

Bogotá D.C., 10 de Marzo de 2021

Señor(es)  
LUIS YESID ROJAS CRISTANCHO  
CL 38 F SUR 68 D 20  
BOGOTA (Bogotá D.C)

Ref.: Aprobación de Crédito Hipotecario 103061760154806

Apreciado(a) señor(a):

Para el Banco Caja Social es grato comunicarle que se aprobó su solicitud de crédito hipotecario en los siguientes términos:

- . Nombres y apellidos del (los) titular(es) del crédito:  
Titular: LUIS YESID ROJAS CRISTANCHO, CC 1.015.450.883
- . Valor: \$ 95,366,880.00 (NOVENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE)
- . Plazo: 240 meses
- . Sistema de Amortización: : AMORTIZACION EN PESOS - CUOTA DECRECIENTE - FRECH

A partir de la fecha de generación de esta comunicación, usted(es) cuenta(n) con 540 días para escoger la vivienda que cumpla con sus necesidades. Respecto de la elección del inmueble, las siguientes son las condiciones mínimas que el mismo debe cumplir para que el Banco acepte su financiación:

1. Para inmuebles de estratos 5 y 6, se financia máximo el 50% del valor comercial, según el avalúo.
2. El valor del crédito deberá ajustarse a los montos máximos de financiación establecidos en la ley, de acuerdo con el tipo de vivienda (70 % para no VIS y 80 % para VIS, siempre y cuando estén incluidas en las estrategias o convenios del Banco).
3. La vivienda que se presente como garantía debe disponer de los servicios de energía, acueducto y alcantarillado definitivos, y no puede estar localizada en una zona de riesgo que no pueda subsanarse.
4. Cuando la vivienda presentada como garantía figure como lote en el certificado de tradición y libertad, usted(es) deberá(n) hacer la declaración de la construcción ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, previo al iniciar el proceso de constitución de la garantía.
5. No se aceptan viviendas sobre las cuales esté constituido patrimonio de familia, que presenten limitaciones al dominio, como embargos, condiciones resolutorias, sucesiones pendientes y usufructo, o que tengan una hipoteca constituida.
6. Zonas de parqueo:
  - . Las viviendas de estratos 4, 5 y 6 deben contar con parqueaderos, bien sea de

<sup>1</sup> Para los créditos en unidades de valor real (UVR), se hará la conversión del valor correspondiente en dichas unidades, con base en la cotización que corresponda al día en que se haga el desembolso. El sistema de amortización que registró el crédito se encuentra debidamente aprobado por la Superintendencia Financiera.

- carácter privado o en área común de uso exclusivo.
- . Las viviendas de estrato 3, sometidas al régimen de propiedad horizontal (con excepción de los bifamiliares), cuyo valor supere los 225 SMMLV, deben tener parqueadero.
  - . Las viviendas que superen los 765 SMML del valor comercial, de acuerdo con el avalúo respectivo, deben tener por lo menos dos unidades de parqueo.
7. Todos los propietarios del inmueble deben participar en la solicitud de crédito, así como firmar el pagaré y la escritura pública de compraventa e hipoteca.

Una vez que seleccione(n) la vivienda, deberá(n) contactar a su asesor comercial para comenzar el análisis y estudio del inmueble presentado y, si es del caso, dar la posterior aprobación de la garantía, de modo que se pueda perfeccionar el crédito hipotecario. Para iniciar este proceso deberá(n) reunir los siguientes documentos dentro de los mismos 540 días:

- . Certificado de Tradición y Libertad de la vivienda y sus anexidades (garaje o depósito, si tienen un folio independiente), con fecha de expedición no mayor de 30 días si es vivienda usada y no mayor de 90 días si es nueva.
- . Boletín de nomenclatura, requerido cuando en el certificado de tradición y libertad no está registrada la dirección actual de la vivienda, o cuando ésta ha cambiado y todavía no se ha hecho la novedad en el folio de matrícula.

