

REGLAMENTO DE CREDITO DE VIVIENDA PARA ASOCIADOS

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE COOPERENKA

En uso de sus atribuciones legales y estatutarias y

CONSIDERANDO

1. Que el Consejo de Administración considera de fundamental importancia mejorar las condiciones de vida de los asociados de la Cooperativa.
2. Que para lograr tal finalidad constituye política de entidad facilitar a sus asociados medios para adquirir, construir, remodelar o cancelar crédito hipotecario de vivienda, para lo cual se requiere la constitución y reglamentación de la modalidad de crédito de vivienda a través de la cual se atenderán las solicitudes presentadas.

RESUELVE

ARTICULO 1º. Crear un programa de préstamos de vivienda nueva, usada, compra de lote, compra de terraza, construcción en lote, cancelación de hipoteca y mejoras de vivienda para los Asociados de la Cooperativa, los cuales se entenderán a través de una modalidad dentro de su reglamento de crédito el que funcionará de acuerdo con las normas contenidas en la presente resolución.

ARTICULO 2º. Los créditos se otorgan para atender en forma exclusiva alguna de las siguientes necesidades:

2.1. Adquisición de vivienda nueva o usada.

Puede considerarse la posibilidad de prestar para cuota inicial de la vivienda, siempre que las garantías otorgadas por el asociado correspondan con las definidas para este tipo de créditos

2.2. Construcción de vivienda en terreno, terraza de propiedad del asociado, de su cónyuge o compañero (a) permanente debidamente desenglobado.

2.3. Cancelación de hipoteca, del asociado, cónyuge o compañero (a) permanente

2.4. Mejora o reparación de vivienda propia del asociado, de su cónyuge o compañero (a) permanente.

2.5. Adquisición de lote o terraza.

ARTICULO 3º. Tendrán derecho a solicitar préstamo para vivienda los asociados que cumplan los siguientes requisitos:

3.1 Tendrá prioridad el asociado que carece de vivienda propia o que teniéndola desee cambiarla o efectuarle mejoras locativas.

3.2 Estar asociado a Cooperenka, por un periodo mínimo de (12) meses

3.3. Presentar solicitud por escrito debidamente diligenciada a la cual deberá anexarse los documentos que mas adelante se relacionan, o aquellos que el comité de crédito exija adicionales cuando así lo considere conveniente.

3.4. Para adquisición o cambio de vivienda

Presentar documentos de la vivienda proyecto a adquirir, valor avalúo, constructora o promesa de compraventa. Si se hace cambio de vivienda, deberá presentarse constancia de la vivienda actual y documentos que soporten la venta que se efectúa de la misma.

3.4.1 Para mejoras locativas y construcción

- Certificado de libertad y tradición con una fecha de expedición no superior a treinta (30) días del inmueble en el cual se adelantará la construcción o se efectuaran las mejoras locativas.
- Proyecto de mejoras con cotización

3.4.2. Para cancelación de crédito hipotecario de vivienda

- Anexar certificación actualizada del saldo de la obligación hipotecaria.
- Certificado de libertad y tradición con una fecha de expedición no superior a treinta (30) días donde conste la propiedad del inmueble que originó la obligación inicial.

Nota: En este caso, el desembolso del crédito se hará a favor de la persona jurídica o natural acreedora de la deuda.

3.4.3 Para adquisición de lote o terraza

- Certificado de libertad y tradición con una fecha de expedición no superior a treinta (30) días
- Recibo impuesto predial
- Certificado por la entidad publica respectiva que autorice la viabilidad de construcción

ARTICULO 4º. Los préstamos serán aprobados por el comité de Crédito, los préstamos solicitados por miembros del Consejo de Administración, la Junta de vigilancia, integrantes del comité de crédito, el gerente, los empleados de la Cooperativa, serán aprobados por el Consejo de Administración una vez los haya evaluado el Comité de Crédito y del quórum para aprobar la solicitud serán excluidos los beneficiarios en cada caso

ARTICULO 5º. Las solicitudes de crédito, serán aprobadas según niveles de endeudamiento y capacidad de pago de cada asociado. Si por alguna circunstancia se presenta una solicitud que no esté contemplada dentro del presente reglamento, ésta se pasará al organismo competente para su aprobación o rechazo.

Se tendrá en cuenta igualmente el ingreso económico del asociado, de su cónyuge o compañera permanente

ARTICULO 6º. Para el otorgamiento de un crédito se tendrán en cuenta las siguientes prioridades en su orden:

- Compra de vivienda por primera vez
- Embargo o pago hipotecario
- No haber solicitado esta modalidad de crédito
- Antigüedad en la Cooperativa

ARTICULO 7º. Las condiciones generales para esta línea de crédito son:

- El monto máximo del crédito será 100 salarios mínimos mensuales vigentes y según capacidad de pago.
- La tasa de interés anual nominal será la que esté vigente a la fecha de desembolso.
- Para el apalancamiento del crédito de vivienda se otorgará 20 veces el valor que el asociado tenga en sus aportes sociales.

Los aumentos extraordinarios a que haya lugar para aumentar los aportes sociales individuales se analizarán y se aprobarán por el comité de crédito.

