

REGLAMENTO INTERNO DE PRÉSTAMOS

DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE (EN ESPECIAL LAS CONTENIDAS EN EL NUMERAL 2, ARTICULO 17 DEL DECRETO 2514 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1987; NUMERAL 4, ARTICULO 2, DEL DECRETO 652 DEL 13 DE ABRIL DE 1988 Y ARTICULO 2.5.01 NUMERAL 1º. DE LA RESOLUCION No. 400 DE 1995 DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA (ANTES SUPERINTENDENCIA VALORES).

SE ESTABLECE LA REGLAMENTACION DE LAS LINEAS DE PRÉSTAMOS PARA LOS AFILIADOS AL FONDO MUTUO DE INVERSION – FONBYH.

LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO MUTUO DE INVERSIÓN "FONBYH

En uso de sus facultades legales y estatutarias, en especial de las contenidas en los reglamentos del Fondo Mutuo de Inversión FONBYH y considerando:

1. Que uno de los objetivos de FONBYH es atender las solicitudes de préstamos de sus afiliados tanto para vivienda como para libre inversión.
2. Que se hace necesario actualizar y aclarar algunas políticas en cuanto a la concesión de préstamos para acceder a la línea de préstamo para vivienda y libre inversión.

RESUELVE:

Realizar las modificaciones al reglamento de préstamos para las líneas de vivienda y libre inversión contempladas en el Reglamento Interno de Préstamos, las cuales a partir de la fecha quedaran de la siguiente manera:

PRESTAMOS PARA VIVIENDA

Artículo 1o. Definición

El reglamento interno de préstamos para vivienda establece una serie de disposiciones que definen los requisitos y trámites necesarios que deben cumplir los afiliados al Fondo Mutuo de Inversión FONBYH para acceder a los préstamos para vivienda, así como los procesos internos realizados por FONBYH para administrar dichos préstamos.

La solicitud diligenciada por el afiliado, será sometida al estudio y aprobación de la Junta Directiva del FONBYH.

Artículo 2o. Destinación

El Fondo Mutuo de Inversión FONBYH concederá préstamos para vivienda a sus afiliados para los siguientes fines:

- a. Adquisición de vivienda nueva o usada, lotes de terreno y casas de recreo.
- b. Construcción o Reparaciones Locativas sobre inmuebles de propiedad del afiliado
- c. Liberación de gravámenes hipotecarios o compra de cartera hipotecaria

El (los) inmueble(s) que esté(n) garantizando el crédito(s) debe estar ubicado(s) dentro del territorio de la República de Colombia.

Parágrafo 1º: Teniendo en cuenta la finalidad general de los Fondos Mutuos de Inversión, así como los objetivos particulares de FONBYH, los préstamos de vivienda contemplados en este reglamento NO incluyen la venta entre cónyuges con sociedad conyugal vigente.

Parágrafo 2º: Cuando la finalidad del préstamo para vivienda sea la cancelación de gravamen hipotecario o compra de cartera hipotecaria se seguirán las siguientes reglas: (i) la obligación hipotecaria debe estar a nombre del afiliado y aparecer su nombre entre los hipotecantes. (ii) La obligación hipotecaria debe estar constituida a nombre de una entidad financiera, el fondo nacional del ahorro, el fondo de empleados FEBAY o cualquier otra entidad autorizada para realizar préstamos para vivienda, y (iii) La obligación hipotecaria a retomar debió constituirse para garantizar un crédito destinado a vivienda (adquisición, remodelación, construcción o compra de lote)

Todos los gastos a los que haya lugar durante el proceso de escrituración (constitución, levantamiento de la hipoteca u otros asociados), correrán por cuenta del afiliado, así como los gastos de registro de dicha escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble.

Parágrafo 3º. Cuando la finalidad del préstamo para vivienda sea Construcción o Reparaciones Locativas sobre inmuebles de propiedad del afiliado, éste se compromete a entregar a FONBYH al momento de la solicitud del préstamo los documentos que la Junta haya establecido como requisitos para adelantar el proceso. Así mismo los costos asociados a tales documentos deberán ser asumidos por el afiliado.

De ser aprobado el préstamo, FONBYH realizará el desembolso tal como haya quedado convenido entre las partes en las escrituras.

FONBYH se reserva el derecho de verificar que los recursos del préstamo hayan sido efectivamente destinados a la construcción o la reparación.

En los eventos en los cuales el FONBYH determine que la totalidad o parte del préstamo otorgado NO fue destinado a la construcción o reparación locativa del inmueble que garantiza el préstamo, FONBYH podrá modificar las condiciones del crédito inicialmente aprobado a las que en el momento estén vigentes para los créditos de libre inversión.

Artículo 3o. Plazo

Se establece como plazo máximo de financiación para los préstamos para vivienda, quince (15) años (o el plazo máximo que la Junta Directiva haya dispuesto para tal fin, cualquiera que sea la destinación del préstamo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del presente reglamento).

El plazo de financiación del préstamo para vivienda será solicitado por el afiliado y revisado y aprobado por la Junta Directiva, de acuerdo con la capacidad de endeudamiento de cada afiliado.

En cualquier modalidad de crédito el afiliado puede cancelar parte o la totalidad del capital mediante abonos extraordinarios. Estos se realizarán en las cuentas bancarias del fondo. El afiliado que realice una consignación para efectos de abonar al capital del crédito, deberá enviar copia del soporte de tal transacción al fondo, anexando el soporte de origen de fondos para efectos del control de LA/FT, mencionando también si con este abono desea disminuir cuota o plazo del crédito (en caso de ser un abono parcial).

Artículo 4o. Beneficiarios

Tendrán derecho a préstamos para vivienda los afiliados que al momento de la solicitud del préstamo cuenten con la capacidad de endeudamiento suficiente para pagar la cuota mensual correspondiente a través de descuento por nómina.

