



REGLAMENTO DE CREDITO VIVIENDA “PRIMERA VIVIENDA”

1- FINALIDAD DEL CRÉDITO

- 1.1 Otorgar financiamiento a mediano y largo plazo para la adquisición, construcción, refacción, ampliación o terminación de la primera vivienda.

2- CLASES DE CRÉDITOS

- 2.1 **Créditos Para compra de Vivienda:** Son los destinados al financiamiento para la adquisición de casas, dúplex, o departamentos.

- 2.2 **Créditos para Construcción de Viviendas:** Son los créditos destinados al financiamiento para la construcción de vivienda en terreno propio o que también podrá ser adquirido con el crédito.

Construcción: Se considera construcción un proyecto nuevo partiendo del terreno sin edificación. Se permitirá el financiamiento como construcción para casos que presenten: cimientos, muralla perimetral, veredas o construcciones existentes a demoler, siempre y cuando la demolición se haga constar en el presupuesto de obras o en la tasación.

La Cooperativa Lambaré Ltda., una vez analizado la solicitud presentada por el socio, remitirá a la AFD el proyecto a financiar, quienes evaluarán la carpeta e informará a la Cooperativa Lambaré Ltda., su objeción o no (de acuerdo al resultado de la evaluación) de financiar el proyecto a largo plazo, y una vez aprobado el crédito por esa Institución. La Cooperativa Lambaré Ltda., financiará con fondos propios el proyecto de construcción hasta su terminación en donde solicitará el reembolso de los fondos correspondientes a la AFD, adjuntando los documentos que respalden que el crédito fue aplicado al destino comprometido y por el valor esperado demostrado en la tasación del inmueble.

- 2.3 **Compra de viviendas en pre-venta (proyectos inmobiliarios de construcción)** son los destinados para la adquisición de viviendas en etapas de construcción (en planta).

3 BENEFICIARIOS

- 3.1 Los socios (Personas físicas) asalariadas que aporten al Instituto de Previsión Social, profesionales independientes, comerciantes o microempresarios que posean ingresos globales familiares que no superen 7 salarios mínimos y estén calificadas por la Cooperativa Lambaré como sujeto de crédito.

Para los microempresarios se considerará el ingreso neto disponible mensual, que será el resultado del análisis micro empresarial realizado por la Cooperativa Lambaré y que deberá ser equivalente a un máximo de 7 salarios mínimos.

- 3.2 Podrán optar al crédito para la Compra de Vivienda, o para Construcción de Vivienda denominado “PRIMERA VIVIENDA”, aquellos socios que no superen los cincuenta y cinco (55) años de edad.

- 3.3 Se considera como sujeto de crédito al deudor principal, incluyendo a su cónyuge o concubino en su caso, y quienes no deberán poseer vivienda.

4 REQUISITOS GENERALES

- 4.1 Estar al día con todos sus compromisos de aportación, cuota de solidaridad y con sus demás obligaciones económicas con la Cooperativa. (Esto rige también para el cónyuge, si este fuera socio de la Cooperativa).
- 4.2 El Socio solicitante y/o cónyuge no deben poseer otra vivienda o inmueble edificado a su nombre, debiendo presentar una declaración jurada de no poseer inmueble, además del certificado expedido por los registros públicos, que deberá adjuntarse con la solicitud de crédito. Este requisito se aplica a ambos cónyuges conjuntamente, aunque hubiera separación de bienes.
- 4.3 En caso de que el socio tenga o haya obtenido créditos de la Cooperativa Lambaré Ltda., deberá haber pagado con atraso no mayor a 25 días, los dos últimos préstamos cancelados y/o vigentes si lo tuviere.
- 4.4 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.
- 4.5 Llenar el formulario de solicitud con carácter de declaración jurada, acompañada de todos los documentos, que a pedido del Comité de Crédito; Consejo de Administración; y la AFD, sean requeridos para la comprobación apropiada de los datos suministrados.
- 4.6 En ningún caso el monto de la cuota mensual del prestatario final podrá ser superior al 30% del ingreso global familiar, entendiéndose como tal la suma de los ingresos de los cónyuges o concubinos.
- 4.7 Si para el cálculo del ingreso global familiar existiera un ingreso derivado de la actividad micro empresarial, a dicha porción de ingreso neto mensual se sumarán los demás ingresos familiares, y esta sumatoria de ingresos del grupo familiar no deberá superar el monto máximo de 7 salarios mínimos.
- 4.8 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.
- 4.9 Presentar acompañando a la solicitud de créditos "PRIMERA VIVIENDA" los siguientes documentos:
 - a) **Para compra de Vivienda:**
 - Carta oferta, firmada por el propietario
 - Fotocopia de la Cédula de Identidad del propietario
 - Original del título de propiedad
 - Tasación realizada por el profesional designado por la Cooperativa
 - Informes sobre el estado de la finca (condición de dominio) que debe ser adjuntado por el socio solicitante.
 - b) **Para construcción (Podrá incluir la compra de terreno):**
 - Título 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.
 - Carta oferta, firmada por el propietario (en caso de que se incluya la compra de terreno)

- Fotocopia de la Cedula de Identidad del propietario (en caso de que se incluya la compra de terreno)
- Original del titulo de propiedad (en caso de que se incluya la compra de terreno).
- Informes sobre el estado de la finca (condición de dominio) que debe ser adjuntado por el socio solicitante.