Después de verificada la anterior documentación por parte del Banco y de cumplirse los requisitos establecidos por el mismo, se surtirán los siguientes procesos, los cuales le(s) permitirá(n) identificar de manera clara el paso a paso para el trámite de constitución de la garantía y el desembolso:

1. Se le remitirá una liquidación de gastos, por concepto de: Estudio de crédito, avalúo y estudio de títulos.
2. Se hará un análisis prejurídico de la vivienda, con el propósito de identificar que no haya ninguna limitación o gravamen que impida la compraventa y la hipoteca.
3. Si el proceso anterior resulta correcto, un perito del Banco irá a la vivienda seleccionada con el fin de validar el cumplimiento de los requisitos para que se acepte como garantía. Se emitirá el avalúo respectivo, el cual tendrá vigencia de seis meses. En caso de que la vivienda no cumpla con los requisitos exigidos por el Banco, podrá(n) presentar otras opciones dentro del mismo término definido de 540 días.
4. Cumplidos los requisitos anteriores, el Banco expedirá una carta de ratificación con el valor y la garantía aprobada, junto con el anexo del análisis prejurídico, el cual indica la documentación requerida para la constitución de la garantía. Esta carta tiene una vigencia de 120 días calendario desde su fecha de expedición, tiempo en el que se deberá constituir la garantía y efectuar el desembolso. Para poder constituir dicha garantía, se deben cumplir estos requisitos:
  - . Firma del pagaré y de la póliza del incendio, rayo y terremoto, que amparará el inmueble, y entrega completa de la documentación requerida en el anexo del análisis prejurídico en el Centro de Servicios Hipotecarios correspondiente o en la oficina comercial donde usted(es) se encuentra(n) para ciudades diferentes de Bogotá, Medellín, Cali, Bucaramanga, Pereira y Barranquilla.



- . Estudio de títulos, elaboración de la minuta de hipoteca y remisión a la notaría correspondiente, de lo cual se hará cargo el abogado externo que asigne el banco.
- . Usted(es) deberá(n) presentarse en la notaría, previa citación efectuada por ésta, para la firma tanto del vendedor como de usted(es). Recuerde que en este punto usted(es) deberá(n) cancelar los rubros de notariado y registro, los cuales están determinados por la cuantía de la compraventa y de la hipoteca.
- . Es preciso tener presente que una vez registradas las anteriores firmas, la escritura pública será suscrita por el Banco, y posteriormente se devolverá a la notaría para expedir tres copias exactas de la misma.
- . Las tres copias se deberán radicar en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos correspondiente, que llevará a cabo el registro en un término de diez o doce días hábiles.

5. Una vez registrada la garantía a favor del Banco se procederá con el desembolso, acorde con las condiciones que ya le fueron aprobadas.

El desembolso del crédito está sujeto a la disponibilidad financiera de la entidad, a que se mantengan las condiciones que se consideraron para expedir esta comunicación y a que se cumplan en forma estricta las políticas internas del Banco.

Otra información de Interés tiene que ver con la asignación del subsidio a la tasa de interés Frech<sup>2</sup> en la financiación de operaciones de crédito para compra de vivienda nueva, establecido por el gobierno nacional en el decreto 1190 del 5 de junio de 2012. Esta asignación está condicionada a que en el momento del desembolso haya cupos disponibles y a que el titular del crédito cumpla la totalidad de los requisitos fijados. Así mismo, la extensión de este beneficio hasta la cancelación total de la obligación se realizará para todas las solicitudes que tengan este beneficio.

Con gusto atenderemos sus inquietudes en nuestras oficinas, en los centros de servicios hipotecarios de cada ciudad, o en la Línea Amiga, 307 7060 en Bogotá y 01 8000 910 038 desde el resto del país, o marcando #233 desde su celular.

Cordialmente,



**Esperanza Pérez Mora**  
Vicepresidenta de Banca Masiva

