



REGLAMENTO DE CREDITO VIVIENDA “MI PRIMERA CASA”

1- FINALIDAD DEL CRÉDITO

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

2- CLASES DE CRÉDITOS

- 2.1 **Créditos Para compra de Vivienda:** Son los destinados al financiamiento para la adquisición de casas, duplex, o departamentos que pueden ser nuevos o usados.
- 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. 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.

3 BENEFICIARIOS

- 3.1 Los socios calificados por la Cooperativa como sujetos de crédito, que posean ingresos globales familiares que no superen 5 (cinco) salarios mínimos.
- 3.2 Podrán optar al crédito para la Compra de Vivienda, o para Construcción de Vivienda denominado “MI PRIMERA CASA”, aquellos socios que no superen los cincuenta (50) años de edad.
- 3.3 Para el cálculo de ingresos y condición de vivienda se considera a ambos cónyuges conjuntamente aunque hubiera separación de bienes.

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 un 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 El monto de la cuota mensual del préstamo de vivienda denominado "MI PRIMERA CASA", no podrá ser superior al 25% del ingreso global familiar justificado, generado en el País.
- 4.7 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.
- 4.8 Presentar acompañando a la solicitud de créditos "MI PRIMERA CASA" los siguientes documentos:
- a) Para compra de Vivienda:**
- 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) que debe ser adjuntado por el socio solicitante.
- b) Para construcción (Podrá incluir la compra de terreno):**
- 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.
 - 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.
- 4.9 Todos los costos originados para la presentación de los requisitos exigidos en el Art. 4.8 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 "MI PRIMERA CASA", será de la suma de Gs. 245.000.000.- (Guaraníes: Doscientos cuarenta y cinco Millones).
- 5.2 El monto máximo para los créditos para Construcción y compra de terreno dentro del producto denominado "MI PRIMERA CASA", será de la suma de Gs. 245.000.000.- (Guaraníes: Doscientos cuarenta y cinco 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. 245.000.000.-

- 5.4 Para Construcción de viviendas (Proyectos nuevos), se podrá financiar hasta el 100% del valor de tasación una vez finalizada la obra y/o hasta un máximo de Gs. 245.000.000.- el que resulte menor. Cuando el monto solicitado incluya la compra del terreno, el valor del mismo no podrá ser superior al 30% del valor de financiación.
- 5.5 La disponibilidad del capital desembolsado del préstamo para Construcción de Vivienda "MI PRIMERA CASA", 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 APORTE/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 Los pagos de amortizaciones de los créditos se iniciarán desde el mes siguiente al otorgamiento del crédito.
- 8.3 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.
- 8.4 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."
- 8.5 Los pagos serán en cuotas iguales y mensuales (*sistema de amortización francés*).
- 8.6 Los intereses inicialmente se determinan y cobran de acuerdo a la escala siguiente:

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

Desde 01 hasta 240 meses 10% anual (reajutable)

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.

9 GARANTIAS

9.1 TIPOS:

- a) Hipoteca en primer rango del inmueble objeto de la compra o de la Construcción, y
- b) 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 "MI PRIMERA CASA", 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 "MI PRIMERA CASA" serán los recursos provenientes de la Agencia Financiera de Desarrollo para este producto.
- 13.2 La concesión de préstamos del crédito de Vivienda denominado "MI PRIMERA CASA" 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. 4.8 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 Escritanía 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 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.
- 14.10 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.
- 14.11 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 25/08/2015 según consta en Acta Nº 610/2015.

Analberta Oviedo de Romero
Secretaria
Consejo de Administración

Nestor P. Moragas Ferreira
Tesorero
Consejo de Administración

Carla Ivana Wormsbecker
Presidente
Consejo de Administración

Gladis Gulino de Ronnebeck
Vice Presidenta
Consejo de Administración

Zulma Sanabria de Molinas
Pro Secretaria
Consejo de Administración

Milciades Benítez
Pro Tesorero
Consejo de Administración

Delcy Castillo Velazquez
Miembro Titular
Consejo de Administración