4.11 Todos los costos originados para la presentación de los requisitos exigidos en el Art. 4.9 de este reglamento, serán solventados íntegramente por el socio solicitante.

5 REGIMEN DE CRÉDITOS

5.1 El monto máximo para los créditos para compra de Vivienda "PRIMERA VIVIENDA"

a) Para prestatarios finales que posean ingresos hasta 4 salarios mínimos, la AFD podrá financiar viviendas hasta G. 250.000.000.-

b) Para prestatarios finales que posean ingresos de más de 4 y hasta 7 salarios mínimos, la AFD podrá financiar viviendas hasta G. 400.000.000.-

5.2 El monto máximo para los créditos para Construcción y compra de terreno dentro del producto denominado "PRIMERA VIVIENDA", será de la suma de Gs. 400.000.000.- (Guaraníes: Cuatrocientos millones).

5.3 Para Compra de casas, dúplex o departamentos se podrá financiar hasta el 100% del valor de tasación del inmueble y/o hasta un máximo de Gs. 400.000.000.- El Valor tasado de la edificación deberá ser como mínimo el 35% del valor total del bien a ser adquirido.

5.4 Para Construcción de viviendas (Proyectos nuevos y adquisición de Proyectos inmobiliarios en Pre Venta), se podrá financiar hasta el 100% del valor de tasación una vez finalizada la obra y/o hasta un máximo de Gs. 400.000.000.- el que resulte menor. Cuando el monto solicitado incluya la compra del terreno, el valor a edificar debe ser como mínimo el 35% de la sumatoria del valor de compra de terreno más el valor de presupuesto de construcción.

5.5 La disponibilidad del capital desembolsado del préstamo para Construcción de Vivienda "PRIMERA VIVIENDA", será en tres etapas, cuyo cronograma será verificado por el fiscal de obra, quien elevará un informe escrito para autorizar la disponibilidad del capital para la siguiente etapa.

6 PLAZOS

6.1 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 de Financiación

Para Compra de Vivienda	240	meses
Para Construcción de Vivienda (incluyendo terreno)	240	meses

7 RELACION APOORTE/CREDITO

- 7.1 Considerando el destino Social de este préstamo no se tendrá ni requerirá una relación aporte/préstamo:

8 INTERESES

- 8.1 Los intereses se computarán sobre los saldos deudores y se cobrarán mensualmente, los cuales podrán ser modificados cada cinco años y sujetos a los parámetros de ajustes de tasas establecidas por la Agencia Financiera de Desarrollo.
- 8.2 Cada cinco años será revisada la tasa de interés para este tipo de préstamo, el cual podrá sufrir modificaciones si a la fecha de revisión la Agencia Financiera de Desarrollo, resuelve su variación respecto a lo pactado inicialmente, cuyo porcentaje de variación será trasladada íntegramente al prestatario debiendo recalcularse la nueva cuota sobre el saldo del capital vigente a esa fecha.
- 8.3 El reajuste de la tasa se analizaría cumplido este plazo y coincidente con la fecha de evaluación de la Tasa de Interés de Largo Plazo de la AFD (TLP_AFD) establecida según la "Metodología de Determinación de Tasas de Interés de la Agencia Financiera de Desarrollo, no obstante, el Directorio de la Agencia Financiera de Desarrollo, tendrá la potestad de realizar o no el ajuste correspondiente a este análisis."
- 8.4 Los pagos de amortizaciones de los créditos se iniciarán desde el mes siguiente al otorgamiento del crédito.
- 8.5 Los pagos serán en cuotas iguales y mensuales (sistema de amortización francés) más el IVA correspondiente a cada cuota.
- 8.6 Las cuotas mensuales incluyen capital, interés e IVA.
- 8.7 Los intereses se determinan y cobran de acuerdo a la escala siguiente:

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

Condiciones	Tasa
Para prestatarios finales que posean ingresos hasta 4 salarios mínimos	7,5 %
Para prestatarios finales que posean ingresos más de 4 y hasta 7 salarios mínimos	9,5 %

- Esta tasa de interés determinada por la Cooperativa Lambaré Ltda., tendrá variación automática, cuando la Agencia Financiera de Desarrollo, incremente la tasa de financiación para este producto.
- 8.8 Las tasas de interés fijadas en el presente reglamento tendrán variación cuando la AFD modifique las tasas de financiamiento a las IFIS para este tipo de producto, la que afectara a las nuevas solicitudes de crédito presentadas a partir de la vigencia de la modificación y comunicadas por la Cooperativa Lambaré Ltda.

9 GARANTIAS

- 9.1 TIPOS:
- Hipoteca en primer rango del inmueble objeto de la compra o de la Construcción, y
 - Codeudoria personal solidaria, como complemento a la hipoteca si la Cooperativa así lo requiera.

