

BOGOTÁ D.C. , 25 de Noviembre del 2022

Señor(a)
JENNY ALEXANDRA PEÑA MUÑOZ
 CARRERA 93 B 35 31 SUR
 BOGOTÁ D.C.

Estimado(a) Cliente,

Queremos apoyarlo para conseguir su sueño de tener una vivienda propia, por eso nos alegra comunicarle que hemos aprobado su solicitud de crédito de vivienda por un valor de \$50.937.675¹. Es de anotar que el valor de la financiación no debe exceder el 80% del avalúo comercial del inmueble a adquirir. El porcentaje de financiación se calcula sobre el menor valor entre la promesa de compraventa y el avalúo comercial.

Las características de su Crédito de vivienda aprobado son:

Sistema de pago	Cuota fija mensual en Pesos
Plazo	360 (TRESCIENTOS SESENTA) meses
Tasa de Interés	Tasa de interés fija, vigente en el momento del desembolso.
Garantía	Constitución de hipoteca abierta de primer grado a favor del Banco, sobre el inmueble objeto del crédito, y destinado a vivienda. El inmueble objeto de compra con el crédito otorgado por el Banco deberá estar libre de todo tipo de gravámenes y limitaciones.
Seguros ²	<p>Seguro de vida e incapacidad total y/o permanente: Cubre el saldo total del crédito de vivienda para</p> <ul style="list-style-type: none"> JENNY ALEXANDRA PEÑA MUÑOZ - 1.030.612.268 <p>Seguro Todo Riesgo Daño Material: Cubre el riesgo de incendio y terremoto, el cien por ciento (100%) del valor del Inmueble.</p> <p>Estas pólizas son obligatorias y por cuenta del deudor, que a su elección podrá ser incluido como asegurado dentro de las pólizas colectivas que el Banco ha celebrado con determinado asegurador, o que bien, podrá contratar con otro asegurador de su preferencia, siempre y cuando cumpla con los requisitos mínimos exigidos por el Banco (ver instructivo adjunto).</p>
Pagaré	<p>Este documento debe ser firmado por cada uno de los solicitantes del crédito de vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> JENNY ALEXANDRA PEÑA MUÑOZ - 1.030.612.268 <p>No olvide traer los documentos de identidad el día que se firme el Pagaré.</p>
	<p>Condiciones Cliente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tener ingresos totales mensuales hasta (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes. No ser propietarios de vivienda en el territorio nacional. No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda

¹ El monto aprobado está sujeto al cumplimiento de todos los requisitos establecidos para acceder al beneficio del Programa Mi Casa Ya ofrecido por el Gobierno Nacional según lo establecido por el Decreto 729 de mayo de 2017 y demás normas concordantes. En caso de no cumplir con alguna de las condiciones para acceder al beneficio, esta aprobación perderá su validez y será necesario radicar una nueva solicitud de crédito.

² El valor de las primas podrán variar en cualquier momento de acuerdo con lo establecido en el decreto 673 de 2014

Condiciones del programa Mi casa Ya	<p>otorgado por una Caja de Compensación Familiar o Gobierno Nacional.</p> <ul style="list-style-type: none"> No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés. <p>Condiciones del Inmueble:</p> <ul style="list-style-type: none"> El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT definirá cuáles son los Departamentos, Municipios y/o Regiones en los cuales se ejecutarán las viviendas cuyos adquirentes recibirán los beneficios del programa Mi casa Ya. El valor de la vivienda de interés social urbana nueva en la que se aplicarán los subsidios no podrá superar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
Ingresos del Hogar	Hasta 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
Desembolso	Se realiza una vez el Banco ha recibido la primera copia de la escritura debidamente registrada, el original del Certificado de Tradición y Libertad, Formulario de Calificación e Inscripción y estén firmados el pagaré y las pólizas de seguro de vida, Todo Riesgo y cumplidos los demás requisitos. El desembolso está sujeto a la disponibilidad de recursos por parte del Banco.
Costos	<p>Es importante aclarar que como parte del proceso de crédito, quedarán a su cargo el pago de los siguientes costos asociados con la operación:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pago de estudio de títulos Pago de avalúo Gastos de escrituración y registro <p>El inmueble debe estar al día en el pago de impuestos, valorización, servicios públicos, gastos de administración si el inmueble está sujeto a reglamento de propiedad horizontal</p>

Nota: Acorde con lo establecido en el Decreto 729 de 2017 o las normas que los modifiquen o adicionen, el Banco de Bogotá manifiesta que ha realizado las verificaciones correspondientes bajo la plataforma tecnológica determinada por Fonvivienda y a la fecha de expedición del presente documento, él o los solicitantes están habilitados al Programa Mi Casa Ya.

