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, INVERSIÓN INMOBILIARIA Y PROMO VIVIENDA CON VIGENCIA TEMPORAL

CAPÍTULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- El presente anexo del Reglamento General de Créditos tiene por finalidad establecer las normas y condiciones que regularán la promoción y concesión de las líneas de Crédito para la Vivienda, Inversión Inmobiliaria y Promo vivienda con vigencia temporal.

Artículo 2º.- Tendrán derecho a las líneas de Crédito para la Vivienda, Inversión Inmobiliaria o Promo Vivienda con vigencia temporal, todos los Socios de la Cooperativa, que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Anexo del Reglamento, así como en el Reglamento General de Créditos.

CAPÍTULO II
DE LA FINALIDAD

Artículo 3º.- Facilitar al socio recursos necesarios para la adquisición de inmuebles o terrenos, 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 otorgará las siguientes líneas de Crédito:

3.1. **Línea de Crédito para la Vivienda**: será destinada a la vivienda del socio, sin fines comerciales, conforme la siguiente escala de montos;

	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.), conforme la siguiente escala de montos;

	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

CAPÍTULO III
DE LOS REQUISITOS DEL CRÉDITO

Artículo 4º.- De los requisitos específicos:

4.1. Para las líneas de crédito detalladas en esté anexo, además, se tendrán en cuenta los requisitos generales que constan en el Reglamento General de Créditos.

4.2. El Socio deberá estar comprendido en los rangos de edades de entre 18 a 60 años, para las líneas de crédito para la vivienda e inversión inmobiliaria. La línea de crédito promo vivienda con vigencia temporal, se regirá por la escala detallada en este anexo.

4.3. Para el otorgamiento de las líneas de créditos habilitadas en este anexo, según el lugar de trabajo declarado, el Socio deberá tener la siguiente antigüedad laboral;

4.3.1. Personal permanente en relación de dependencia del Sector Público: deberá tener como mínimo 1 (un) año de antigüedad.

4.3.2. Personal contratado en relación de dependencia del Sector Público: deberá tener como mínimo 4 (cuatro) años de antigüedad, comprobable, en la misma Institución.

4.3.3. Personal en relación de dependencia del Sector Privado: deberá tener como mínimo 1 (un) año de antigüedad.

4.4. El cálculo de la relación Cuota/Ingreso, será analizado conforme a lo establecido en el Reglamento General de Créditos.

4.5. En los casos que la financiación otorgada por la Cooperativa sea parcial, conforme proyecto inmobiliario, el Socio deberá presentar el comprobante o documento por el cual se justifique el origen de los fondos, correspondientes a la diferencia.

4.6. Para los préstamos destinados a la adquisición de terreno o vivienda, el solicitante del crédito deberá presentar, previo al desembolso, la contraseña de Mesa de Entrada que acredite el ingreso de la Escritura en la Dirección General de los Registros Públicos.

4.7. Para justificar los ingresos percibidos, tanto el Socio solicitante, así como su cónyuge deberán presentar las siguientes documentaciones;

4.7.1. Trabajadores en relación de dependencia del Sector Privado

a. Seis últimos recibos o liquidaciones de salario, y/o
b. Certificado de Trabajo emitido por la empresa declarada en la Solicitud de Crédito el cual deberá consignar; el importe del sueldo, cargo y antigüedad laboral. La fecha de emisión del mismo, no deberá superar los 3 (tres) meses, y/o
c. Seis últimas Tarjetas de Comprobación de Derechos IPS.

4.7.2. Trabajadores en relación de dependencia del Sector Público

a. Certificado de Trabajo emitido por la empresa declarada en la Solicitud de Crédito el cual deberá consignar; el importe del sueldo, cargo, si es personal contratado o permanente y antigüedad laboral, cuya fecha de expedición no supere los 3 (tres) meses.
b. Si es personal contratado, deberá presentar copias de contratos con las cuales se demuestre los 4 (cuatro) años de antigüedad en la misma Institución o Constancia donde se especifique la antigüedad dentro de la misma.

4.7.3. Trabajadores independientes

a. Seis últimos formularios de Declaración Jurada de Impuesto al Valor Agregado Normalizado (firmadas por el profesional pertinente y/o titular), y
b. Copia de Constancia del Registro Único del Contribuyente, cuya fecha de expedición no supere los 3 (tres) meses.

4.7.4. Jubilados

a. Copia de Resolución de Jubilación, pensión o declaración de heredero, u otro documento que avale dicha condición, y
b. 6 (seis) liquidaciones de haberes jubilatorios.

