



Personería Jurídica N° 34.292 del 01/08/1973
N° de Certificado de Inscripción INCOOP N° 285
RUC 80021331-9



COOPERATIVA MULTIACTIVA DE AHORRO, CRÉDITO, PRODUCCIÓN, CONSUMO Y SERVICIOS DEL ÑEEMBUKU “COODEÑE LTDA.”

REGLAMENTO “CREDITO PARA LA VIVIENDA”

**Pilar – Paraguay
Mayo de 2018**

LOCAL CENTRAL: 14 de Mayo y Cap. Caballero
Telefax: (0786)230.393/4-232.149-232.414

DPTO. AGROPECUARIO Avda. Irala y Enf. del Chaco Telefax: (0786)231.606	CLÍNICA MÉDICA 14 de Mayo y Tte. Capurro Telefax: (0786) 230.358 Farmacia: (0786) 231.013	COMERCIALIZACIÓN DE HIELO Iturbe y Alberzoni Telefax: (0786) 232.616	BOCA DE COBRANZA HOHENAU DPTO. DE ITAPÚA Telefax: (0775) 232.656
---	--	---	--

Correo Electrónico: gerencia@coodene.coop.py

REGLAMENTO CREDITO PARA LA VIVIENDA

CAPITULO I

OBJETIVO

1. El objetivo de este crédito, está dirigido a aquellos socios interesados en contar con su casa propia o ampliar su vivienda, de tal forma a que le proporcione seguridad, confort y bienestar para él y su familia.
2. El Socio que acredite ser sujeto de este crédito, podrá acceder al financiamiento del 100% (cien por ciento) de su inversión, siempre y cuando demuestre contar con capacidad para el pago de la cuota, por el objetivo y la naturaleza social del crédito, cual es la de dotarle de una vivienda propia al socio y a su familia, sea del que esté viviendo en la ciudad de Pilar, en otras ciudades o localidades del Departamento de Ñeembucú.
3. Para el cumplimiento de este alto contenido social **Cooperativa Multiactiva Coodeñe Ltda.**, destina, en esta primera etapa de su programa social para la vivienda, aproximadamente el **7.6%** del total de sus recursos propios provenientes del Capital Social Aportaciones, del Capital Institucional y las Reservas, hasta la suma de **Gs. 2.000.000.000 (Dos Mil millones de guaraníes)**, para financiar:
 - a. La compra de la vivienda, es decir el terreno y la construcción, o
 - b. La construcción y/o ampliación de la vivienda en terreno propio, debiendo dicho terreno estar titulado a su nombre o el de su esposa.

CAPITULO II

REQUISITOS

Para ser beneficiario de este crédito, y la solicitud ser estudiada, procesada y analizada, el solicitante:

1. Ser socio de la Cooperativa y estar al día con sus obligaciones societaria.
2. La relación Aporte / Crédito, será de 1/40.
3. Para la determinación del importe a solicitar será fundamental la capacidad de pago del socio y el valor de la tasación del bien (60% inmuebles rurales y 70% inmuebles urbanos).
(Modificación aprobada por el Consejo de Administración, en sesión de fecha 12/05/18 según consta en Acta N° 369/18, Resolución N° 6740/18)

LOCAL CENTRAL: 14 de Mayo y Cap. Caballero
Telefax: (0786)230.393/4-232.149-232.414

DPTO. AGROPECUARIO Avda. Irala y Enf. del Chaco Telefax: (0786)231.606	CLÍNICA MÉDICA 14 de Mayo y Tte. Capurro Telefax: (0786) 230.358 Farmacia: (0786) 231.013	COMERCIALIZACIÓN DE HIELO Iturbe y Alberzoni Telefax: (0786) 232.616	BOCA DE COBRANZA HOHENAU DPTO. DE ITAPÚA Telefax: (0775) 232.656
---	--	---	--

