

Bogotá, 13/05/2022

Señor(a)

RAMIRO ANTONIO ANGARITA NIEBLES

CALLE 25 # 47 - 62

SOLEDAD

Estimado(a) cliente,

Queremos apoyarte para conseguir tu sueño de tener una vivienda propia, por eso nos alegra comunicarte que hemos aprobado tu solicitud de crédito de vivienda por un valor de \$120,000,000¹. Es de anotar que el valor de la financiación no debe exceder el 80% sobre el menor valor entre la promesa de compraventa y el avalúo comercial.²

Las características de tu crédito de vivienda aprobado son:

Sistema de pago	Cuota fija mensual en pesos
Plazo	DOSCIENTOS CUARENTA (240) 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.
Seguros³	Seguro de Vida e incapacidad total y/o permanente: Cubre el saldo total del crédito de vivienda para: <ul style="list-style-type: none">• RAMIRO ANTONIO ANGARITA NIEBLES (1042445583) Seguro Todo Riesgo: Cubre el riesgo de incendio y terremoto, el cien por ciento (100%) del valor del Inmueble.
Pagaré	Este documento debe ser firmado por cada uno de los solicitantes del crédito de vivienda: <ul style="list-style-type: none">• RAMIRO ANTONIO ANGARITA NIEBLES (1042445583) No olvide traer el documento de identidad el día que se firme el Pagaré.
Desembolso	El desembolso lo realizará el Banco una vez reciba los siguientes documentos: <ul style="list-style-type: none">- Primera copia de la escritura pública de compraventa debidamente registrada- Original del Certificado de Tradición y Libertad- Pagaré firmado.- Póliza de seguro que ampare el inmueble, siendo beneficiario el Banco.- Seguro de vida. El desembolso está sujeto a la disponibilidad de recursos por parte del Banco

¹ El valor a financiar aplica para vivienda nueva terminada. Si el inmueble se entrega sin terminar, se financia hasta el 70% del avalúo comercial.

² 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 0428 de marzo de 2015 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.

³ 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	<ul style="list-style-type: none"> - Condiciones del Cliente: <ul style="list-style-type: none"> • Contar con los ingresos mínimos requeridos para el programa de Mi Casa Ya al cual va a aplicar • No ser propietarios de vivienda en el territorio nacional. • No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar o Gobierno Nacional. • No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés. - Condiciones del Inmueble: <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 adquirientes 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 a los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales vigentes.
Ingresos del Hogar	Total de ingresos hasta de 8 salarios mínimos mensuales legales vigentes de acuerdo al programa de Mi Casa Ya al cual vas a aplicar.
Costos	<p>Es importante aclarar que como parte del proceso de crédito, quedarán a tu 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 del Decreto 0428 de 2015 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 días calendario para vivienda nueva o 180 días calendario para vivienda usada, a partir de la fecha de esta comunicación. Es importante recordar que al momento de iniciar el proceso de análisis del inmueble el (los) titular(es) del crédito deberá(n) actualizar la documentación que soporta(n) sus ingresos.

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

1. El estudio de títulos o el avalúo no resulta favorable por cualquier causa.
2. 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.

Recuerda 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 TU OPERACIÓN DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Una vez aprobada tu solicitud de crédito es importante que conozcas cuales son los pasos que debes seguir para cumplir los requisitos exigidos por el Banco para lograr el desembolso de tu crédito:

1. Debes acercarte a Calle 86 N° 51b-51 Local 103 ubicado(as) en BARRANQUILLA para dar inicio al proceso de estudio del inmueble a financiar por crédito.

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 Centro Especializado en Vivienda o Esquina de Vivienda.

A continuación en este instructivo describiremos los documentos requeridos por el Banco para iniciar el Avalúo Comercial y Estudio de Títulos, los documentos que deberás firmar en el Centro Especializado en Vivienda o Esquina de Vivienda asignado.

Es importante que al dirigirte al Centro Especializado en Vivienda o Esquina de Vivienda, deberás contar con los recursos para cancelar los servicios de avalúo Comercial y estudio de títulos y presentar la siguiente documentación:

- Certificación laboral (no mayor a 90 días) donde se indique tipo de contrato y salario mensual.
- Comprobantes de nómina de los 2 últimos meses.

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)
<i>Original</i> 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 de apartamentos o conjuntos cerrados)
Copia de la promesa de compra venta del inmueble
Copia del Impuesto predial
Cámara de Comercio
Licencia de Construcción
Permiso de ventas (cuando aplique)

* En el caso que el Abogado Externo asignado requiera escrituras adicionales del Inmueble para realizar el Estudio de Títulos se contactará contigo.

3. Realización del avalúo

- a. La firma encargada de realizar el Avalúo Comercial será informada al momento de acercarse al Centro Especializado en Vivienda o Esquina de Vivienda asignado. Deberá consignar en la cuenta bancaria de la firma avaluadora asignada el valor informado. Solo serán aceptados avalúos de firmas en convenio con el Banco, si usted cuenta con un estudio realizado previamente por otra firma no será válido en el proceso.
- b. La firma evaluadora asignada te contactará a más tardar al día siguiente de la entrega de documentos
- c. Es importante que conozcas que el crédito de vivienda debe ser destinado para la adquisición de 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. Vivienda semiurbana ubicada en zonas residenciales.
 - iii. Para inmuebles desde estrato 2 en adelante.
 - iv. Deben tener buen estado de conservación.
 - v. Deben contar con todos los servicios públicos (agua, luz y/o gas, alcantarillado).
 - vi. Deben tener vías de acceso vehicular.
 - vii. 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 Centro Especializado en Vivienda o Esquina de Vivienda. Deberás consignar en la cuenta bancaria de la firma asignada el valor informado.

5. Firma de pagaré, Carta de Instrucciones Y Otros

- Cuando te acerques al Centro Especializado en Vivienda o Esquina de Vivienda asignado con los documentos de Avalúo y Estudio de Títulos les harán firmar a los 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 declaración de Asegurabilidad (si aplica)
 - Formato de Póliza Todo Riesgo
 - Formato de Legalización del Banco de Bogotá

- Si no deseas adquirir la Póliza de Vida con el Banco, debes presentar una póliza endosada para poder tramitar el desembolso. Esta póliza debe 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 de la póliza debe ser igual o superior al valor del desembolso.
- Si usted no desea adquirir la Póliza Todo Riesgo 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. Trámite notarial

- Una vez se tenga un concepto favorable del avalúo comercial y estudio de títulos, el Centro Especializado en vivienda, la Esquina de Vivienda o la notaría asignada para realizar el Estudio de Títulos te informará que día puedes dirigirte a la notaría con el vendedor del inmueble para realizar la firma de la Escritura de Hipoteca. Tú serás el encargado de comunicar la fecha al vendedor del inmueble. Los documentos que debes presentar en la notaría el día de la firma son los siguientes:
 - Fotocopia del documento de identidad de los compradores y vendedores (la notaría 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)
- Los gastos notariales y de registro estarán a tu cargo
- Cuando deseas hacer el trámite de registro por tu cuenta, deberás 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 Centro Especializado en Vivienda o Esquina de Vivienda asignado.

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.