Parágrafo 1º. Para efectos de los trámites de los préstamos otorgados por FONBYH, existirá capacidad de endeudamiento si el valor de todos los descuentos por nómina que la empresa hace al afiliado, sumado al valor total de la cuota de todos los préstamos otorgados por

FONBYH, más el valor estimado de la cuota del préstamo para vivienda solicitado NO supere el porcentaje máximo establecido por la ley del valor del salario mensual del afiliado. La capacidad de endeudamiento podrá variar mes a mes, dependiendo de los descuentos por nómina que se aplican en un mes específico y de la variación de las cuotas de los préstamos que hayan sido otorgados por FONBYH. No obstante lo anterior, por el hecho de presentar la solicitud del préstamo, el afiliado se compromete a mantener durante toda la vigencia del préstamo el valor nominal de los descuentos por nómina que se realizan a la fecha en que se presenta la solicitud, salvo que el afiliado reciba un aumento de salario que le permita aumentar el valor nominal de los descuentos por nómina sin dejar de recibir al menos el porcentaje de su salario establecido por la ley .

En los casos en que parte del salario sea variable, la capacidad de endeudamiento se calculará teniendo en cuenta el promedio variable de los 3 meses anteriores a la fecha de radicación de la solicitud del préstamo.

Parágrafo 2º. En el caso que dos afiliados sean casados entre sí o convivan en unión libre, pueden presentar solicitud conjunta para la adquisición de un único inmueble. En estos casos la Junta Directiva analizará la situación y de conformidad con la capacidad de endeudamiento de cada uno, se acordará la cuota que deberá pagar cada afiliado. Los requisitos y lineamientos aplicables para la adquisición del inmueble y pago de las cuotas, serán los mismos contemplados para solicitudes individuales.

Parágrafo 3º. Teniendo en cuenta que la cuota del préstamo para vivienda es descontada a través de la nómina del afiliado, éste deberá demostrar que todos los descuentos practicados a su nómina, más el valor de la cuota aproximada del préstamo solicitado no supera el porcentaje de su salario básico (sueldo más comisiones) establecido por la ley .

Artículo 5o. Monto del préstamo

El monto máximo a prestar en cualquiera de las finalidades será establecido por la Junta Directiva de acuerdo con el nivel de colocación de créditos en relación con el activo del fondo, la liquidez del fondo, la situación del sector inmobiliario, entre otros aspectos.

En los casos de adquisición de vivienda, se establece como monto máximo para el préstamo el setenta por ciento (70%) del valor comercial del inmueble, establecido en el avalúo comercial respectivo.

Para el caso de construcción o reparaciones locativas se establece como monto máximo el cien por ciento (100%) de valor del proyecto de remodelación o construcción, siempre y cuando este valor no supere el setenta por ciento (70%) del valor establecido en el avalúo comercial del inmueble sobre el cual se realizará la construcción.

Así mismo, en el caso de liberación de gravamen hipotecario o compra de cartera hipotecaria se establece como monto máximo el cien por ciento (100%) del saldo de la

deuda hipotecaria, siempre y cuando éste no supere el setenta por ciento (70%) del valor establecido en el avalúo comercial del inmueble.

Lo anterior teniendo en cuenta la capacidad de endeudamiento de cada afiliado y el valor del activo de FONBYH disponible para préstamos de vivienda, de conformidad con la normatividad aplicable.

Artículo 6o. Tasa de interés

La tasa de interés de los préstamos de vivienda otorgados por FONBYH será la definida por la Junta Directiva y publicada en la página WEB de FONBYH.

La tasa aplicable será la vigente al momento de la solicitud o desembolso del préstamo (lo que sea más favorable para el afiliado).

No obstante lo anterior, la gerencia realizará un monitoreo permanente de la tasa de interés y en caso de considerar que existen situaciones de mercado que ameriten el cambio de tasa, lo pondrá a consideración de la Junta Directiva

Parágrafo: El incumplimiento en las obligaciones del pago mensual de las cuotas programadas, dará lugar al cobro de interés de mora a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 7o. Cuota

Los préstamos de vivienda otorgados por FONBYH se pagarán mediante una cuota mensual que será descontada de la nómina del afiliado.

El valor de la cuota incluye el valor de los intereses correspondientes al mes inmediatamente anterior, el valor de las pólizas de seguro y el abono a capital.

La amortización de la cuota se hará en el orden precitado, de forma tal que si el afiliado no cancela el valor total de la cuota, la suma cancelada será destinada primero al pago de intereses, después al pago de pólizas y finalmente se abonará a capital.

En casos extraordinarios la Junta Directiva aprobará el pago por mecanismos distintos al descuento por nómina, única y exclusivamente en aquellos casos en se presenten inconvenientes en los descuentos por nómina. En estos eventos el afiliado deberá suscribir los documentos requeridos para la correcta declaración de origen de fondos, de conformidad con la normatividad sobre LA/FT.

Parágrafo 1º: En caso de cuotas de préstamos no descontadas por nómina, el afiliado podrá realizar el pago en una cuenta bancaria del fondo. Una vez realizada la transacción, el afiliado deberá enviar al fondo copia del soporte de la consignación, así como diligenciar el formato de origen de fondos para efectos de control de LA/FT.

Parágrafo 2º: Si el afiliado quedara más de dos veces consecutivas con descuentos no efectuados de nómina, el fondo se reservará el derecho de reestructurar la deuda a un plazo más largo, de forma tal que la nueva capacidad de pago sea mayor para poder atender las obligaciones con el fondo.

