



## **REGLAMENTO DE CREDITO PARA LA VIVIENDA**

### **1 FINALIDAD DE LOS CRÉDITOS**

- 1.1 Es un servicio Social-Económico proporcionando recursos financieros para la adquisición 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 construcciones nuevas o con edificación preexistente.
- 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 Para solicitar y acceder al préstamo de vivienda el socio debe 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 y cancelado (también se considera el promedio de atraso para los créditos vigentes si los tuviere).
- 3.3 El socio solicitante no deberá tener ninguna demanda vigente ni operaciones morosas activas, con la Cooperativa u otras entidades o personas y que se encuentren pendientes de finiquito y/o pago de la deuda morosa.
- 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 En todos los casos para el crédito para construcción de vivienda, el socio solicitante 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 título 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:**

- Título de propiedad.
  - Tasación realizada por el profesional designado por la Cooperativa.
  - Plano confeccionado por un profesional y aprobado por la Municipalidad.
  - Planilla de cómputo métrico.
  - Cronograma físico y presupuesto económico, además del tiempo de duración de la obra, el cual deberá contemplar tres etapas de construcción y el correspondiente presupuesto en concordancia con el avance de la obra en sus tres etapas.
- 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 con garantía hipotecaria del inmueble objeto de la inversión, será hasta el importe resultante del equivalente a 350 salarios mínimos vigentes a la fecha de la presentación de la solicitud.
- 4.2 El monto máximo para los créditos para Construcción de Vivienda con garantía hipotecaria del inmueble objeto de la inversión, será hasta el importe resultante del equivalente a 150 salarios mínimos vigentes a la fecha de la presentación de la solicitud.

- 4.3 El monto máximo para los créditos para compra de Terreno y/o Construcción de Vivienda con garantía personal y/o Caucción de Ahorros, será hasta el importe resultante del equivalente a 40 salarios mínimos vigentes a la fecha de la solicitud.
- 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 y recomendación para que se proceda al desembolso siguiente.
- 4.4 Para los créditos otorgados para construcción de vivienda, el desembolso se realizará en un solo acto a ser acreditado en la cuenta de ahorro del socio, en donde quedará bloqueado y será liberado de acuerdo a la verificación del cronograma de avance de obras, informado por el Tasador asignado quien será responsable de la fiscalización.

## 5 PLAZOS

- 5.1 Los plazos para estos tipos de créditos serán analizados cada pedido en forma individual, y en virtud al análisis de riesgos será sugerido por el Area Financiera y/o Comité de Créditos y aprobados por el consejo de administración.

### Plazos Máximos

Para Compra de Vivienda (con Hipoteca)	180 meses
Para Construcción de Vivienda (con Hipoteca)	180 meses
Para Compra de Vivienda (Garantía Personal y/o Garantía de Ahorro)	120 meses
Para Construcción de Vivienda (Garantía Personal y/o Garantía de Ahorro)	120 meses

## 6 RELACION APOORTE/CREDITO

- 6.1 Considerando el destino Social de este préstamo se aplicará la relación aporte/préstamo 1/120.

## 7 INTERESES

- 7.1 Los intereses se computarán sobre los saldos deudores y se cobrarán mensualmente.
- 7.2 Los pagos de amortizaciones de los créditos se iniciarán 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 dependiendo del criterio del Consejo de Administración, podrá sufrir modificaciones si a la fecha de revisión hay variación sustancial (más de tres puntos) respecto a lo pactado inicialmente.
- 7.4 Los pagos serán en cuotas iguales y mensuales (sistema francés para calculo de cuotas).
- 7.5 Los intereses se cobrarán mensualmente sobre saldo y la tasa que regirá para este tipo de crédito será fijada y actualizada periódicamente por el Consejo de Administración.

## 8 GARANTIAS

- 8.1 TIPOS:
- Hipoteca del inmueble objeto de la compra o de la Construcción, y
  - Codeudor Personal; y/o
  - Garantía Caja de ahorro

## 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 la compra de Terreno y/o Construcción de Vivienda por montos inferiores equivalente a 40 salarios mínimos vigente, podrán ser otorgados con garantía personal y/o garantía de Ahorro, quedando a criterio y satisfacción del Consejo de Administración.
- 9.2 Para el Crédito para compra de vivienda, El Comité de Créditos y/o Consejo de Administración de considerar necesario podrá solicitar garantías adicionales
- 9.4 Ninguna persona podrá ser codeudor de más de un socio a la vez.
- 9.5 No se aceptarán codeudorias cruzadas.
- 9.6 Los miembros del Consejo de Administración, Comité de Créditos y Junta de Vigilancia, así como los empleados de la Cooperativa no podrán ser codeudores.
- 9.7 Personas mayores de 65 años no podrán ser codeudores para esta línea de credito.
- 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, más 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 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 un solo acto pero la disposición de los fondos por parte del socio será en tres etapas, supeditadas al avance de obra.

12.2 La Cooperativa definirá el importe que se abonará al fiscal de obra, 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, Junta de Vigilancia y empleados de la Cooperativa, 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 sesenta (60) años de edad, quedando a criterio de la Cooperativa determinar en cada caso las solicitudes presentadas por socios que superen esta edad límite..

12.6 Los costos de las garantías reales (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. 3.7 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 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 si así lo considere la cooperativa para cada caso, estará obligado en abonar el importe establecido para el fondo de cobertura de préstamos por fallecimiento del socio, o en su defecto la contratación de una Poliza de seguro. Así como también contratar un seguro contra incendio por el mismo plazo del crédito, cuyos costos serán absorbidos por el prestatario. Se exceptúan de esta obligación de contribución al fondo de cobertura de deudas los socios que por disposición del CONAD no estén obligados a realizar la contribución, en cuyo caso en caso de fallecimiento se procederá en concordancia con lo establecido en el Código Civil

12.10 Los socios empleados, 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.

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.

La modificación parcial del presente reglamento es aprobada por el Consejo de Administración en fecha 05/01/2021 según consta en Acta N° 997/2021 y vigencia a partir del 01/02/2020 posterior a la comunicación a la entidad de aplicación.