FONDO DE EMPLEADOS
FONDO ELITE

ACUERDO No. 001
Del 29 de mayo de 2024

POR EL CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA EL REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA

La Junta Directiva en uso de las facultades que le confieren los Estatutos contemplados en los ARTÍCULO 4º, 5º, 6º, y 56°.

CONSIDERANDO

Que una de las necesidades más sentidas por solucionar de los asociados es la vivienda.

ACUERDA

Establecer el siguiente reglamento de Adjudicación de Préstamos para Vivienda.

CAPITULO I
RECURSOS

Artículo 1º. El capital del Fondo para Vivienda estará constituido por los siguientes recursos:

1. Por los reintegros de los Créditos concedidos para Vivienda, incluidos los intereses.
2. Por apropiaciones que haga la Asamblea General en la Distribución de Excedentes.
3. Por donaciones de la Empresa.
4. Por préstamos concedidos por la Empresa.
5. Por préstamos adquiridos en el Sector Financiero Público o Privado.
6. Por el Ahorro de Vivienda que se genera en el traslado de los intereses reconocidos en el Ahorro Permanente y los que voluntariamente hagan los asociados.

CAPITULO II
FINALIDAD

Artículo 2º. Los Recursos Propios para Vivienda serán destinados al otorgamiento de crédito a los afiliados en los siguientes casos:

1. Compra de Lote y Construcción, casa o apartamento ya construidos.
2. Construcción de la Vivienda del asociado o casa prefabricada.
3. Liberación de gravámenes hipotecarios en condiciones más gravosas que las del sector financiero.
4. Cuota inicial para adquisición de Vivienda.
5. Compra de terrenos, para la construcción de vivienda, adelantada directamente por el Fondo.

CAPITULO III
REQUISITOS

Artículo 3º. Para tener derecho al préstamo para Vivienda el solicitante deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Ser Empleado de las EMPRESAS DEL SECTOR FLORICULTOR Y DEMAS VINCULADAS que desarrollen la misma actividad económica y asociado del Fondo.
2. La antigüedad en la Empresa y en el Fondo se determinará en el momento de abrir inscripciones.

   Parágrafo: En lo referente a la antigüedad del asociado en el Fondo, no se tendrá en cuenta el tiempo de afiliación anterior de los asociados que se hayan retirado y vuelto a ingresar.

3. Que el asociado o su cónyuge o compañero(a) permanente no tengan vivienda.
4. Desde el momento en que el asociado se inscriba en el programa de Vivienda, le quedan suspendidos los servicios de crédito, a excepción de los casos que contempla el Reglamento de Crédito, como de Calamidad Doméstica.
5. El asociado beneficiado debe estar a Paz y Salvo con el Fondo, por todo concepto, en el momento de entregarle el valor del crédito a excepción de la deuda por CALAMIDAD DOMESTICA.
6. Tener capacidad de pago. Este se determina computando los descuentos por Aportes, Ahorro Permanente y cuota de amortización del préstamo para vivienda, sin que estos excedan del 40% del salario básico.

Artículo 4º. Además de los requisitos enunciados en el Artículo 3^0, con el fin de establecer un sistema adecuado para atender los préstamos, el orden se determinará de acuerdo con el puntaje obtenido por el solicitante en la tabla siguiente:

CONCEPTO	PUNTOS
VIUDA(O) CON HIJOS – PADRES CABEZA DE FAMILIA	6
ASOCIADO CON HIJOS	4
CASADO O EN UNION LIBRE SIN HIJOS	3
POR UN HIJO	2
POR DOS (2) HIJOS	3
POR TRES (3) HIJOS O MAS	4
SOLTERO	2
POR CADA AÑO CUMPLIDO DE AFILIACION	2
POR CADA SEIS (6) MESES DE APERTURA DEL AH. PREVIO DE VIVIENDA	2
PARA COMPRA DE LOTE, CASA, APTO, CONSTRUCCION O CASA PREFABRICADA	6
PARA CUOTA INICIAL	5
PARA LIBERACION DE GRAVAMENES HIPOTECARIOS	1

Parágrafo: En todos los casos se dará prelación a las solicitudes de los asociados con ingresos más bajos, madres o padres cabeza de familia.

En los casos de asociados que obtengan igual puntaje el orden se establecerá de acuerdo con la antigüedad en la Empresa y el Fondo e ingresos del asociado.

CUANTÍA DEL PRÉSTAMO:

Artículo 5º. Se establece un cupo máximo de ochenta y cuatro (84) salarios mínimos legales mensuales vigentes, para compra de casa, apartamento, casa – lote ó cuota inicial para adquisición de vivienda (en este caso el asociado y su familia deben comprobar que tienen capacidad económica para atender ambos créditos), construcción en sitio propio (Lote del asociado o su cónyuge ó compañero(a) permanente) e hipoteca.