Parágrafo 3º: El incumplimiento de las obligaciones se sancionará de la siguiente forma:

Se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Adicionalmente, si el deudor está afiliado al fondo:

1. Al vencimiento del primer (1er) mes se hará un llamado de atención por escrito
2. Al vencimiento del tercer (3er) mes se iniciará cobro prejurídico
3. Al vencimiento del sexto (6to) mes se iniciará cobro por la vía judicial

Por otro lado, si el deudor no está afiliado al fondo por no ser empleado de la empresa patrocinadora:

1. Al vencimiento del primer (1er) mes se hará un llamado de atención por escrito
2. Al vencimiento del segundo (2do) mes se iniciará cobro prejurídico
3. Al vencimiento del tercer (3er) mes se iniciará cobro por la vía judicial

Artículo 8o. Abonos extraordinarios

Los afiliados podrán realizar abonos extraordinarios a capital en cualquier momento, bien sea mediante (i) descuento por nómina, (ii) por consignación realizada a las cuentas de FONBYH.

Las sumas abonadas serán destinadas en primer lugar al pago de los intereses, pólizas y cuotas que se encuentren atrasados al momento de realizado el abono, y en segundo lugar la suma restante será abonada a capital.

El afiliado deberá informarle a FONBYH, con anterioridad a la realización del abono, si desea que las sumas abonadas a capital disminuyan el valor de la cuota mensual o el plazo del préstamo, de conformidad con lo establecido por FONBYH.

Las demás condiciones del préstamo permanecerán iguales.

Cuando el abono sea realizado mediante consignación en las cuentas de FONBYH, el afiliado deberá suscribir los documentos requeridos para la correcta declaración de origen de fondos, de conformidad con la normatividad sobre LA/FT y entregar a FONBYH copia de la consignación realizada.

Artículo 9o. Garantías

Para el desembolso del préstamo se requiere:

- a. El patrimonio del afiliado en FONBYH.
- b. Hipoteca abierta en primer grado a favor de FONBYH, debidamente inscrita en el certificado de tradición y libertad del inmueble de propiedad del afiliado
- c. Pagaré en blanco debidamente firmado SIN AUTENTICAR y la carta de instrucciones para llenar el pagaré debidamente firmada y autenticada.

Parágrafo 1º: En el caso que un afiliado tenga un préstamo de vivienda con el fondo, cualquier retiro de aportes legales o utilidades reinvertidas deberá tener como destino exclusivo el abono al préstamo de vivienda.

Así mismo, no podrá disminuir el porcentaje (%) del aporte legal voluntario realizado a FONBYH durante la vigencia del préstamo. En caso de incumplimiento de la obligación a la que se refiere este parágrafo se hará exigible anticipadamente la obligación en los términos del artículo 13 del presente reglamento.

Parágrafo 2º: En casos excepcionales la Junta Directiva podrá aprobar como única garantía el patrimonio del afiliado en FONBYH, siempre y cuando la parte de participación del afiliado en el patrimonio de FONBYH, integrada por la sumatoria del valor aportado por el afiliado, más el valor de la contribución consolidada a la que tenga derecho, valorada dicha participación a la fecha de aprobación del préstamo, sea igual o superior al valor del préstamo para vivienda. En estos casos la afectación del patrimonio del afiliado como garantía del préstamo de vivienda deberá constar por escrito. Igualmente quedarán afectados a la garantía los aportes posteriores realizados por el afiliado y la contribución que se vaya consolidando en cabeza del afiliado, con cargo a los cuales se cubrirá la eventual pérdida de valor de FONBYH como consecuencia de su operación.

Parágrafo 3º: El inmueble que garantizará el préstamo otorgado por FONBYH debe ser de propiedad del afiliado. Si la propiedad del inmueble es o será compartida por el afiliado con terceras personas, dichas personas deberán suscribir junto con el afiliado la escritura de hipoteca a favor de FONBYH.

Artículo 10o. Gastos Legales

Los gastos de estudio de títulos, escrituración, beneficencia, tesorería, registro, comprobación de registro de garantías y seguros en su totalidad estarán a cargo de cada beneficiario del préstamo así como todos los que conlleven a la cancelación de las garantías constituidas a favor del Fondo Mutuo de Inversión FONBYH u otras entidades si fuere el caso.

Artículo 11o. Seguros

Todo préstamo estará amparado por seguros contra los riesgos de muerte del deudor y de incendio y terremoto para el inmueble hasta por el valor del préstamo, las primas serán cubiertas por el afiliado y su valor se sumará a la cuota mensual de capital e intereses.

Estos seguros serán contratados con la empresa que el Fondo Mutuo de Inversión FONBYH designe. Para la designación de la empresa de seguros se solicitarán cotizaciones a aseguradoras que tengan la mejor calificación de riesgo crediticio de acuerdo con una calificadora ampliamente reconocida en el mercado y se elegirá aquella que ofrezca mejores tarifas, siempre que cubran de manera adecuada los riesgos a los que se refiere esta cláusula.

La aseguradora designada para los efectos previstos en esta cláusula se informará vía e-mail a los afiliados con préstamo para vivienda.

Parágrafo: Se deja expresa constancia que los seguros de vida e incendio y terremoto estarán amparados de acuerdo con los contratos que reposarán en la oficina de FONBYH con vencimientos en fechas que permitan la cobertura de cada uno de los riesgos de forma permanente. En consecuencia, el proceso para escoger la aseguradora a la que se refiere la presente cláusula solo aplicará al momento de vencimiento de las pólizas de seguros.

Artículo 12o. Nuevo Préstamo

a. Los afiliados que hayan tenido o tengan préstamo para vivienda y deseen solicitar un nuevo préstamo con destino a vivienda lo podrán hacer sin ninguna restricción, siempre y cuando tengan capacidad de endeudamiento, dando cumplimiento a los lineamientos establecidos por la Junta Directiva y vigentes en el momento de la solicitud del crédito.

b. Los afiliados a FONBYH con préstamo desembolsado para vivienda, cualquiera que sea la finalidad, podrán acceder a préstamo para libre inversión, siempre y cuando (i) su capacidad de endeudamiento se lo permita, (ii) el patrimonio del afiliado en FONBYH sea suficiente para garantizar el préstamo para libre inversión.

c. Los afiliados que se encuentren tramitando préstamos de vivienda podrán solicitar préstamos de libre inversión que serán analizados de manera independiente, de conformidad con el reglamento que le sea aplicable a cada préstamo y teniendo en cuenta la capacidad de endeudamiento del afiliado al momento de las solicitudes.

