



Cooperativa Multiactiva de Ahorro, Crédito y Servicios “San Lorenzo” Ltda.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA COOPERATIVA MULTIACTIVA DE AHORRO, CRÉDITO Y SERVICIOS “SAN LORENZO LTDA.”, ESTABLECE EL PRESENTE:

ANEXO I DEL REGLAMENTO GENERAL DE CRÉDITOS

REGLAMENTO DE CRÉDITOS

PARA LA VIVIENDA E INVERSIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- El presente Reglamento tiene por finalidad establecer las normas y condiciones que regularán la promoción y concesión del Crédito para la Vivienda e Inversión Inmobiliaria.

Este servicio forma parte de las líneas de crédito de la Cooperativa, y se regirá por el Reglamento General de Créditos, conforme a la Resolución del Consejo de Administración.

Artículo 2º.- Tendrán derecho al Crédito para la Vivienda o para Inversión Inmobiliaria, todos los Socios de la Cooperativa, que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y en el Reglamento General de Créditos.

CAPÍTULO II

DE LA FINALIDAD Y REQUISITOS DEL CRÉDITO

Artículo 3º.- Facilitar al socio recursos necesarios para la adquisición de inmuebles, construcción, ampliación, refacción de viviendas y toda inversión aplicada al aumento o conservación del valor del inmueble objeto del Crédito. Para lo cual la Cooperativa habilitará dos Líneas de Crédito:

3.1. Línea de Crédito para la Vivienda: será destinada a la vivienda del socio, sin fines comerciales.

	Desde Gs.	Hasta Gs.	
3.1.1	20.000.000	300.000.000	Línea de Crédito Promo Vivienda
3.1.2	300.000.001	600.000.000	Línea de Crédito Vivienda

3.2. Línea de Crédito para Inversión Inmobiliaria: será destinada a inversión con fines de renta y/o fines comerciales (construcción de salones comerciales, departamentos, etc.).

	Desde Gs.	Hasta Gs.	
3.2.1	20.000.000	500.000.000	Línea de Crédito Promo Inversión Inmobiliaria
3.2.2	500.000.001	1.000.000.000	Línea de Crédito Inversión Inmobiliaria

Artículo 4º.- De los requisitos específicos:

4.1. Carta de Oferta del Inmueble a adquirir (para los casos de compra), firmada por el/los propietario/s con sus respectivas copias de Cedula de Identidad Civil actualizada; en el caso que el vendedor sea Socio de la Cooperativa, deberá estar al día con sus obligaciones societarias y crediticias; salvo que el préstamo sea destinado para la regularización de las mismas.

- 4.2. Presentar Proyecto Inmobiliario. La Cooperativa creará los mecanismos para el análisis, seguimiento y aplicación del crédito (para los casos de construcción, ampliación, etc.).
- 4.3. Copia de Título de Propiedad, en el momento de presentación de la solicitud; una vez aprobado el crédito se deberá presentar el Título de Propiedad original del inmueble a hipotecar a favor de la Cooperativa.
- 4.4. Impuesto Inmobiliario al día.
- 4.5. Recibo de pago de tasación y/o Fiscalización, en su caso.
- 4.6. Plano Aprobado por el municipio al que pertenezca el inmueble.
- 4.7. Estar comprendido en los rangos de edades de entre 18 a 60 años.

Artículo 5º.- Para la renovación de estas Líneas de Crédito el socio deberá abonar por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) del préstamo a Renovar.

5.1 Podrán quedar exceptuados de este Artículo, las solicitudes de socios que hubieran adquirido Inmueble de la Cooperativa San Lorenzo con el crédito de vivienda, objeto de adjudicaciones por remates y/o daciones de pago o similares; en cuyo caso serán analizados por el Consejo de Administración, previo informe de la Jefatura de Créditos y/o Jefe de Sucursal, Gerente de Área y Gerente General.

CAPÍTULO III

DE LA RELACIÓN APOORTE/CRÉDITO, GASTOS DE FORMALIZACIÓN

Artículo 6º.- La relación aporte/crédito para esta línea será de hasta 30 (treinta) veces del aporte acumulado.

- 6.1 El aporte necesario para el cumplimiento de este Artículo podrá:
 - 6.1.1 Ser abonado en caja por el socio; o,
 - 6.1.2 Ser incluido en el monto a solicitar.
- 6.2 En caso de registrarse Ahorro en Caución como garantía la relación aumentará a cincuenta (50) veces del aporte acumulado.

Artículo 7º.- Queda establecido, en concepto de Comisión Administrativa sobre el monto otorgado en Crédito, la siguiente escala:

7.1 Créditos para Vivienda:

	Desde Gs.	Hasta Gs.	Comisión Administrativa
7.1.1	5.000.000	200.000.000	0.75%
7.1.2	200.000.001	400.000.000	0.50%
7.1.3	400.000.001	650.000.000	0.25%

7.2 Créditos para Inversión Inmobiliaria:

	Desde Gs.	Hasta Gs.	Comisión Administrativa
7.2.1	10.000.000	300.000.000	1%
7.2.2	300.000.001	600.000.000	0.7%
7.2.3	600.000.001	1.000.000.000	0.5%

Artículo 8º: El porcentaje de capitalización obligatorio a ser aplicado sobre el monto de cada crédito concedido y se determinará en base al aporte acumulado por el socio en el momento de presentar la solicitud, de acuerdo a la siguiente escala:

8.1 Créditos para Inversión Inmobiliaria

	Desde Gs.	Hasta Gs.	Capitalización en Aportes
8.1.1	10.000.000	300.000.000	0.75 %

8.1.2	300.000.001	600.000.000	0.50 %
8.1.3	600.000.001	1.000.000.000	0.25 %

8.1.4 Las Líneas para la Vivienda no cuentan con capitalización.

CAPÍTULO IV

DE LOS PLAZOS Y TASAS DE INTERÉS

Artículo 9º.- El plazo máximo de financiación será de 120 meses, con pago de cuotas mensuales;

Artículo 10º.- El interés anual por la financiación será:

10.1 Línea de Crédito para la Vivienda, según escala:

	Desde Gs.	Hasta Gs.	Interés Anual
10.1.1	20.000.000	300.000.000	14%
10.1.2	300.000.001	600.000.000	16%

En caso de que el Socio presente Caución de Ahorros como garantía, la tasa de interés será única de 14% para cualquier monto.