El cupo individual del préstamo se determina con lo que pueda pagar el asociado hasta con el 35% del salario y debe alcanzar para cubrir los intereses y empezar a pagar el préstamo.

Parágrafo 1: Para determinar la cuantía del préstamo el asociado debe contar con el 10% en ahorros equivalente al valor del crédito.

Parágrafo 2: cuando el asociado haya cancelado el 70% del crédito inicial se le puede volver a prestar por la misma línea y condiciones, siempre y cuando los recursos sean invertidos para mejoras de la misma vivienda.

Parágrafo 3: cuando el asociado haya cancelado el 100% del segundo crédito otorgado se le puede volver a prestar por la misma línea y condiciones para adquirir una nueva propiedad.

CAPITULO IV
PLAZOS Y FORMA DE PAGO

Artículo 6º. El plazo estará determinado por los ingresos del solicitante y el máximo será de diez años (10) años.

Forma de Pago: La cuota de pago mensual será hasta del 35% del salario básico, 50% de la prima legal en junio y diciembre y el 100% de las cesantías durante la vigencia del crédito.

Artículo 7º. Además, para el reembolso de los préstamos se establece lo siguiente:

Cuota de Amortización mensual: se determina de acuerdo con lo previsto en el Artículo 6o.

Parágrafo: El usuario del crédito, aparte de las cuotas establecidas; mensual, de la prima, de la cesantía, puede hacer pagos extraordinarios por caja en la cuantía que desee.

Autorización para que de las EMPRESAS DEL SECTOR FLORICULTOR Y DEMAS VINCULADAS o de empresas que desarrollen la misma actividad económica entregue al Fondo la mitad de la prima de Servicios que se paga en junio y diciembre.

Autorización para que de las EMPRESAS DEL SECTOR FLORICULTOR Y DEMAS VINCULADAS o de empresas que desarrollen la misma actividad económica entregue al Fondo el valor de las Cesantías liquidadas anualmente durante el tiempo pactado para la cancelación de la obligación.

Pignoración de las Prestaciones Sociales a favor del Fondo durante el plazo establecido para la cancelación de la deuda.

Autorización de las EMPRESAS DEL SECTOR FLORICULTOR Y DEMAS VINCULADAS o de empresas que desarrollen la misma actividad económica para entregar al Fondo el valor de las Prestaciones Sociales y de cualquier otra suma a su favor cualesquiera que sea su origen, en caso de que se retire de la Empresa antes del vencimiento del préstamo.

CAPITULO V
SOLICITUD DE PRÉSTAMO

Artículo 8º. La solicitud del préstamo deberá presentarse al Fondo mediante el diligenciamiento del formulario establecido para tal efecto.

Artículo 9º. Una vez comunicado al asociado la aprobación del crédito éste debe presentar los siguientes documentos:

1. Cuando se solicite para compra de casa, casa-lote, lote o cuota inicial:

    a. Escritura del inmueble que se va a adquirir o del globo de terreno de la urbanización.
    b. Certificado de Tradición y Libertad del inmueble en veinte (20) años contados hacia atrás a partir de la fecha de presentación de la solicitud, expedido en el último mes.
    c. Promesa de venta, debidamente legalizada, cuando el préstamo es para cuota inicial.

2. Cuando el préstamo se solicite para CONSTRUCCIÓN o CASA PREFABRICADA:

    a. Escritura del lote.
    b. Certificado de Tradición y Libertad del inmueble en veinte (20) años contados hacia atrás a partir de la fecha de presentación de la solicitud, expedido en el último mes.
    c. Copia de los planos aprobados de la casa que se proyecta construir o instalar.
    d. Presupuesto detallado de la obra.
    e. El lote sobre el cual se proyecta construir o instalar, debe ser de exclusiva propiedad del solicitante, o de su cónyuge o de su compañero(a) permanente.
    f. El solicitante deberá someterse al sistema de control que establezca el Fondo de Empleados FONDO ELITE para comprobar la correcta inversión del crédito.
    g. La entrega del valor del crédito se hará por contados de acuerdo con el alcance de la obra y los desembolsos se entregarán cuando se haya legalizado la constitución de la hipoteca y ampliado el Certificado de tradición y libertad.

3. Cuando el préstamo se solicita para LIBERACIÓN DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, en condiciones más gravosas que las de las corporaciones de vivienda deberá acompañar los siguientes documentos:

    a. Certificado de Tradición y Libertad en veinte (20) años, en que aparezca registrada y vigente la hipoteca que se pretende cancelar.
    b. Las Escrituras en el mismo lapso.

