

PROCESO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO CON CODECOL

A continuación se detallan los pasos y condiciones que conlleva tramitar el crédito de vivienda en Codecol, te recomendamos tenerlos en cuenta desde el inicio de la compra del inmueble para garantizar que el resultado del proceso sea satisfactorio; aplica para la adquisición de vivienda NUEVA o USADA.

Paso 1.

Solicitar en Codecol la pre aprobación del crédito al cual se aspira o consultar la capacidad de endeudamiento.

Paso 2.

Codecol a través de abogado especializado externo, realiza un estudio a la titulación del inmueble para validar que NO tenga impedimentos legales para ser aceptado como garantía hipotecaria.

Para el estudio de títulos y a cargo del asociado, se requiere:

- ✓ Tratándose de Vivienda USADA, presentar en Codecol un certificado de tradición y libertad del inmueble con una vigencia NO mayor de treinta (30) días. Sobre este documento se señalan los títulos que el asociado debe aportar para el estudio del inmueble (tradición de los últimos 10 años).
- ✓ Tratándose de Vivienda NUEVA a adquirir sobre planos, adicionalmente a lo requerido a la vivienda usada, se deberá exigir a la parte vendedora los siguientes documentos:
 - Certificado de existencia y representación legal de la sociedad vendedora del proyecto, expedido por la Cámara de Comercio o la entidad que haga sus veces (expedición no mayor de 60 días)
 - Copia del Acta de Junta Directiva o Junta de socios mediante la cual se autorice al Representante Legal de la sociedad Vendedora a celebrar contratos de compraventa, cuando hay limitación en la cuantía por estatutos sociales.
 - Permiso de ventas o Radicado de ventas expedido por la autoridad distrital competente.
 - Copia de la Licencia de Construcción del Proyecto
 - Certificación de la prorrata de la hipoteca en mayor extensión, asignada al inmueble objeto de la futura garantía de CODECOL, en caso de existir hipoteca vigente con alguna entidad financiera.

- Reglamento de Propiedad Horizontal con anexos (planos, cuadro de áreas, normas de convivencia, linderos generales del Conjunto o Edificio, linderos particulares del inmueble objeto de la compra).
- Pago de impuesto predial de los últimos cinco (5) años y paz y salvo por valorizaciones que decrete el Distrito o municipio.

Paso 3.

Si la vivienda es USADA, se debe realizar un avalúo al inmueble para verificar su valor comercial. Este avalúo lo realiza un perito autorizado por Codecol.

Paso 4.

Siguiente a los resultados favorables de los pasos 2 y 3, se realiza el trámite de escrituración ante la notaría tanto de la compraventa como de la hipoteca abierta y sin límite de cuantía. La minuta de la compraventa la debe aportar el asociado comprador para que a esta Codecol le incorpore la minuta de la hipoteca a su favor.

Para la escrituración se puede elegir la notaría recomendada por Codecol o libremente la que se desee.

Paso 5.

Después de las firmas de la escritura de compraventa e hipoteca, incluida la del representante legal de Codecol ésta ingresa a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Paso 6.

Una vez salga de Instrumentos Públicos la escritura de venta a favor del asociado junto con la constitución de la hipoteca a favor de la Cooperativa, se debe entregar en Codecol la PRIMERA COPIA, anexando igualmente el(los) certificado(s) de libertad del(los) inmueble(s) objeto de la garantía, en los cuales aparezcan debidamente inscritos estos actos jurídicos


Paso 7.


Previo al desembolso del crédito se debe asegurar el inmueble en la póliza colectiva de hogar de la Cooperativa y todos los nuevos propietarios de la vivienda deben firmar el pagaré en blanco con carta de instrucciones.


Paso 8.


Desembolso del crédito con giro a nombre de la parte vendedora.

**NOTAS A TENER EN CUENTA PARA LA COMPRA DE TU VIVIENDA
CON CRÉDITO DE CODECOL**

-  En el contrato de promesa de Compra Venta a suscribir o documento equivalente, se deben incluir unas cláusulas especiales establecidas por la Cooperativa sobre el crédito hipotecario aprobado para su futuro desembolso. En la página web de Codecol se han alojado unos formatos sugeridos de promesas de compraventa, dependiendo del tipo de inmueble que se pretende adquirir. Descárgalos aquí.

-  El inmueble objeto de la futura hipoteca a constituir a favor de Codecol NO es posible Afectarlo a Vivienda Familiar en el mismo instrumento público de la venta, sino hasta tanto la garantía hipotecaria de la Cooperativa quede debida y legalmente constituida y registrada en el oficina de Instrumentos Públicos competente.

-  El costo del avalúo y del estudio de títulos debe ser asumido por el asociado, este último incluye la elaboración de la minuta de hipoteca. No incluye trámites adicionales derivados de las observaciones resultantes del estudio de títulos, tales como:
 - ✓ Cancelación usufructos u otra limitación al derecho de dominio.
 - ✓ Cancelación afectación patrimonio familiar
 - ✓ Declaración de la construcción
 - ✓ Corrección linderos – nomenclatura
 - ✓ Escrituras de aclaración para corregir otros errores de titulación de los inmuebles.
 - ✓ Y cualquier otro acto jurídico adicional.

-  La garantía del crédito de vivienda debe ser la hipoteca sobre el inmueble a financiar, abierta y sin límite de cuantía en primer grado a favor de Codecol.

Con Codecol ¡Alcanza lo que quieres!