10 REGIMEN DE GARANTIAS

- 10.1 La Garantía será la hipoteca en primer rango del inmueble a ser adquirido en el caso de compra de Vivienda, o la que será objeto de la inversión en el caso del préstamo para Construcción de Vivienda.
- 10.2 Para el Crédito para compra de vivienda sujeta al producto "PRIMERA VIVIENDA", El Comité de Créditos y/o Consejo de Administración de considerar necesario podrá solicitar una garantía adicional a la Garantía Hipotecaria, pudiendo ser este un codeudor personal solidario.
- 10.3 El o los Codeudores personales presentados, también deberán mostrar la solvencia financiera y patrimonial suficiente para garantizar como mínimo el 30% del valor total del préstamo.
- 10.4 Ninguna persona podrá ser codeudor de más de un socio a la vez.
- 10.5 No se aceptarán codeudorias cruzadas.
- 10.6 Los miembros del Consejo de Administración, Comité de Créditos y Junta de Vigilancia, así como los funcionarios de la Cooperativa no podrán ser codeudores.
- 10.7 Personas mayores de 60 años no podrán ser codeudores.
- 10.8 Todas las obligaciones deberán ser suscritas por el socio y los codeudores, y en el caso de que sean casados también por sus cónyuges.
- 10.9 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.

11 MORA

- 11.1 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.
- 11.2 El porcentaje del interés moratorio y punitivo serán fijados de acuerdo a las normas legales vigentes en el País.

12 PENALIDADES

- 12.1 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.
- 12.2 Si posterior a la concesión del préstamo se comprobare la falsedad de los datos proporcionados por los socios en la declaración jurada de bienes que acompaña a la solicitud de créditos, ocasionará el decaimiento automático de todos los plazos del préstamo, y 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.
- 12.3 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

Lambaré Ltda. 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.

13 FONDOS

- 13.1 Los fondos para el financiamiento del crédito de Vivienda denominado “PRIMERA VIVIENDA” serán los recursos provenientes de la Agencia Financiera de Desarrollo para este producto.
- 13.2 La concesión de préstamos del crédito de Vivienda denominado “PRIMERA VIVIENDA” no podrá exceder al monto máximo de la línea de crédito otorgada a la Cooperativa Lambaré Ltda. por la Agencia Financiera de Desarrollo, por cuyo motivo la continuidad del producto y su concesión estará sujeta a la obtención de estos recursos económicos de la AFD.
- 13.3 En caso de que la línea de crédito otorgada por la Agencia Financiera de Desarrollo, esté totalmente comprometida, los socios solicitantes deberán registrarse en una lista de espera a quienes se otorgará una vez obtenida una ampliación de línea por parte de la AFD, respetando el orden de presentación de la solicitud.
- 13.4 La Cooperativa Lambaré Ltda. no asume ninguna obligación de seguir otorgando este producto si no obtiene los recursos externos que otorga la Agencia Financiera de Desarrollo para el financiamiento de esta línea de crédito.

14 DISPOSICIONES GENERALES

- 14.1 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.
- 14.2 La Cooperativa abonará al fiscal de obra, los honorarios establecidos para la realización de la verificación de cada etapa, la que deberá estar refrendada por el mismo.
- 14.3 Cuando el socio que solicita un crédito es codeudor de otro crédito, el deudor de dicho crédito deberá estar al día con todas sus obligaciones económicas en la Cooperativa.
- 14.4 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.
- 14.5 Los costos de las garantías reales (hipotecarios) serán solventados íntegramente por el prestatario.
- 14.6 Para solicitar el crédito para compra de vivienda, o para construcción de vivienda, el socio deberá presentar los documentos exigidos en el art. 4.9 de 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 solventados íntegramente por el socio.
- 14.7 Los gastos de Escribanía originados por la escritura hipotecaria, serán soportados por el socio.

- 14.8 El socio está obligado en abonar la contribución establecida para el fondo de cobertura de deudas, sobre el préstamo obtenido., así como también contratar un seguro contra incendio por el mismo plazo del crédito, cuyos costos serán solventados por el prestatario.
- 14.9 La vivienda a ser adquirida o construida deberá ser destinada a vivienda familiar exclusivamente. No serán elegibles bajo el presente producto aquellas viviendas que presenten un área comercial, cualquiera sea su valuación.
- 14.10 Tampoco serán elegibles para este programa, aquellos prestatarios finales que cuenten con acuerdo de fondeo por parte de la AFD para cualquiera de los productos destinados a viviendas.
- 14.11 En caso de que un prestatario final desista de una operación, esta no podrá ser presentada nuevamente salvo que la solicitud sea para financiar una vivienda distinta a la desistida.
- 14.12 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 descuenta del salario que corresponda a los mismos. En virtud de la facultad que confiere el art. 47 de la Ley 438/94.-
- 14.13 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.

El presente Reglamento entrará a regir al día siguiente de su presentación en el Instituto Nacional de Cooperativismo (INCOOP) para su homologación respectiva.

Este reglamento fue aprobado por Consejo de Administración en Fecha 10/01/2017 según consta en Acta N° 709/2017.