Parágrafo: Cada préstamo será independiente, de forma tal que su trámite y desembolso se hará de conformidad con el reglamento que le aplique a cada préstamo y de conformidad con la solicitud de préstamo radicada por el afiliado.

Artículo 13o. Exigibilidad anticipada del pago del préstamo

Se hará exigible la totalidad del préstamo para vivienda cuando se compruebe la presentación de documentación falsa, informaciones engañosas o dolosas, cuando el afiliado desvíe los recursos del préstamo para fines diferentes al aprobado o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones en cabeza del deudor.

Adicionalmente a la exigibilidad del préstamo, el afiliado se hará acreedor a las sanciones contempladas en los estatutos y reglamentos de FONBYH además de las procedentes acciones legales.

Artículo 14o. Procedimiento en caso de retiro

En los retiros de FONBYH, cualquiera que sea la causa, se procederá a la liquidación de las unidades de inversión acreditadas, conforme al último valor calculado de la unidad de inversión de FONBYH, así como a las deducciones de los saldos de los préstamos vigentes a cargo del afiliado y/o a cualquier otro saldo a cargo del afiliado y a favor de FONBYH.

En el evento que de la anterior liquidación resultare un saldo a favor del afiliado, éste será reintegrado al afiliado de acuerdo con los lineamientos impartidos por la Junta Directiva ó lo establecido en el reglamento general.

En el evento que de la anterior liquidación resultare un saldo a favor de FONBYH y cargo del afiliado, y el retiro se deba a la desvinculación del afiliado a las empresas participantes, el saldo del crédito será recuperado mediante acuerdo de pago suscrito con el deudor y Fonbyh bajo las condiciones definidas por la Junta Directiva:

- Plazo máximo: A ser negociado con el deudor siguiendo los lineamientos impartidos por la Junta Directiva.
- Tasa de interés: La tasa de interés para préstamo de vivienda en pesos más alta que aplique a la fecha de retiro, entre los siguientes bancos: Colpatria, Davivienda, Bancolombia, Colmena (Banco Caja Social) , BBVA, AV Villas y Santander (Itau).

En el evento en que el afiliado solicite el retiro voluntario de FONBYH, pero permanezca vinculado a las empresas participantes, FONBYH realizará una preliquidación al momento de la solicitud, estando el afiliado obligado a cancelar los saldos de los préstamos vigentes a su cargo y/o cualquier otro saldo a su cargo y a favor de FONBYH con anterioridad a que se haga efectivo el retiro del FONBYH. Desde el momento en que se reciba la solicitud, hasta el momento en que se reciba el pago efectivo por parte el afiliado, este mantendrá su calidad de tal y por ende todas las obligaciones a su cargo se mantendrán vigentes.

Parágrafo: En el caso que un afiliado beneficiado con préstamo para vivienda por cualquier motivo dejara de tener la calidad de trabajador de cualquiera de las empresas participantes en FONBYH y no se haya desembolsado el valor del préstamo, la Junta se reserva el derecho del desembolso

Artículo 15o. Requisito General

- a. Para efectos de liberar la garantía hipotecaria, el afiliado deberá primero cancelar el saldo del préstamo que mantiene con el fondo.
- b. Los inmuebles que van a servir de garantía hipotecaria a favor de FONBYH no deben estar afectados como patrimonio de familia inembargable constituido con anterioridad al desembolso del préstamo, afectación a vivienda familiar ni ninguna otra limitación de dominio tales como: hipotecas, servidumbres voluntarias, embargos, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias etc.

Artículo 16o. Trámite

16.1 Para solicitar préstamos de vivienda el afiliado deberá hacer llegar a FONBYH a través de la página WEB o del medio que esté a disposición para tal fin la solicitud del crédito, anexando la documentación requerida para este propósito.

No se recibirán solicitudes que no estén completamente diligenciadas o carezcan de los vistos buenos requeridos

16.2 Al formato de solicitud deberán anexarse (i) últimos volantes de pago de nómina, (ii) certificación laboral expedida por la empresa participante a la cual se encuentre vinculado el afiliado y (iii) certificado de ahorros y deudas en Febay o cualquier entidad cuyas cuotas sean pagadas por el empleado a través de libranza.

16.3 El Fondo Mutuo de Inversión FONBYH verificará si cumple con todos los requisitos exigidos para la finalidad de préstamo para vivienda solicitado y demás información necesaria para su trámite de acuerdo con el presente reglamento. Si el afiliado no cumple con los requisitos exigidos, FONBYH devolverá la solicitud.

16.4 Verificada la información anterior, la solicitud será sometida a estudio por parte de la Junta Directiva

16.5 La Junta Directiva es quien da la aprobación final del préstamo.

16.6 La decisión favorable se comunicará al afiliado por escrito, indicando la cuantía del préstamo, la tasa de interés que deberá pagar por el préstamo aprobado, el plazo de amortización, la documentación requerida para estudio de títulos, las garantías solicitadas y las condiciones establecidas para su desembolso.

16.7 El afiliado beneficiario del préstamo para vivienda tendrá un plazo máximo de ciento ochenta (180) días después de recibida la comunicación de aprobación, para presentar la documentación requerida completa de acuerdo a la finalidad del préstamo. FONBYH no recibirá ni tramitará solicitudes incompletas. No obstante lo anterior, en algunos casos será

necesario el aporte de documentación adicional que deberá ser aportada por el afiliado, teniendo en cuenta las características del inmueble que garantizará el préstamo.