10.2 Línea de Crédito para Inversión Inmobiliaria, según la siguiente escala:

	Desde Gs.	Hasta	Interés Anual
10.2.1	20.000.000	500.000.000	18%
10.2.2	500.000.001	1.000.000.000	20%

Artículo 11°.- Los Créditos para la Vivienda y/o Inversión Inmobiliaria, podrán ser amortizados a pedido del Socio, por el sistema de cálculo de cuotas Alemán o Francés.

CAPÍTULO V

DEL RÉGIMEN DE DESEMBOLSOS Y SUSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Artículo 12°.- La fecha de vencimiento de las cuotas estarán fijadas en función a la fecha de desembolso (como lo estipula el pagaré); independientemente a que el desembolso sea PROGRAMADO o DE UNA SOLA VEZ (dependiendo del destino del préstamo).

Artículo 12.1°.- De los desembolsos programados:

12.1.1°.- El socio accede a una parte del crédito, según cronograma de desembolso.

12.1.2°.- El remanente quedará depositado en cuenta de ahorro conjunta (entre el socio y representantes de la cooperativa) habilitada para el efecto, generando el interés correspondiente a depósitos a la vista estipulado en el Reglamento de Ahorros.

12.1.3°.- Para los subsiguientes desembolsos deberá abonar el importe correspondiente a la fiscalización, la cual será realizada por el perito designado por la Cooperativa, una vez confirmada la inversión se podrá realizar el siguiente desembolso, reiterándose este proceso hasta la extinción de este fondo.

12.1.4°.- En caso de que el informe del perito fiscalizador no sea favorable (lo invertido no coincide con el cronograma para ejecución de obras) la Cooperativa podrá proceder a la ejecución del ahorro restante a cuenta del préstamo vigente objeto del depósito, en concordancia a los puntos establecidos en el cronograma para ejecución de obras firmado por el perito tasador y el socio.

12.1.5°.- En el cronograma para ejecución de obras deberá constar el plazo máximo para su ejecución.

Artículo 13°.- El Socio estará obligado a destinar el crédito a la finalidad para la que fue solicitada. El Fiscalizador designado será el responsable de certificar la correcta aplicación de los fondos del crédito.

Artículo 14°.- Se otorgarán créditos a sola firma, hasta guaraníes cincuenta millones (Gs. 50.000.000), atendiendo la capacidad de pagos e historial del socio. Montos superiores al mencionado deberán contar con codeudoría o garantía hipotecaria. Siendo el Consejo de Administración la instancia máxima de aprobación.

CAPÍTULO VI

DEL PAGO ANTICIPADO

Artículo 15°.- En los pagos por Sistema Francés, se realizará el descuento de los intereses no devengados únicamente por cancelación. No así para los pagos de cuotas por mes adelantado, sin cancelación de la obligación.

Artículo 16°.- En los pagos por Sistema Alemán, se cobrarán los intereses por el tiempo que el socio demore en devolver el préstamo.

CAPÍTULO VII

DE LA APROBACIÓN

Artículo 17º.- Todos los Préstamos para socios, que accedan a ésta línea de crédito, serán aprobadas o rechazadas por el Consejo de Administración, previo informe de la Jefatura de Créditos y/o Jefe de Sucursal, Gerente de Área y Gerente General.

Artículo 18º.- El Consejo de Administración podrá aprobar, rechazar y/o disminuir los montos solicitados, así como solicitar mayor garantía u otorgar a sola firma, atendiendo la capacidad de pagos del socio y a las circunstancias del caso planteado en particular. El Consejo de Administración podrá aprobar los créditos solicitados, aún cuando no se reunieran todos los recaudos especificados en el presente instrumento, precautelando siempre la integridad económica de la Cooperativa.

Artículo 19º.- En cuanto al desembolso y formalización el Consejo de Administración será la máxima instancia para la determinación de excepciones en lo relacionado a las escrituras hipotecarias.

CAPÍTULO VIII

DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 20º.- Todas las demás disposiciones no contempladas en este Reglamento se regirá por el Reglamento General de Créditos y/o Reglamento de Administración de Cartera, y Concordantes (Requisitos, Seguro de Créditos, Tipos de Interés, Forma de Pago, Régimen de Desembolsos y Suscripción de Documentos, Garantía, De la Mora, Recuperación, y otros).

Artículo 21º.- Quedan derogadas las disposiciones anteriores que se contrapongan con el espíritu y la letra del presente Reglamento.

Artículo 22º.- El presente reglamento entrará en vigencia al día siguiente de su presentación al INCOOP.-

Aprobado por el Consejo de Administración de la Cooperativa Multiactiva de Ahorro, Crédito y Servicios San Lorenzo Ltda., en sesión de fecha 21/05/2018, Acta Nº 1.161/18.-

Sr. Pelagio Colmán

Pro Secretario

Consejo de Administración

Sr. Mariano Cardozo

Presidente