



Cooperativa Multiactiva de Ahorro y Crédito,
Consumo, Producción y Servicios

Lambaré Ltda.

Personería jurídica dcto. nº 17697-12/04/93
Inscripción en el INCOOP nº 73

REGLAMENTO DE CREDITO PARA LA VIVIENDA

1- FINALIDAD DE LOS CRÉDITOS

- 1.1 Es un servicio Social-Económico proporcionando recursos económicos para la compra, y/o construcción de vivienda para los socios de la Cooperativa.

2- CLASES DE CRÉDITOS

- 2.1 **Créditos Para compra de Vivienda y/o terreno:** Son los destinados a la adquisición de casas, terrenos, o departamentos que pueden ser nuevos o usados.
- 2.2 **Créditos para Construcción de Viviendas:** Son los créditos destinados a la construcción de vivienda en terreno propio del socio.

3 REQUISITOS GENERALES

- 3.1 Estar al día con todos sus compromisos de aportación, cuota de solidaridad y con sus obligaciones con la Cooperativa. (Esto rige también para el cónyuge, si este fuera socio de la Cooperativa).
- 3.2 Haber pagado con un promedio máximo de 25 días de atraso, los dos últimos préstamos al cual haya accedido en la Cooperativa.
- 3.3 El socio solicitante no deberá tener ninguna demanda ni operaciones morosas con la Cooperativa u otras entidades o personas, y que se encuentren pendientes de pago.
- 3.4 Llenar el formulario de solicitud con carácter de declaración jurada, acompañada de todos los documentos, que a pedido del Comité de Crédito y/o Consejo de Administración sean requeridos para la comprobación apropiada de los datos suministrados.
- 3.5 La sumatoria de cuotas de todos los créditos concedidos al Socio de la Cooperativa, no deberá exceder el 40% del total de los ingresos mensuales del socio y su cónyuge como así mismo esta relación se aplica a sus codeudores.
- 3.6 Para el crédito para construcción de vivienda, el socio debe ser el propietario del inmueble objeto de la inversión del préstamo.
- 3.7 Presentar acompañando a la solicitud de créditos los siguientes documentos:
- a) **Para compra de Vivienda y/o terreno:**
- Carta oferta, firmada por el propietario
 - Fotocopia de la Cedula de Identidad del propietario
 - Original del titulo de propiedad
 - Tasación realizada por el profesional designado por la Cooperativa
 - Informes sobre el estado de la finca (condición de dominio)
Solicitado vía escribano designado por la Cooperativa.
- b) **Para construcción de Vivienda:**
- Titulo de propiedad
 - Tasación realizada por el profesional designado por la Cooperativa.
 - Plano realizado por un profesional y aprobado por la Municipalidad.
 - Planilla de cómputo métrico
 - Cronograma físico y económico del tiempo de duración de la obra.
- 3.8 Todos los costos originados para la presentación de los requisitos exigidos en el Art. 3.7 de este reglamento, serán soportados íntegramente por el socio solicitante. No pudiendo incluir estos montos en el crédito solicitado.

4 REGIMEN DE CRÉDITOS

- 4.1 El monto máximo para los créditos para compra de Vivienda y/o terreno, será de la suma de Gs. 150.000.000.- (Guaraníes: Ciento Cincuenta Millones).
- 4.2 El monto máximo para los créditos para Construcción de Vivienda, será de la suma de Gs. 80.000.000.- (Guaraníes: Ochenta Millones).
- 4.3 El desembolso del préstamo para Construcción de Vivienda, será en tres etapas, cuyo cronograma será verificado por el fiscal de obra, quien elevará un informe al Comité de Crédito y/o Consejo de Administración, para autorizar el desembolso siguiente.

- 4.4 Los desembolsos en tres etapas de los créditos para construcción de vivienda, se imputarán en forma individual como prestamos paralelos entre si (los tres desembolsos) sujetos a una misma escritura hipotecaria por el valor total resultante de la sumatoria de los tres desembolsos pactados, mencionado en el Art. 4.3 de este reglamento.