16.8 El afiliado deberá hacer llegar todos los documentos solicitados. En ningún caso se recibirán documentos incompletos.

16.9 FONBYH, una vez obtenidos los documentos completos por parte del afiliado, los enviará al Asesor Jurídico para efectuar el estudio de títulos del inmueble.

16.10 El desembolso del valor del préstamo estará sujeto a (i) la aprobación del estudio de títulos, (ii) el otorgamiento de la escritura pública de hipoteca, (iii) El registro de la hipoteca a favor de FONBYH ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y (iv) la suscripción del pagaré y la carta de instrucciones.

16.11 El Asesor Jurídico enviará a FONBYH su concepto y en el caso de que éste fuere favorable, lo acompañará de los documentos conducentes para la constitución y registro de la hipoteca que garantice el préstamo; en caso de existir alguna observación no favorable por parte del Asesor Jurídico esta será informada al afiliado para que proceda a su corrección y continuar con el trámite correspondiente.

16.12 FONBYH dará traslado al afiliado de la minuta para la constitución y registro de la hipoteca a favor del FONBYH como garantía del préstamo.

16.13 Será responsabilidad del afiliado realizar el trámite de escrituración y registro de la escritura de hipoteca.

16.14 Una vez se reciba la primera copia de la escritura de hipoteca, el certificado de tradición y libertad, el pagaré y la carta de instrucciones, por parte de afiliado, FONBYH enviará la documentación mencionada al Asesor Jurídico para revisión final.

16.15 El Asesor Jurídico enviará su visto bueno del registro de la Hipoteca, del pagaré y de la carta de instrucciones a favor de FONBYH; en caso de existir alguna observación no favorable por parte del Asesor Jurídico esta será informada al afiliado para que proceda a su corrección y continuar con el trámite correspondiente.

16.16 FONBYH solicitará directamente en la oficina de registro de instrumentos públicos el(os) certificado(s) de tradición y libertad para verificar el registro de la hipoteca a favor de Fonbyh.

16.17 Culminado este proceso se hará el desembolso del valor del préstamo.

Parágrafo 1º: El beneficiario del préstamo podrá solicitar una prórroga máximo de treinta (30) días más al tiempo contemplado en el numeral 16.7 la cual deberá estar debidamente justificada. Esta solicitud deberá presentarse en forma escrita ocho (8) días antes del vencimiento del plazo inicial.

Si transcurrido el plazo el afiliado no ha hecho llegar la documentación requerida se cancelará la aprobación de manera automática.

El beneficiario de un préstamo para vivienda que por cualquier motivo no hiciere uso del mismo, podrá en cualquier momento presentar una nueva solicitud y esta será estudiada y aprobada de acuerdo con la reglamentación vigente en la fecha de la presentación.

Parágrafo 2º: Para los préstamos de vivienda finalidad reparaciones locativas y construcción, cuya garantía sea hipoteca, FONBYH se reserva el derecho de desembolsar el préstamo en su totalidad o de manera parcial sujeto a avances de obra, dependiendo de la complejidad y el valor de la obra a realizar.

Artículo 17o. Documentación requerida para estudio de títulos.

17.1 Para la adquisición de vivienda, entre los documentos requeridos, se encuentran los siguientes:

17.1.1 Certificado de tradición y libertad del inmueble expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar en el cual está ubicado el inmueble, con una vigencia máxima de 30 días.

17.1.2 Escrituras del inmueble debidamente inscritas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con antigüedad de diez (10) años.

17.1.3 Promesa de compraventa.

17.1.4 Avalúo comercial del inmueble practicado por un perito avalado por Fonbyh. Si el inmueble es nuevo solo se requiere lista de precios expedida por la constructora o entidad vendedora.

17.1.5 Consignación del valor correspondiente a los honorarios del Asesor Jurídico para la elaboración del estudio de títulos correspondiente.

17.1.6 Si el inmueble es nuevo, además debe entregar: permiso de venta, licencia de construcción y representación legal de la entidad vendedora.

17.2 Para la construcción o Reparaciones locativas, los documentos requeridos son los siguientes:

17.2.1 Certificado de tradición y libertad del inmueble expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar en el cual está ubicado el inmueble, con una vigencia máxima de 30 días.

17.2.2 Escrituras del inmueble debidamente inscritas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con antigüedad de diez (10) años.

17.2.3 Avalúo comercial del inmueble practicado por un perito avalado por Fonbyh

17.2.4 Descripción del proyecto de construcción, licencia de urbanismo, licencia de construcción, planos aprobados por la curaduría urbana correspondiente, presupuesto de materiales del mismo, según el caso y contrato de obra para la ejecución de dicho proyecto, debidamente autenticado.

17.2.5 Registro fotográfico del estado en que se encuentra el inmueble sobre el cual se realizará la construcción o la reparación locativa al momento de radicada la solicitud.

17.2.6 Consignación del valor correspondiente a los honorarios del Asesor Jurídico para la elaboración del estudio de títulos correspondiente.

17.3 Para la compra de Cartera Hipotecaria los documentos requeridos son los siguientes:

17.3.1 Certificado de tradición y libertad del inmueble expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar en el cual está ubicado el inmueble, con una vigencia máxima de 30 días.

17.3.2 Escrituras del inmueble debidamente inscritas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con antigüedad de diez (10) años.

17.3.3 Avalúo comercial del inmueble practicado por un perito avalado por FONBYH.

17.3.4 Certificado expedido por la entidad acreedora donde conste el saldo actualizado de la deuda, con una vigencia máxima de treinta (30) días.

17.3.5 Consignación del valor correspondiente a los honorarios del Asesor Jurídico para la elaboración del estudio de títulos correspondiente.

O aquellos que el asesor jurídico considere pertinentes.

