTA 1:** Este destino de crédito aplica exclusivamente para montos aprobados superiores a \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos) y hasta un máximo de \$300.000.000 (trescientos millones de pesos).

**NOTA 2:** Para los créditos de compra de vivienda se desembolsará un crédito semestral.

**Nota 3:** El tiempo estimado para este tipo de crédito puede variar entre **dos y cuatro meses**, dependiendo de las características del negocio, la agilidad en la entrega de documentación por parte del asociado y los tiempos de respuesta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**NOTA 4:** Como condición para el otorgamiento y desembolso de créditos con garantía hipotecaria, el asociado deberá contratar y mantener vigente durante toda la duración del crédito los siguientes seguros:



## Anexo 2: Reglamento de crédito

Versión: 01

Emisión: JULIO/2024

- Seguro de vida deudor, que cubra como mínimo el valor total del crédito otorgado.
- Seguro contra incendio y terremoto, con cobertura suficiente para proteger el inmueble hipotecado, incluyendo el endoso a favor del Fondo de Empleados como beneficiario preferente.
- El valor de las primas será asumido por el asociado. La no renovación o la falta de cobertura facultará al Fondo para suspender el desembolso, exigir la contratación directa del seguro o declarar el crédito en condición de incumplimiento.

**NOTA 5:** En caso de que el asociado desista voluntariamente de tomar el crédito solicitado, o si el avalúo comercial del inmueble no resulta favorable para la viabilidad del préstamo, este deberá asumir en su totalidad los costos en los que se haya incurrido hasta ese momento, incluyendo, pero no limitándose al estudio de títulos, avalúos y demás gastos asociados al proceso de análisis y estructuración del crédito. Esta medida busca garantizar el uso responsable de los recursos del Fondo y la sostenibilidad de los procesos operativos.

### 2. DEFINICIONES:

- **Asociado:** Persona afiliada al fondo de empleados que solicita el crédito.
- **Garantía hipotecaria:** Derecho real que se constituye sobre un inmueble para asegurar el pago de una deuda.
- **Estudio de títulos:** Revisión legal del historial del inmueble para verificar su legalidad, tradición y ausencia de embargos o limitaciones.
- **Avalúo:** Informe técnico que determina el valor comercial de un inmueble.

- **Pagaré:** Documento firmado por el asociado que respalda la obligación de pago del crédito.
- **Minuta:** Documento que contiene las condiciones jurídicas para constituir la hipoteca.
- **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos:** Entidad estatal donde se registran los actos jurídicos que afectan bienes inmuebles.
- **Crédito hipotecario:** Préstamo cuyo respaldo es un inmueble que queda gravado a favor del acreedor.

### 3. PROCESO

Etapa	Descripción
<p><b>Solicitud del crédito</b></p>	<p>El asociado diligencia el formulario de solicitud de crédito de vivienda a través del siguiente formulario: <a href="https://app.mensajero.digital/form/635/wVJQvwo0jR">https://app.mensajero.digital/form/635/wVJQvwo0jR</a>, allí deberá anexar los documentos requeridos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Para compra de vivienda nueva: Copia de la Escritura o Promesa de compraventa, o Contrato de Fiducia si la compra es sobre planos, con fecha de expedición no mayor a sesenta (60) días calendario, aprobación de auxilio de vivienda en caso tal de aplicar y últimas dos colillas de pago.</li> <li>2. Si es vivienda usada: Copia de la Escritura o Promesa de compraventa, certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no mayor a treinta</li> </ol>



## Anexo 2: Reglamento de crédito

Versión: 01

Emisión: JULIO/2024

	<p>(30) días calendario, aprobación de auxilio de vivienda en caso tal de aplicar y últimas dos colillas de pago.</p> <p>3. Si es para construcción: Constancia de propiedad del terreno o terraza, planos aprobados por planeación, presupuesto de la obra y licencia de construcción, Fotocopia del certificado de libertad o la escritura del lote respectivo con una fecha de Expedición no mayor a quince (15) días a nombre del Asociado en el cual consta que es dueño.</p> <p>4. Mejoras de vivienda: Fotocopia del certificado de libertad o la escritura del lote respectivo con una fecha de Expedición no mayor a quince (15) días a nombre del Asociado en el cual consta que es dueño y el Presupuesto total detallado.</p>
<b>Revisión y preevaluación</b>	<p>El Fondo evalúa la capacidad de pago del asociado, su historial crediticio y cumplimiento de requisitos reglamentarios. Se verifica si el monto solicitado está dentro de los topes permitidos.</p>
<b>Aprobación del crédito</b>	<p>Si cumple con los requisitos, el comité o la persona encargada aprueba el crédito dentro del rango autorizado. Si requiere garantía hipotecaria, se pasa a la siguiente etapa.</p>
<b>Estudio de títulos y avalúo del inmueble</b>	<p>Se contrata un tercero idóneo para realizar el estudio de títulos del inmueble ofrecido como garantía, y se solicita un avalúo técnico para establecer el valor comercial. Los costos de este trámite son asumidos por el asociado,</p>



## Anexo 2: Reglamento de crédito

Versión: 01

Emisión: JULIO/2024

	<p>Ese estudio determina que la garantía real se pueda constituir en favor del fondo de empleados, y que esta sea suficiente en un eventual incumplimiento del deudor.</p> <p>Nota: del valor comercial del inmueble el Fondo de Empleados autorizará hasta el 70% para el desembolso.</p>
<b>Elaboración y firma de documentos</b>	<p>Se elabora la minuta de constitución de hipoteca, pagaré, carta de instrucciones, y otros documentos legales solicitados por el abogado designado por el Fondo de Empleados. El asociado firma y reconoce en notaría.</p>
<b>Constitución de la hipoteca</b>	<p>Se registra la hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. El asociado debe entregar copia del certificado de tradición y libertad con la inscripción de la hipoteca en primer grado a favor del fondo.</p>
<b>Desembolso del crédito</b>	<p>Una vez se registre la hipoteca y estén los documentos completos, se realiza el desembolso del crédito, generalmente mediante consignación directa al asociado, en caso tal de requerir que este dinero sea consignado a un tercero, el asociado deberá enviar una carta donde autorice al Fondo de Empleados realizar la consignación a favor del tercero, adjuntando certificado bancario y RUT.</p>
<b>Contratación de seguros obligatorios</b>	<p>El asociado deberá contratar, con el proveedor designado por el Fondo de Empleados, los siguientes seguros:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un seguro de vida deudor por el valor total del crédito.</li><li>• Un seguro contra incendio y terremoto que cubra el inmueble hipotecado.</li></ul> <p>Ambos seguros deberán incluir el endoso a favor del Fondo de Empleados como beneficiario preferente.</p>



## Anexo 2: Reglamento de crédito

Versión: 01

Emisión: JULIO/2024

### Seguimiento y amortización

El asociado empieza a pagar el crédito mediante descuentos de nómina o consignaciones mensuales de acuerdo a las condiciones pactadas, El fondo realiza seguimiento al cumplimiento del pago y conservación de la garantía.