5 PLAZOS

- 5.1 Los plazos para estos tipos de créditos serán analizados cada pedido en forma individual, y sugeridos por el Comité de Créditos y aprobados por el consejo de administración.

Plazos Máximos

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Para Compra de Vivienda | 120 meses |
| Para Construcción de Vivienda | 100 meses |

6 RELACION APOORTE/CREDITO

- 6.1 Considerando el destino Social de este préstamo la relación es 1/100

7 INTERESES

- 7.1 Los intereses se computaran sobre los saldos deudores y se cobraran mensualmente.
- 7.2 Los pagos de amortizaciones de los créditos se iniciaran desde el mes siguiente al otorgamiento del crédito.
- 7.3 Cada tres años será revisada la tasa de interés para este tipo de préstamo, el cual podrá sufrir modificaciones si a la fecha de revisión hay variación respecto a lo pactado inicialmente. O en su defecto los reajustes de intereses se realizarán en función a las tasas vigentes para los créditos ordinarios, debiéndose ajustar en tres puntos más que la tasa mínima vigente para los créditos ordinarios.
- 7.4 Los pagos serán en cuotas iguales y mensuales.
- 7.5 Los intereses se cobraran de acuerdo al plazo, sujeto a la escala siguiente:

Créditos para compra de Vivienda, terreno, y para Construcción de Vivienda

| | | |
|----------|-----------------|-----------|
| Desde 01 | hasta 120 meses | 20% anual |
|----------|-----------------|-----------|

8 GARANTIAS

- 8.1 TIPOS:
- a) Hipoteca del inmueble objeto de la compra o de la Construcción, y
 - b) Codeudor Personal; o
 - c) Garantía Caja de ahorro
- 8.2 Cajas de ahorro a plazo fijo en garantía. El contrato de depósito a plazo fijo regirá hasta abonar el 30 % del capital inicial.

9 REGIMEN DE GARANTIAS

- 9.1 La Garantía será la hipoteca del inmueble a ser adquirido en el caso de compra de Vivienda y/o terreno, o la que será objeto de la inversión en el caso del préstamo para Construcción de Vivienda.
- 9.2 Para el Crédito para compra de vivienda, El Comité de Créditos y/o Consejo de Administración de considerar necesario podrá solicitar una garantía adicional a la Garantía Hipotecaria, pudiendo ser un codeudor personal, o una Caja de Ahorro en Garantía. Que pueda cubrir suficientemente el 30% del monto total del préstamo. Este requisito no rige para el préstamo para construcción de vivienda o para la compra de terreno.
- 9.3 El o los Codeudores personales presentados, también deberán mostrar la solvencia financiera y patrimonial suficiente para garantizar el 30% del valor total del préstamo.
- 9.4 Ninguna persona podrá ser codeudor de más de un socio a la vez.
- 9.5 No se aceptarán codeudoras cruzadas.
- 9.6 Los miembros del Consejo de Administración, Comité de Créditos y Junta de Vigilancia, así como los funcionarios de la Cooperativa no podrán ser codeudores.
- 9.7 Personas mayores de 65 años no podrán ser codeudores.
- 9.8 Todas las obligaciones deberán ser suscritas por el socio y los codeudores, y en el caso de que sean casados también por sus cónyuges.
- 9.9 El comité de créditos y Consejo de Administración, se reservan el derecho de aceptar, rechazar o solicitar mayor garantía, según el caso, a satisfacción y criterios del mismo.

10 MORA

- 10.1 La falta de pago de cualesquiera de dichas cuotas de capital y accesorios producirá la mora por el solo vencimiento del plazo respectivo, sin necesidad de reclamación o notificación judicial o extrajudicial, y hará decaer de pleno derecho los plazos de las cuotas no vencidas, en cuyo caso el acreedor podrá exigir el pago total del saldo adeudado, como obligación vencida por la vía del

- juicio ejecutivo, mas los intereses moratorios, punitivos y todos los gastos que estos ocasionaren.
- 10.2 El porcentaje del interés moratorio y punitivo serán fijados de acuerdo a las normas legales vigentes en el País.