Parágrafo 1º: El valor del avalúo, del estudio de títulos y del(os) certificado(s) de tradición y libertad serán asumido por el afiliado. En el avalúo se deberá indicar el nombre del perito, fotocopia de la tarjeta profesional del perito, así como la certificación de la lonja de que el perito se encuentra afiliado a ella.

Parágrafo 2º: Los documentos que sean aportados por el afiliado para el estudio de títulos se presumirán auténticos en los términos del artículo 252 del Código de Procedimiento Civil.

Parágrafo 3º: Con la presentación de solicitud de préstamo, el afiliado se compromete a entregar a FONBYH cualquier documentación adicional que sea requerida para llevar a cabo el estudio de títulos sobre el inmueble que garantizará el préstamo, así como cualquier otro documento que sea necesario para finalizar el trámite del mismo.

Artículo 18o. Otorgamiento de la hipoteca

La escritura pública en la que conste la hipoteca a favor de FONBYH se sujetará al modelo establecido por FONBYH, será abierta e indicará el valor del desembolso que respalda.

El inmueble dado en garantía debe tener una tradición correcta y estar libre de gravámenes y limitaciones al dominio tales como patrimonio de familia inembargable constituido con anterioridad al desembolso del préstamo, afectación a vivienda familiar ni ninguna otra limitación de dominio tales como: hipotecas, servidumbres voluntarias, embargos, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias etc.

Para la constitución y registro de la hipoteca se cumplirán los trámites de ley, de forma tal que el afiliado deberá aportar los documentos que sean requeridos por la notaría tales como paz y salvo por concepto de valorización el cual debe tener una vigencia máxima de 30 días y paz y salvo por concepto de impuesto predial o reporte de declaraciones y pagos de los últimos cinco (5) años, el cual debe tener una vigencia máxima de 30 días, entre otros.

Todos los gastos a los que haya lugar para el otorgamiento de la escritura de hipoteca, correrán por cuenta del afiliado, así como los gastos de registro de dicha escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble.

Artículo 19o. Documentos requeridos para el desembolso del préstamo aprobado

a. Carta del afiliado donde autorice irrevocablemente al Departamento de Recursos Humanos de la empresa participante a la que se encuentra vinculado, para deducir mensualmente por nómina el valor de la cuota por concepto de pago de capital y los respectivos intereses, así como el descuento del valor de las primas de seguro de vida e incendio y terremoto.

En el evento en que el afiliado decida cancelar el valor de la cuota por concepto de pago de capital y los respectivos intereses, así como el descuento del valor de las primas de seguro de vida e incendio y terremoto a través de su cuenta AFC, se requerirá una carta del afiliado donde autorice a la entidad financiera correspondiente el traslado de su cuenta AFC a las cuentas del FONBYH.

b. Pagaré debidamente suscrito

c. Carta de instrucciones debidamente suscrita, con reconocimiento de firma y contenido otorgado en Notaría Pública.

d. Primera copia de la escritura pública en la cual conste la hipoteca a favor de FONBYH.

e. En el evento en que el desembolso se haga a nombre del vendedor del inmueble, autorización suscrita por el afiliado indicando los datos correspondientes para poder realizar el desembolso.

f. Certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad en la cual esté ubicado el inmueble, en el que conste la inscripción de la hipoteca a favor de FONBYH.

g. Cualquier otro documento que sea requerido por el FONBYH.

Artículo 20o. Levantamiento de la hipoteca

Una vez cancelado en su totalidad el préstamo otorgado por FONBYH, el afiliado deberá proceder al levantamiento de la hipoteca que garantizaba el préstamo.

Para el efecto, FONBYH entregará la minuta correspondiente, acompañada de los documentos que sean necesarios para otorgar la escritura pública de levantamiento de hipoteca.

Los gastos que sean requeridos para el otorgamiento de dicha escritura así como el registro respectivo correrán por cuenta del afiliado.

Artículo 21o. Medidas transitorias.

La Junta Directiva podrá tomar medidas transitorias no reflejadas en el presente reglamento para dar cumplimiento a la normatividad vigente para los Fondos Mutuos de Inversión o para dar respuesta a circunstancias socioeconómicas que afecten el mercado

Artículo 22o. Reserva a aprobaciones

La Junta Directiva se reserva el derecho de no aprobar solicitud de préstamo para vivienda en los casos que previamente se evidencie traslado internacional, pensión por invalidez, pensión por vejes, y cualquier otro caso que afecte la estabilidad económica del afiliado.

Artículo 23o. Reestructuración de Créditos

Requisitos

Cualquier afiliado podrá solicitar una reestructuración de su crédito bajo las siguientes condiciones, siempre y cuando éstos no hayan pasado por procesos de cobro prejurídico o jurídico.:

1. Demostrar capacidad de endeudamiento para poder pagar la nueva cuota, presentando los últimos tres desprendibles de nómina

2. Presentar el monto de la cuota sugerida

La gerencia presentará a la Junta Directiva la solicitud del afiliado. La Junta, a su vez, decidirá aceptar tal reestructuración presentada o plantear unas nuevas condiciones para el crédito (tasa de interés y plazo), manteniendo el monto de la cuota sugerida por el afiliado.

Para los créditos reestructurados el fondo mantendrá un seguimiento igual al de los otros créditos, siempre y cuando éstos no hayan pasado por procesos de cobro prejurídico o jurídico.

Cualquier afiliado podrá solicitar reestructuraciones de deuda si cumple con los requisitos para tal fin, cuantas veces lo considere necesario.

Ante cualquier incumplimiento de un crédito reestructurado, se cobrarán intereses de mora y el fondo se reservará el derecho de iniciar proceso de cobro prejurídico y jurídico. Esta decisión la tomará la Junta Directiva una vez analizado el caso.