ARTICULO 8º. El plazo máximo de los créditos será de diez (10) años y el sistema de amortización será de cuota fija mensual, se podrán hacer abonos extraordinarios para amortizar la deuda.

ARTICULO 9º. Una vez aprobado el crédito el asociado deberá adelantar las diligencias conducentes para el perfeccionamiento de la operación, debiendo presentar para efectos del desembolso, los documentos que a continuación se señalan, sin perjuicio de que el comité pueda exigir algunos adicionales:

9.1. Adquisición de vivienda y lote.

- Contrato de promesa de compraventa.
- Escritura del Inmueble.
- Pago impuesto predial
- Avalúo catastral o comercial a juicio del comité.

9.2. Construcción o mejoras.

- Presupuesto detallado de la obra a ejecutar, para la aprobación del crédito; para el desembolso se debe presentar el contrato de obra civil o documento equivalente
- Planos debidamente aprobados y la correspondiente licencia de construcción cuando así los determine el comité, emitido por Curaduría.
- En los casos que consideré el Comité se realizará adicionalmente visita domiciliaria.
- Una vez desembolsado el crédito, el asociado debe remitir original de las facturas de compra de materiales así como el pago de mano de obra para legalizar la línea de crédito de Fomento de vivienda.
- El comité considerará efectuar desembolsos parciales una vez legalice los documentos soportes.

9.3 Cancelación Hipoteca.

- Certificado de libertad y tradición donde conste la propiedad del inmueble y certificación del saldo de la obligación.
- Recibo pago impuesto predial
- El desembolso del crédito se hará a favor de la entidad financiera o persona natural.

ARTICULO 10º. Por regla general, los créditos que se otorguen estarán respaldados con garantía hipotecaria de primer grado, salvo que el comité por razones debidamente justificadas autorice la constitución de garantías diferentes, siempre que las mismas correspondan con la debida protección al monto de crédito expuesto a riesgo y consideren su eventual recuperación por este medio.

El comité podrá exigir el perfeccionamiento previo de la respectiva garantía para el desembolso del crédito.

ARTICULO 11º. El inmueble que se adquiera construya o mejore deberá ser amparado por una póliza de seguro para los riesgos de incendio o terremoto por un valor mínimo del 125% del valor del crédito y deberá estar vigente por todo el plazo otorgado para la cancelación del crédito. Esta póliza será a cargo del asociado y será contratada directamente por la Cooperativa siendo descontada junto con la cuota mensual.

PARAGRAFO: Se exceptúan los lotes o terrazas que no son amparados por las aseguradoras. Según las aseguradoras solo se aseguran las viviendas rurales que no estén en riesgo de deslizamiento, no se aseguran bienes en etapa de construcción. Sólo se aseguran viviendas construidas en cemento y ladrillo, no se aseguran casas prefabricadas.

ARTICULO 12º. Todos los gastos a que haya lugar por concepto de estudios de títulos, constitución, registro y cancelación de garantías, seguros, impuestos, etc., estarán a cargo del asociado.

ARTICULO 13º. El plazo del crédito podrá declararse vencido y en consecuencia hacerse exigible la totalidad de la suma adeudada en cualquiera de los siguientes casos:

13.1. Por incumplimiento del asociado a cualquiera de sus obligaciones adquiridas con ocasión de la aprobación del crédito.

13.2. Retiro del asociado.

13.3. Cuando el asociado haya cambiado la destinación de crédito o haya incurrido en falsedad en la presentación de los documentos. Se entiende que el asociado autoriza a la Cooperativa para que efectúe las verificaciones que considere pertinentes para establecer la utilización de los recursos.

| CUPO | MONTO MINIMO | MONTO MÁXIMO | PLAZO EN MESES | INTERESES | AMORTIZACIÓN |
|---|---------------------------|----------------------------|--|--|---|
| El cupo para esta línea de crédito lo determina el valor de los aportes que posee el asociado al momento de diligenciar la solicitud. | Desde diez (10) S.M.M.L.V | Hasta CIEN (100) S.M.M.L.V | Varía de acuerdo al monto así: - Hasta DOCE (12) s.m.m.l.v el plazo de pago será hasta de CUARENTA Y OCHO (48) MESES | La tasa de interés que se aplicará será variable y estará ligada a las disposiciones periódicas del Consejo de Administración. | Se pagarán en cuotas iguales durante el periodo de tiempo pactado. Se recibirán abonos extras |
| COOPERENKA concederá por concepto de este crédito veinte (20) veces la suma de los aportes sociales. | | | - Hasta TREINTA Y DOS (32) s.m.m.l.v, el pago será hasta de SESENTA (60) MESES. - Hasta CIEN (100) s.m.m.l.v, el pago será hasta de CIENTO VEINTE (120) MESES | | |

VIGENCIA

EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN REUNION ORDINARIA Y MEDIANTE ACTA No 952 DEL 24 DE MAYO DEL 2011.

ALVARO GONZALEZ ACOSTA
Presidente

FRANCISCO JULIAN VELEZ B
Secretario