La vigencia de esta aprobación es de 540 (QUINIENTOS CUARENTA) días calendario, contados a partir de la fecha de esta comunicación, por lo que es importante que los beneficiarios del crédito mantengan las condiciones financieras sobre las cuales les fue aprobada la solicitud. El Banco podrá solicitar la actualización de la documentación que soporta(n) los ingresos al momento de iniciar el proceso de análisis del inmueble.

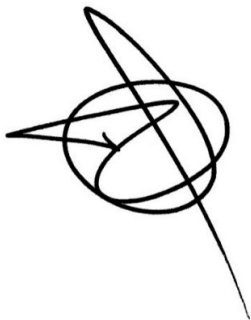
El Banco no estará obligado a realizar el desembolso o la financiación y en consecuencia esta queda sin efecto; si:

- El estudio de títulos o el avalúo no resulta favorable por cualquier causa.
- Cambian radicalmente las condiciones económicas del cliente.

3. El cliente fallece antes del desembolso.
4. El inmueble concernido es embargado.
5. La escritura pública no es registrada por cualquier causa.
6. Cualquiera de las partes aparece involucrada en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública, ó en la tradición del inmueble se encuentra que este haya pertenecido o pertenece a personas en estas circunstancias.
7. Cualquier información suministrada es incompleta, inconsistente o falsa.
8. No se le suministra al Banco la información requerida dentro del plazo previsto en esta información.
9. El inmueble no se ajusta a los preceptos de la ley de vivienda (Ley 546 de 1999).
10. El vendedor no ha hecho entrega del bien antes del desembolso.

Recuerde que el Banco se reserva la facultad de no efectuar la financiación, por el no cumplimiento de los requisitos, políticas de crédito o por cualquiera otra causa legal.

Cordialmente,



Ramiro Conde López
Director Banca de Vivienda

INSTRUCTIVO PARA REALIZAR SU OPERACIÓN DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Una vez aprobada su solicitud de crédito es importante que usted conozca cuales son los pasos que debe seguir para cumplir los requisitos exigidos por el Banco para lograr el desembolso de su crédito.

- 1. Debe acercarse al Centro Especializado de Vivienda (CEV), Esquina de Vivienda (EV) o la Oficina** donde radicó su solicitud de crédito (*ciudades donde no se cuente con CEV y EV*) para cumplir con los requisitos exigidos por el Banco para dar inicio al proceso de estudio del inmueble que será garantía del crédito aprobado.

Para llevar a cabo el estudio del inmueble se realizará un Avalúo Comercial y Estudio de Títulos.

El avalúo comercial y el estudio de títulos serán llevados a cabo por proveedores del Banco los cuales serán asignados al momento de acercarse al CEV, EV u Oficina.

A continuación en este instructivo describiremos los documentos requeridos por el Banco para iniciar el Avalúo Comercial y Estudio de Títulos, los documentos que usted deberá firmar en el CEV, EV u Oficina.

Es importante que al dirigirse al CEV, EV u Oficina, deberá contar con los recursos para cancelar los servicios de avalúo Comercial y estudio de títulos.

2. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA AVALÚO Y ESTUDIO DE TÍTULOS

En la siguiente tabla ilustramos los documentos a presentar:

Documentos
Copia del Comprobante de consignación (Avalúo y Estudio de Títulos)
Original del Certificado de Tradición y Libertad de la vivienda, garaje y depósitos (si son independientes) con menos de 60 días de vigencia
Copia del Reglamento de Propiedad Horizontal. Aplica para inmuebles nuevos (apartamentos o casas en conjuntos cerrados)
Copia de la promesa de compra venta del inmueble o vinculación a encargo fiduciario
Copia del Impuesto predial
Cámara de Comercio
Licencia de Construcción
Permiso de ventas (cuando aplique)