Para aquellos créditos que han pasado por procesos de cobro prejurídico o jurídico, la solicitud de reestructuración se presentará a la Junta Directiva con un concepto previo del asesor jurídico del fondo.

PRESTAMOS PARA LIBRE INVERSION

Artículo 1o. Destinación

El Fondo Mutuo de Inversión FONBYH atenderá las solicitudes de préstamos para libre inversión que presenten los afiliados de acuerdo con la disponibilidad de recursos.

Como su nombre lo indica el préstamo para libre inversión será utilizado por el afiliado sin tener que presentar ninguna justificación ni soporte para su destinación.

El préstamo para libre inversión podrá utilizarse específicamente para estudio del afiliado su cónyuge o sus hijos en cuyo caso aplicará una tasa de interés preferencial, definida por la Junta Directiva cuando el afiliado haya presentado los documentos que soportan tal modalidad de crédito.

Artículo 2o. Beneficiarios

Tendrán derecho a préstamos para libre inversión:

- Los afiliados cuyos ahorros en FONBYH sean iguales o superiores al monto del crédito solicitado más el monto de otros créditos de libre inversión vigentes en FONBYH.

Artículo 3o. Requisitos

Para solicitar préstamo de libre inversión el afiliado deberá diligenciar a través de la página web del FONBYH el formato de solicitud que sea establecido por la administración del FONBYH.

Si el préstamo es utilizado para educación y el afiliado desea acogerse a la tasa de interés preferencial para esta modalidad del préstamo de libre inversión, deberá presentar a FONBYH el soporte del cobro de la entidad educativa. FONBYH hará el desembolso a nombre de esta entidad educativa o el reembolso del monto a una cuenta bancaria del afiliado si éste ha presentado los soportes correspondientes.

Artículo 4o. Monto del préstamo

El monto del préstamo será máximo el 100% del total del patrimonio consolidado del afiliado en el FONBYH a la fecha de la solicitud. Cualquier caso especial deberá ser aprobada por la Junta Directiva quedando constancia escrita de la misma.

Parágrafo: Se entiende por patrimonio consolidado los aportes legales, más los aportes adicionales, más los aportes extraordinarios, más las contribuciones realizadas por las

empresas participantes que ya se encuentren consolidadas, más lo que le corresponda al afiliado por utilidades reinvertidas y por la distribución del fondo de perseverancia.

Artículo 5o. Plazo

El plazo para la cancelación será máximo sesenta (60) meses ó el que la Junta Directiva haya dispuesto para tal fin.

Artículo 6o. Pagos

El pago de la cuota se hará en forma mensual y descontada por nómina. Cualquier excepción deberá ser presentada a la Junta Directiva para su estudio y aprobación.

Artículo 7o. Amortización (cuota)

El afiliado deberá pagar intereses mensuales al crédito sobre el capital nocional. Las amortizaciones a capital podrán ser de alguna de las siguientes maneras:

- a. Abono a capital con cuotas fijas mensuales.
- b. Capital al final del plazo.
- c. Abonos programados al capital.

En casos especiales, la Junta Directiva podrá autorizar el pago de la cuota mensual del préstamo para libre inversión no se realice por nómina, sino a través de consignación en cuenta bancaria a nombre de FONBYH

Artículo 8o Abonos a capital

Los afiliados podrán realizar abonos extraordinarios a capital en cualquier momento, bien sea mediante (i) descuento de nómina, (ii) por consignación realizada en cuenta bancaria de FONBYH o (iii) por retiro parcial del ahorro del afiliado, sujeto a lo dispuesto en los reglamentos para dicho retiro.

Las sumas abonadas serán destinadas en primer lugar al pago de los intereses pendientes y cuotas que se encuentren atrasadas al momento de realizar el abono, y en segundo lugar las sumas restantes serán abonadas capital.

El afiliado deberá informarle a FONBYH, con anterioridad a la realización del abono, si desea que las sumas abonadas a capital disminuyan el valor de la cuota mensual o el plazo del préstamo, de conformidad con lo establecido por FONBYH.

Las demás condiciones del préstamo permanecerán iguales.

Cuando el abono sea realizado mediante consignación en cuenta bancaria de FONBYH, el afiliado deberá suscribir los documentos requeridos para la correcta declaración de

origen de fondos, de conformidad con la normatividad sobre lavado de activos y entregar a FONBYH copia de la consignación realizada.

Artículo 9o. Tasa de Interés

La tasa de interés de los préstamos de libre inversión otorgados por el FONBYH será definida por la Junta Directiva y publicada en la página WEB de FONBYH.

No obstante lo anterior, la gerencia realizará un monitoreo permanente de la tasa de interés y en caso de considerar que existen situaciones de mercado que ameriten el cambio de tasa, lo pondrá a consideración de la Junta Directiva.

La tasa aplicable será la vigente al momento de la solicitud del préstamo.

La mora en el pago mensual de las cuotas programadas, dará lugar al cobro de interés de mora a la tasa máxima permitida.

Artículo 10o Garantía General

Los préstamos de libre inversión otorgados por el FONBYH serán garantizados con el patrimonio consolidado del afiliado, el cual será valorizado de conformidad con el valor de la unidad que sea aprobada mes a mes por la Junta Directiva.

Parágrafo: Se entiende por patrimonio consolidado los aportes legales, más los aportes adicionales, más los aportes extraordinarios, más las contribuciones realizadas por las empresas participantes que ya se encuentren consolidadas, más lo que le corresponda al afiliado por utilidades reinvertidas y por la distribución del fondo de perseverancia.

Artículo 11o Trámite

11.1 Para solicitar préstamos de libre inversión el afiliado deberá diligenciar y enviar a FONBYH a través de la página web de FONBYH el formato de solicitud que sea establecido por la administración de FONBYH.