4.8. Los requisitos específicos conforme la finalidad del crédito serán las siguientes;

4.8.1. PARA COMPRA DE VIVIENDA

a. Carta Oferta del Inmueble a adquirir, a nombre del Socio solicitante, debiendo mencionarse los datos del inmueble, la cuenta corriente catastral, firmada por el/los propietario/s. En caso que el vendedor sea Socio de la Cooperativa, deberá estar al día con sus obligaciones crediticias; salvo que el préstamo sea destinado para la regularización de las mismas.
b. Copia/s de la/las Cédula/s de Identidad Civil, actualizada, del/de los propietario/s.
c. Copia de Título de Propiedad, que deberá adjuntarse a la solicitud de crédito, al momento de su presentación. Para créditos con garantía hipotecaria, una vez aprobada dicha solicitud, se deberá presentar el Título de Propiedad original correspondiente al inmueble que será hipotecado a favor de la Cooperativa.
d. Copia de comprobante de pago de Impuesto Inmobiliario del año en curso. En el caso de registrar pagos fraccionados deberá presentar el comprobante de pago de la última cuota abonada y deberá estar al día.
e. Recibo de pago de tasación y/o fiscalización, en su caso.
f. Plano aprobado por el municipio al que pertenezca el inmueble, o contraseña de presentación ante el municipio correspondiente.
g. Plano georreferenciado, para inmuebles que cuenten solo con número de padrón. Posterior al desembolso, el mismo debe adjuntarse a la Escritura Hipotecaria obrante en el Departamento de Tesorería-Sección Pagos.
h. Resolución de incorporación al régimen de propiedad horizontal del Servicio Nacional de Catastro como así también el plano arquitectónico donde se individualizan las unidades, para compra de Dúplex.
i. Reglamento de Copropiedad y Administración del Complejo/Edificio, en el cual conste la planilla de distribución de las unidades o identificación del departamento a ser comprado. En los casos de que el Departamento sea adquirido directamente de la inmobiliaria y no se cuente con el Título de Propiedad, se deberá presentar una Constancia proveniente de la inmobiliaria, en el cual conste el número de cuenta corriente catastral del departamento o en su caso la presentación del plano catastrado de la unidad/departamento.

4.8.2. PARA COMPRA DE TERRENO

a. Carta Oferta del terreno a adquirir, a nombre del Socio solicitante, debiendo mencionarse los datos del inmueble, la cuenta corriente catastral, firmada por el/los propietario/s. En caso que el vendedor sea Socio de la Cooperativa, deberá estar al día con sus obligaciones crediticias; salvo que el préstamo sea destinado para la regularización de las mismas.
b. Copia/s de la Cédula/s de Identidad Civil, actualizada, del/de los propietario/s.
c. Copia de Título de Propiedad, que deberá adjuntarse a la solicitud de crédito, al momento de su presentación. Para créditos con garantía hipotecaria, una vez aprobada dicha

solicitud, se deberá presentar el Título de Propiedad original correspondiente al inmueble que será hipotecado a favor de la Cooperativa.

d. Copia de comprobante de pago de Impuesto Inmobiliario del año en curso. En el caso de registrar pagos fraccionados deberá presentar el comprobante de pago de la última cuota abonada y deberá estar al día.
e. Recibo de pago de tasación y/o fiscalización, en su caso.
f. Plano georreferenciado, para terrenos que cuenten solo con número de padrón. Posterior al desembolso, el mismo debe adjuntarse a la Escritura Hipotecaria obrante en el Departamento de Tesorería-Sección Pagos.

4.8.3. PARA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, TERMINACIÓN, MEJORAS O REFACCIONES

a. Copia de Título de Propiedad del terreno futuro o actual asiento de la construcción, ampliación, terminación, mejora o refacción, que deberá adjuntarse a la solicitud de crédito, al momento de su presentación. Para créditos con garantía hipotecaria, una vez aprobada dicha solicitud, se deberá presentar el Título de Propiedad original correspondiente al inmueble que será hipotecado a favor de la Cooperativa.
b. Plano aprobado por el municipio al que pertenezca el inmueble, o contraseña de presentación ante el municipio correspondiente.
c. Planilla de cómputo métrico y presupuesto, cronograma de los trabajos a ejecutar (nuevas construcciones, refacciones, mejoras, ampliaciones) debiendo consignar; la superficie a ser construida, el nombre del propietario y el profesional responsable de los trabajos, dirección del inmueble, número de cuenta corriente catastral y finca, ajustados a costos de Mercado, el cual será corroborado o certificado en todos los casos, por un profesional arquitecto designado por la Cooperativa, bajo procedimientos establecidos para el efecto.
d. Presentar copia de comprobante de pago de Impuesto Inmobiliario del año en curso. En el caso de registrar pagos fraccionados deberá presentar el comprobante de pago de la última cuota abonada y deberá estar al día.
e. Recibo de pago de tasación y/o fiscalización, en su caso.
f. Plano georreferenciado, para inmuebles que cuenten solo con número de padrón. Posterior al desembolso, el mismo debe adjuntarse a la Escritura Hipotecaria obrante en el Departamento de Tesorería-Sección Pagos.