4. El monto del presente crédito, es independiente a cualquier otro crédito vigente que tenga o pueda tener el solicitante, tales como: Comercio, Salud, Educación, etc., que la Cooperativa tiene contemplado en su servicio de crédito.
5. Llenar la solicitud de crédito y la manifestación de bienes, en carácter de declaración jurada, en formularios proveídos por la Cooperativa.
6. Contar con un excelente historial de pago, de no haber pagado más de tres multas en los últimos tres créditos.
7. Si es para compra de terreno con vivienda construida:
 - a. Presentar carta oferta del vendedor indicando monto de la oferta y con un plazo de mantenimiento mínimo de oferta de 60 (sesenta) días.
 - b. Acompañar fotocopia del título de propiedad del inmueble, el plano aprobado por la Municipalidad local, el pago del último año del impuesto inmobiliario y tasas especiales.
 - c. Certificado de cumplimiento tributario o de no ser contribuyente, según corresponda, del solicitante y del vendedor.
 - d. Fotocopia de Cedula de identidad del solicitante, del vendedor y cónyuges
 - e. Tasación del inmueble (terreno y construcción), realizado por un tasador matriculado en la CSJ y autorizado por la Cooperativa, debiendo acompañar con fotografía actualizada del inmueble y de la construcción.
8. Si es para construcción y/o ampliación en terreno propio:
 - a. Presentar fotocopia del título de propiedad acompañado del comprobante de pago del último año del impuesto inmobiliario y tasas especiales.
 - b. Tasación del inmueble (terreno), realizado por un tasador matriculado en la CSJ y autorizado por la Cooperativa, debiendo acompañar con fotografía actualizada del inmueble.
 - c. Acompañar Plano de la Construcción a realizar aprobado por la Municipalidad local, la planilla de costo estimado, requerimiento financiero, tiempo de duración y el cronograma de ejecución de la obra indicando monto por cada rubro, firmado por el profesional que realizará la construcción.
 - d. El comité de crédito, podrá solicitar cualquier otra documentación técnica que considere necesaria.
 - e. Fotocopia cedula de identidad del solicitante y cónyuge.
 - f. Certificado de cumplimiento tributario o de no ser contribuyente del solicitante, según corresponda.

LOCAL CENTRAL: 14 de Mayo y Cap. Caballero
Telefax: (0786)230.393/4-232.149-232.414

DPTO. AGROPECUARIO Avda. Irala y Enf. del Chaco Telefax: (0786)231.606	CLÍNICA MÉDICA 14 de Mayo y Tte. Capurro Telefax: (0786) 230.358 Farmacia: (0786) 231.013	COMERCIALIZACIÓN DE HIELO Iturbe y Alberzoni Telefax: (0786) 232.616	BOCA DE COBRANZA HOHENAU DPTO. DE ITAPÚA Telefax: (0775) 232.656
---	--	---	--

CAPITULO III

PLAZO

1. El plazo máximo de la financiación sea para compra de la primera vivienda (terreno con construcción), o la construcción en terreno propio, será de hasta 120 (ciento veinte) meses, cuya forma de pago será de acuerdo a la capacidad de pago que demuestre cada solicitante del crédito.
2. Si el solicitante desea un plazo menor del mencionado en el punto anterior y el Oficial de Crédito, como consecuencia del estudio y análisis que realiza sobre su capacidad de pago, encuentra viable el pago en 60, 72, 84 o 96 meses, deberá recomendar al Comité de Crédito autorizar la concesión del crédito en cualquiera de esos plazos.

CAPITULO IV

FORMA DE PAGO

1. La forma de pago de este crédito estará en función a la declaración de ingresos que demuestre el solicitante.
2. Si es asalariado (solicitante y cónyuge), presentando copia o fotocopia de la liquidación de por lo menos sus 3 (tres) últimos salarios, expedido por la patronal.
3. Si es trabajador independiente y contribuyente del IVA (solicitante y cónyuge), presentando fotocopia del pago del impuesto al valor agregado (IVA), de por lo menos 3 (tres) últimos meses, y si no es contribuyente, por declaración jurada verificable por el Oficial de Crédito y el Comité de Crédito.
4. En todos los casos, las amortizaciones serán mensuales que incluya capital e intereses, conforme a sus ingresos demostrados y fijados de acuerdo al flujo de caja y a la capacidad de pago del solicitante analizado y verificado por el Oficial de Crédito.