11.3 El Fondo Mutuo de Inversión FONBYH verificará si cumple con todos los requisitos exigidos para el otorgamiento del préstamo y demás información necesaria para su trámite de acuerdo con el presente reglamento. Si el afiliado no cumple con los requisitos exigidos, El Fondo Mutuo de Inversión FONBYH le informará al afiliado la razón de la decisión.

11.4 Verificada la información anterior, y si el afiliado cumple con los requisitos exigidos, la solicitud será aprobada por el gerente de FONBYH.

11.5 Culminado este proceso se hará el desembolso del valor del préstamo, dentro de los siete (7) días hábiles siguientes.

Parágrafo 1º: El beneficiario de un préstamo de libre inversión que por cualquier motivo no hiciere uso del mismo, podrá en cualquier momento presentar una nueva solicitud y esta

será estudiada y aprobada de acuerdo con la reglamentación vigente en la fecha de la nueva presentación.

Parágrafo 2º: Con la presentación de solicitud de préstamo, el afiliado se compromete a entregar a FONBYH cualquier documentación adicional que sea requerida, así como cualquier otro documento que sea necesario para finalizar el trámite del mismo.

Artículo 12o. Nuevo préstamo

Los afiliados que hayan sido beneficiados con préstamos de libre inversión podrán solicitar un nuevo préstamo hasta por el valor consolidado del patrimonio del afiliado en el FONBYH.

En estos casos, el afiliado decide si desea:

- a. Suscribir un segundo préstamo o
- b. Suscribir un solo préstamo consolidando el saldo del préstamo vigente con el del nuevo monto solicitado. En este caso, las condiciones del crédito consolidado serán las aplicables para el nuevo crédito.

El estudio de préstamos de libre inversión se realizará a solicitud del afiliado, mediante el envío de la solicitud a través de la página WEB o el medio que la Junta haya dispuesto para tal fin.

Los préstamos para libre inversión destinados a educación se suscribirán por separado de los préstamos para libre inversión.

Parágrafo: La solicitud de nuevos préstamos se acogerá en todo al reglamento para préstamos de libre inversión vigente a la fecha de solicitud.

Los afiliados a FONBYH podrán acceder a las dos modalidades de préstamos –vivienda y libre inversión-, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos exigidos por los reglamentos y que tengan constituidas las garantías reales del préstamo para vivienda. El valor será definido de acuerdo con la capacidad de endeudamiento de cada afiliado.

Artículo 13o. Refinanciación o Reestructuración

Los afiliados que hayan sido beneficiados con préstamos de libre inversión podrán solicitar la refinanciación de los mismos, con el fin de ampliar o disminuir el plazo inicialmente establecido.

La solicitud de refinanciación se podrá realizar en cualquier momento a partir de la fecha del desembolso o de la última solicitud de refinanciación. El estudio de la refinanciación se realizará a solicitud del afiliado, mediante el diligenciamiento del formulario correspondiente.

Parágrafo 1º: La refinanciación y reestructuración no implicará de manera alguna modificación a las garantías, pero la tasa de interés será la mayor entre la tasa del crédito inicialmente desembolsado y la tasa vigente para los nuevos desembolsos. La refinanciación

o reestructuración de créditos de libre inversión no tendrá ninguna consecuencia en el nivel de riesgo del crédito.

Parágrafo 2º: La solicitud de refinanciación se acogerá en todo al reglamento para préstamos de libre inversión.

Artículo 14o. Retiro de un afiliado del Fondo Mutuo de Inversión FONBYH

En caso de retiro del Fondo Mutuo de Inversión FONBYH por cualquier causa, el afiliado se obliga a pagar el saldo total del préstamo más los intereses que se hayan causado hasta la fecha. Para tal efecto autorizará a FONBYH a descontar el saldo de la deuda de su patrimonio en FONBYH.

Artículo 15o. Incumplimiento en el pago de las obligaciones.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las cuotas del préstamo de libre inversión otorgado, el afiliado se obliga a pagar intereses de mora a la tasa máxima permitida por las autoridades competentes, y FONBYH estará autorizado para proceder a la liquidación inmediata del préstamo.

Artículo 16o Medidas transitorias.

La Junta Directiva podrá tomar medidas transitorias no reflejadas en el presente reglamento para dar cumplimiento a la normatividad vigente para los Fondos Mutuos de Inversión o para dar respuesta a circunstancias socioeconómicas que afecten el mercado.

Artículo 17o. Reforma del Reglamento Interno de Préstamos

El presente Reglamento Interno de préstamos reemplaza en todas sus partes al Reglamento aprobado 20 de noviembre 2017 por la Junta Directiva y autorizado por la Superintendencia Financiera. Toda reforma al presente reglamento interno de préstamos deberá ser adoptada por la Junta Directiva del Fondo Mutuo de Inversión FONBYH con el voto afirmativo por lo menos de cuatro (4) de sus miembros principales y sometida a la autorización de la Superintendencia Financiera o la entidad de vigilancia y control que corresponda a lo Fondos Mutuos de Inversión en el momento de efectuar la reforma.

La Junta Directiva del Fondo Mutuo de Inversión FONBYH después de analizar y discutir el presente reglamento interno de préstamos, en reunión del día 10 de septiembre de 2020 según acta No 501, decidió aprobarlo por unanimidad.

Para constancia firman:

JESUS HERNANDO VARGAS TRUJILLO
Presidente Junta Directiva

ALVARO ALEXANDER BRUN SALDAÑA
Junta Directiva

OMAR RODRIGUEZ LABADO
Junta Directiva

MAURICIO TORRES ZAPATA
Junta Directiva

MYRIAM LUZ GOMEZ BURBANO
Junta Directiva

IVAN DE JESUS ESPINOZA ESPINOZA
Junta Directiva

GUILLERMO AUGUSTO ROMERO DUQUE
Junta Directiva

VICTOR ANDRES IZQUIERDO
Junta Directiva