Artículo 5º.- Para la renovación de las Líneas de Crédito, habilitadas en este anexo el socio deberá presentar el proyecto de inversión a realizar, que será analizado por las instancias correspondientes.

5.1. Los créditos para la vivienda podrán ser renovados con la línea de crédito promo vivienda con vigencia temporal, mientras dure su vigencia, para lo cual deberá cumplir lo establecido en el Art. 5º.

CAPÍTULO IV
DE LA RELACIÓN APORTE/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 registrase Ahorro en Caución como garantía la relación aumentará a 50 (cincuenta) 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 8°.- El porcentaje de capitalización se determinará en base al aporte acumulado por el Socio al momento de presentar la solicitud, el cual será aplicado sobre el monto del crédito concedido, de acuerdo a la siguiente escala;

8.1 Créditos para Inversión Inmobiliaria:

	Desde Gs.	Hasta Gs.	Capitalización en Aportes
8.1.1	01	8.000.000	0.75 %
8.1.2	8.000.001	16.000.000	0.50 %
8.1.3	16.000.001	En adelante	0.25 %

8.1.4 No poseen capitalización en aportes, las líneas de crédito que no se encuentran detalladas en el inciso 8.1. y que forman parte de este anexo.

CAPÍTULO V
DE LOS PLAZOS Y TASAS DE INTERÉS

Artículo 9º.- El plazo máximo de financiación con pago de cuotas mensuales será de; 120 (ciento veinte) meses para los Créditos para la Vivienda y/o Inversión Inmobiliaria.

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%

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°.- Las líneas de crédito establecidas en este anexo, podrán ser amortizadas a elección del Socio, en el sistema de cálculo de cuotas; Alemán o Francés.

CAPÍTULO VI
DEL RÉGIMEN DE DESEMBOLSOS Y SUSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Artículo 12º.- 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).

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, el cual no deberá superar los 12 meses.

Artículo 13º.- 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 14º.- Se otorgarán créditos a sola firma, hasta guaraníes cincuenta millones (Gs. 50.000.000), para los Créditos para la Vivienda y/o Inversión Inmobiliaria 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 VII
DEL PAGO ANTICIPADO

Artículo 15º.- 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 16º.- En los pagos por Sistema Alemán, se cobrarán los intereses por el tiempo que el socio demore en devolver el préstamo.

CAPÍTULO VIII
DE LA APROBACIÓN

Artículo 17º.- Todas las líneas de crédito establecidas en este anexo, 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.- Excepcionalmente, la formalización y el desembolso de estas líneas de créditos, se podrán realizarse con la autorización del Consejo de Administración, luego de que la escritura hipotecaria haya sido inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos. Para lo cual, se deberá presentar indefectiblemente la contraseña correspondiente.

CAPITULO IX
PROMO VIVIENDA CON VIGENCIA TEMPORAL

Artículo 20º.- La finalidad de esta línea de crédito es la de facilitar al Socio los recursos necesarios, con fondos propios de la Cooperativa, para la adquisición de viviendas (casa, dúplex o departamento), terrenos, construcciones, ampliaciones, mejoras o refacciones en vivienda propia.

Artículo 21º.- Esta línea de crédito tendrá una vigencia temporal, hasta el otorgamiento total del monto establecido por el Consejo de Administración, conforme análisis de la situación económica de la Cooperativa.

Artículo 22º.- La línea de crédito Promo vivienda con vigencia temporal, puede ser destinada a:

a. Compra de vivienda terminada (casa, dúplex o departamento).
b. Compra de terreno.
c. Compra de terreno más construcción.
d. Construcción en terreno propio.
e. Ampliación, terminación, mejoras o refacciones en vivienda propia.

Artículo 23º.- Serán beneficiarios de esta línea de crédito los Socios de la Cooperativa que cumplan con las disposiciones establecidas, en el Reglamento General de Créditos y el presente Anexo, y, además;

23.1. Que se encuentren comprendidos en el rango de edad de entre los 25 (veinticinco) y 65 (sesenta y cinco) años. El plazo de financiación será determinado en relación a la edad del Socio solicitante, siendo el plazo tope de cancelación total, el año en que el socio cumpla la edad de 75 (setenta y cinco) años, conforme se expone en el siguiente cuadro;

Edad del Socio al solicitar el crédito	Plazo máximo de financiación	Edad del Socio al cancelar el crédito
De 25 a 60 años	15 años/180 meses	40 – 75 años
61 años	14 años/168 meses	75 años
62 años	13 años/156 meses	75 años
63 años	12 años/144 meses	75 años
64 años	11 años/132 meses	75 años
65 años	10 años/120 meses	75 años

23.2. Que posea un ingreso promedio mensual de los 6 (seis) últimos meses demostrables, no inferior al equivalente a 2 (dos) unidades de salario mínimo. Se podrán considerar los ingresos del/de la cónyuge.