3. REALIZACIÓN DEL AVALÚO

- La firma encargada de realizar el Avalúo Comercial será asignada e informada al momento de acercarse al CEV, EV u Oficina. Deberá consignar en la cuenta bancaria de la firma evaluadora el valor informado.
- La firma evaluadora asignada se pondrá en contacto con usted a más tardar al día siguiente de la entrega de documentos.
- Si usted cuenta con un Avalúo Comercial del inmueble que tenga una vigencia menor o

igual a 6 meses y haya sido efectuado por una firma avaluadora inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores podrá ser radicado. Este avalúo será verificado por el Banco cuyo costo deberá ser asumido por usted. En caso que el Avalúo Comercial no cumpla con las políticas exigidas por el Banco usted será informado para que se acerque al CEV, EV, u Oficina para que le sea asignado una firma Avaluadora y realice el pago correspondiente por el servicio.

- d. Es importante que Ud. conozca que el crédito debe ser destinado para adquirir una vivienda que cumpla con las condiciones definidas por el Banco, como son:
- i. La vivienda debe estar ubicada en áreas metropolitanas de ciudades capitales y sus zonas de influencia, así como municipios donde se encuentre ubicada una oficina del Banco.
 - ii. Parqueaderos: El inmueble debe cumplir con la política de parqueaderos del Banco de Bogotá. Consulte a su asesor si este cumple con las condiciones definidas.
 - iii. Vivienda semiurbana ubicada en zonas residenciales.
 - iv. Para inmuebles desde estrato 2 en adelante.
 - v. Deben tener buen estado de conservación.
 - vi. Deben contar con todos los servicios públicos (agua, luz y/o gas, alcantarillado).
 - vii. Deben tener vías de acceso vehicular.
 - viii. Deben tener nomenclatura definida, reconocida en el Registro de Instrumentos Públicos.

4. REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE TÍTULOS

La firma encargada de realizar el Estudio de Títulos será asignada e informada en el CEV, EV u Oficina.

Deberá consignar en la cuenta bancaria de la firma asignada el valor informado

5. FIRMA DE PAGARÉ, CARTA DE INSTRUCCIONES Y OTROS

- a. Cuando usted se acerca al Centro Especializado en Vivienda u Oficina con los documentos de Avalúo y Estudio de Títulos le harán firmar a solicitantes los siguientes documentos:
- Pagaré de Crédito de Vivienda (deben firmar todos los solicitantes)
 - Carta de Instrucciones para diligenciar el pagaré (Deben firmar todos los solicitantes)
 - Formato de Póliza de Incendio y Terremoto
 - Formato de legalización del Banco de Bogotá
- b. Si usted no desea adquirir la Póliza de Incendio y Terremoto con el Banco, debe presentar una póliza endosada para poder tramitar el desembolso. Esta póliza deben cumplir con las siguientes condiciones: el beneficiario de la póliza debe ser el Banco de Bogotá, debe tener cláusula de renovación automática, cláusula de previo aviso de 30 –

60 días y el valor del inmueble de la póliza debe ser igual o superior al valor del avalúo Comercial.

6. TRAMITE NOTARIAL

- a. Una vez se tenga un concepto favorable del avalúo comercial y estudio de títulos, el CEV o la notaria asignada para realizar el Estudio de Títulos le informará que día puede dirigirse a la notaria con el vendedor del inmueble para realizar la firma de la Escritura de Hipoteca. Usted será el encargado de comunicar la fecha al vendedor del inmueble. Los documentos que debe presentar en la notaria el día de la firma son los siguientes:
 - Fotocopia del documento de identidad de los compradores y vendedores (la notaria no acepta contraseñas).
 - En caso que el vendedor sea persona jurídica debe presentar el Certificado de Existencia y representación Legal y facultades del Representante legal.
 - Boletín de nomenclatura expedido por catastro.
 - Copia del certificado de pago del último Impuesto predial.
 - Paz y Salvo del IDU (Impuesto de Valorización).
- b. Los gastos notariales y de registro serán a su cargo
- c. Cuando usted desea hacer el trámite de registro por su cuenta, deberá entregar la primera copia de la escritura, la constancia de inscripción en el Registro y el certificado de Tradición y Libertad del inmueble en el CEV, EV u Oficina.

Una vez el Banco de Bogotá cuente con un Certificado de Tradición y Libertad donde conste que el inmueble se encuentra hipotecado a favor del BANCO DE BOGOTA S.A. se procederá a realizar el desembolso al vendedor del inmueble.