11 PENALIDADES

- 11.1 Los gastos originados por avisos, requerimientos de pago, cobradores particulares, demanda judicial, honorarios del profesional y todo aquello relacionado con la gestión de cobranza de la deuda, correrán por cuenta exclusiva del socio.
- 11.2 La falsedad de los datos proporcionados por los socios en la declaración jurada de bienes que acompaña a la solicitud de créditos. Otorgará al Consejo de Administración y/o Comité de Créditos, la suficiente facultad para denegar el pedido y la instrucción de un sumario de cuyo resultado dependerá la sanción a ser aplicada por la falta cometida, de acuerdo al Estatuto Social.
- 11.3 En caso de incumplimiento del Cronograma de obras propuesto por el socio, O si en función al informe del fiscal de Obra, se determina que el crédito desembolsado no fue aplicado íntegramente al destino acordado. La Cooperativa podrá denegar los desembolsos siguientes, si lo hubiere. Y podrá dar por decaídos todos los plazos del préstamo desembolsado exigiendo la cancelación total de la deuda, sin necesidad de notificación previa. Así como también la instrucción de un sumario como socio para determinar la gravedad del hecho y la sanción a ser aplicada, si así lo correspondiere.

12 DISPOSICIONES GENERALES

- 12.1 La Cooperativa nombrará un fiscal de obras, que se encargará en exclusividad de la verificación del proyecto, y del fiel cumplimiento de los cronogramas físicos y de ejecución financiera. De los créditos para Construcción, cuyos desembolsos serán en tres etapas.
- 12.2 La Cooperativa abonará al fiscal de obra, la suma de Gs. 70.000.- por cada etapa verificada y refrendada por el mismo.
- 12.3 Cuando el socio que solicita un crédito es codeudor de otro crédito, el deudor de dicho crédito deberá estar al día.
- 12.4 Las solicitudes de créditos de los miembros del Consejo de Administración, Comité de Créditos y Junta de Vigilancia, serán remitidas al Consejo de Administración, para su aprobación. El miembro solicitante deberá inhibirse en el momento del estudio de su pedido.
- 12.5 Podrán optar al crédito para la Compra de Vivienda y/o terreno, o para Construcción de Vivienda, aquellos socios que no superen los cincuenta (50) años de edad.
- 12.6 Los costos de las garantías reales (prendarios e hipotecarios) serán solventados íntegramente por el prestatario.
- 12.7 Para solicitar el crédito para compra de vivienda y/o terreno, o para construcción de vivienda, el socio deberá presentar los documentos exigidos en el Art. 3.5 del este reglamento. Y todos los costos originados para la obtención del mismo, como ser tasación; honorarios de escribanía por informe de la situación de la finca, u otro gasto derivado de las exigencias documentales. Serán absorbidos íntegramente por el socio, y deberán estar cancelados antes de su estudio en el seno del Comité de Créditos.
- 12.8 Los gastos de Escribanía originados por la escritura hipotecaria, serán soportados por el socio.
- 12.9 El socio está obligado en abonar el seguro de vida sobre préstamos, Así como también contratar un seguro contra incendio por el mismo plazo del crédito, cuyos costos serán absorbidos por el prestatario.
- 12.10 Los socios funcionarios, que soliciten y accedan a este tipo de préstamos, deberán autorizar por escrito para que el monto de la cuota de este préstamo, se descuente del salario que corresponda a los mismos. En virtud de la facultad que confiere el Art. 47 de la Ley 438/94.-
- 12.11 Cualquier punto no contemplado en el presente reglamento, como así también los pedidos que no estén sujetos al mismo. El Consejo de Administración lo evaluará en forma individual y expedirá al respecto.