Artículo 24º.- TIPOS DE GARANTÍA

a. **Hipotecaria:** El monto del crédito a otorgarse con este tipo de garantía será como máximo del 80% (ochenta por ciento) del valor de la tasación (realizada por un Perito Tasador). La garantía hipotecaria constituida a favor de la Cooperativa, deberá ser de Primer Rango.
b. **Personales:** Conforme a lo establecido en el Reglamento General de Créditos.
c. **A sola firma:** El monto del crédito a otorgarse con este tipo de garantía será como máximo de Gs. 100.000.000.- (cien millones), a un plazo de 96 (noventa y seis) meses.
d. **Depósito de Ahorros en caución:** Conforme a lo establecido en el Reglamento General Créditos.

Artículo 25º.- MONTOS, PLAZOS Y TASAS DE INTERES; la presente línea de crédito se regirá por la siguiente escala de montos, plazos y porcentajes de intereses;

25.1. CON GARANTÍA HIPOTECARIA, PERSONAL Y/O DEPÓSITOS DE AHORROS EN CAUCIÓN

Líneas de créditos		Monto Gs.		Hasta un plazo de:	Interés Compensatorio y Moratorio	Interés Punitorio
		Desde	Hasta			
25.1.1	PROMO MI VIVIENDA	20.000.000.-	500.000.000.-	120 cuotas	12 %	3,6 %
				180 cuotas	14 %	4,2 %
25.1.2.	VIVIENDA	500.000.001.-	1.000.000.000.-	120 cuotas	14 %	4,2 %
				180 cuotas	16 %	4,8 %

25.2. A SOLA FIRMA

Línea de crédito		Monto Gs.		Hasta un plazo de:	Interés Compensatorio y Moratorio	Interés Punitorio
		Desde	Hasta			
25.2.1	INVERSION MI VIVIENDA	20.000.000.-	100.000.000.-	96 cuotas	15 %	4,5 %

25.3. Las tasas de intereses serán revisadas cada 5 (cinco) años, conforme a la Metodología seleccionada por la Cooperativa, siempre y cuando se modifique la estructura general de tasas activas y pasivas de la Cooperativa por efectos de la variación del índice de precios al consumidor, de tasas de intereses vigentes en el mercado, de los costos operativos u otras circunstancias imprevistas. En ningún caso será menor a la tasa inicial del crédito. Se deberán establecer cláusulas de reajuste de intereses en los Contratos de préstamos/pagares, para los créditos en curso.

25.4. El plazo máximo de otorgamiento para esta línea de créditos es de 180 (ciento ochenta) meses, conforme escala presentada.

Artículo 26º.- Se establece una tasa sobre el monto de cada préstamo formalizado, en concepto de Comisión Administrativa, el cuál será adicionado al monto del crédito, de acuerdo a la siguiente escala;

Desde Gs.	Hasta Gs.	Comisión Administrativa
20.000.000.-	1.000.000.000.-	0,50 %

Artículo 27º.- La Cooperativa solicitará al Socio la presentación de la retasación del inmueble hipotecado a favor de la Cooperativa, así como, el Informes de condiciones de dominio de la propiedad emitido por medio de Escribanía Pública, cada 5 (cinco) años o según necesidad, para los créditos plazos de 15 (quince) años. El Socio será responsable de los gastos generados en estos conceptos, para lo cual, la Cooperativa creará los mecanismos para el seguimiento y cumplimiento de lo dispuesto.

Artículo 28º.- Los puntos no especificados en el presente capítulo, se regirán por las demás disposiciones establecidas en el presente Anexo y el Reglamento General de Créditos.

CAPÍTULO X
DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 29º.- Las demás disposiciones no contempladas en este ANEXO, se regirán por el Reglamento General de Créditos y/o Reglamento de Administración de Cartera y/o 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 30º.- El presente reglamento entrará en vigencia al día siguiente de su presentación al INCOOP.-

Actualización Aprobada por el Consejo de Administración de la Cooperativa Multiactiva de Ahorro, Crédito y Servicios San Lorenzo Ltda., en sesión de fecha 29/05/2023, Acta Nº 1693/23.-

Sr. Joaquín Villalba Guerrero	**Sr. Alcibiades Quiñonez Ayala**
Secretario	**Presidente**

Consejo de Administración