Artículo 10º. Las solicitudes se recibirán de acuerdo con las fechas que fije FONDO ELITE.

CAPITULO VI
GARANTÍA

Artículo 11º. En todos los tipos de préstamo se exigirá Garantía Hipotecaria de primer grado a favor del Fondo y la firma de un pagaré.

Parágrafo 1: Mientras el crédito esté vigente, el asociado hará llegar una copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, pago del impuesto predial y valorización correspondiente a cada año.

Parágrafo 2: El bien inmueble sobre el cual se constituye la hipoteca, será asegurado por los DEUDORES ante una Compañía de seguros legalmente autorizada que para esto cuenta FONDO ELITE y debe cubrir los siguientes riesgos: Terremoto, Inundación, Incendio, hasta la fecha en que se produzca la cancelación total y definitiva de las obligaciones garantizadas con la hipoteca.

A excepción de los siguientes casos:

1. Si el asociado tiene financiación con una entidad del sector financiero, la garantía que se le exige es hipoteca en segundo grado y la firma de un pagaré.

2. Todos los créditos que conceda el Fondo a sus asociados quedan amparados en una póliza de vida deudores, FONDO ELITE asume el pago de la prima con recursos del Fondo de Bienestar Social hasta cuando éstos lo permitan.

CAPITULO VII
INTERESES

Artículo 12º. Los intereses serán del 10,42% efectivo anual sobre saldos. En ningún caso se cobrará intereses sobre intereses.

Parágrafo: En caso de mora los intereses que se cobrarán son los establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre cuotas debidas.

CAPITULO VIII
NORMAS GENERALES:

Artículo 13º. Una vez aprobada la solicitud el afiliado dispone de sesenta (60) días para presentar los documentos que se exigen. Si vencido el plazo, el asociado no ha solicitado ampliación (máximo un año) del mismo, por dificultad para adjuntar los documentos o cancelar las deudas vigentes, se suspende el préstamo.

Artículo 14º. El asociado puede disponer de las Cesantías que tenga en el momento de adjudicación del préstamo para la solución de su necesidad de Vivienda.

Artículo 15º. El afiliado debe abstenerse de firmar promesa o contrato de Compra - Venta, contrato de construcción o comprometerse económicamente en alguna forma hasta cuando FONDO ELITE le haya aprobado el préstamo.

Artículo 16º. Son también de cargo del asociado los gastos que ocasione el Certificado de Tradición y Libertad, la Escritura de Hipoteca y su posterior cancelación, su registro y demás erogaciones que demanden el trámite legal de las operaciones, pero estos costos se aumentan al cupo a que tiene derecho el asociado. EN LOS CASOS DE CONSTRUCCION TAMBIEN SE ADICIONA AL CUPO EL MONTO DE LOS SERVICIOS DE AGUA, LUZ Y GAS NATURAL.

Artículo 17º. Durante la vigencia del crédito se le prestará al afiliado para el pago de IMPUESTO PREDIAL y se le adicionará a la deuda que tenga en ese momento.

Artículo 18º. El asociado beneficiado con el crédito de vivienda no puede arrendar, traspasar o enajenar el inmueble. Además, se obliga a ocupar la vivienda por lo menos, durante el tiempo que requiera para cancelar el préstamo, de lo contrario se aplicará lo establecido en los Estatutos, CAPITULO IV, Artículo 23º, 24º, 25º y 26º. Se hará excepción en casos de fuerza mayor debidamente comprobados.

Artículo 19º. Durante la vigencia del crédito, el Asociado que solicite recursos por calamidad, el plazo máximo será el establecido dependiendo la línea de crédito, sea este por recursos propios o recursos externos.

Artículo 20º. Durante la vigencia del crédito, el Asociado cuenta con un CUPO ESPECIAL VIVIENDA, correspondiente al 50% del salario básico.

Interés y Plazo:

LINEA DE CREDITO	PLAZO MES	INTERESES MES VENCIDO	INTERESES AÑO VENCIDO	INTERESES E.A.
RECURSOS PROPIOS	120	1,13	13,56	14,44
RECURSOS EXTERNOS	84	1,13	13,56	14,44

ACTUALIZACIONES DE ESTE REGLAMENTO

En aquellos casos que se trate de cuantías o límites fijados expresamente por la ley, se actualizarán automáticamente los efectos correspondientes de este Reglamento, sin que al tal efecto sea necesaria la aprobación de la Junta Directiva.

Este reglamento fue modificado y aprobado por la Junta Directiva en la sesión del 29 de mayo de 2024.

JORGE HUMBERTO ZARATE ZARATE
PRESIDENTE

ADELIS JIMENEZ PACHECO
SECRETARIA