CAPITULO V

DESEMBOLSO

1. En todos los casos, previa verificación de las condiciones de dominio del inmueble afectado al crédito y si no existen restricciones, el escribano/a autorizante, deberá realizar la constitución de la garantía hipotecaria en primer rango a favor de la Cooperativa.
2. Si es para compra de la primera vivienda (terreno y construcción), en un solo desembolso, pero una vez formalizada la transferencia del inmueble por parte del oferente a favor del socio y la hipoteca de la misma en primer rango a favor de la Cooperativa, a la vez el solicitante y cónyuge firmará el o los pagarés que formalice la operación crediticia. El desembolso se hará en cheque emitido a favor del vendedor.

LOCAL CENTRAL: 14 de Mayo y Cap. Caballero
Telefax: (0786)230.393/4-232.149-232.414

DPTO. AGROPECUARIO Avda. Irala y Enf. del Chaco Telefax: (0786)231.606	CLÍNICA MÉDICA 14 de Mayo y Tte. Capurro Telefax: (0786) 230.358 Farmacia: (0786) 231.013	COMERCIALIZACIÓN DE HIELO Iturbe y Alberzoni Telefax: (0786) 232.616	BOCA DE COBRANZA HOHENAU DPTO. DE ITAPÚA Telefax: (0775) 232.656
---	--	---	--

3. Si es para construcción en terreno propio, previa constitución de la hipoteca en primer rango favor de la Cooperativa, y la firma del o de los pagarés por parte del solicitante y cónyuge que sustente la operación crediticia. El desembolso se hará al socio en su cuenta caja de ahorro a la vista, con bloqueo informático, del que irá retirando en la medida de sus necesidades y/o avance de la obra.
4. El primer desembolso se hará basado en el requerimiento inicial, el siguiente desembolso se efectuara previa verificación del cronograma de avance de la obra e informe al Departamento de Crédito, por parte del oficial de crédito o personal autorizado de la Cooperativa.

CAPITULO VI

TASA DE INTERES

- a. La tasa de interés normal queda fijada por el Consejo de Administración, conforme al anexo del Manual de Créditos, calculado sobre “cuota fija”, o el denominado “sistema francés” y cuota decreciente, o el denominado “sistema alemán”.
- b. La tasa de interés moratorio queda fijado en un 100% del interés normal, calculado desde el día siguiente de su vencimiento sobre el monto de la “cuota fija”.
- c. La tasa de interés punitorio queda fijado en un 30% del interés normal, calculado desde el día siguiente de su vencimiento sobre el monto de la “cuota fija”.
- d. A efectos del cálculo en el sistema informático de una “**cuota fija vencida**”, deberá considerarse el porcentaje de la tasa de interés normal, el moratorio y el punitorio. En este caso el cálculo se hará sobre el 34,50% (treinta y cuatro como cinco por ciento), en caso de “caer en mora o atraso en el pago”.
- e. Teniendo en cuenta que la tasa de interés normal para este tipo de crédito social es muy baja, el objetivo es premiar al socio prestatario buen pagador y castigar al moroso.

CAPITULO VII

GARANTIA

- a. En todos los casos, se aceptarán **garantías de Caja de Ahorro e Hipotecaria** de primer rango con cláusula permanente a favor de la Cooperativa, previa verificación de las condiciones de dominio del inmueble y la tasación realizada por un tasador oficial autorizado por la Cooperativa, para los casos de compra de vivienda se tomará el valor para la cobertura del crédito hasta un máximo del 70 % de la tasación y para construcción de la vivienda en terreno propio, se tomará por el valor de crédito solicitado. **(Modificación aprobada por el Consejo de Administración, en sesión de fecha 19/09/16 según consta en Acta N° 281/16, Resolución N° 4723/16)**
- b. Los gastos de tasación e hipoteca, serán por cuenta del solicitante, pudiendo abonarlo directamente al tasador y al escribano/a, o autorizar el descuento del crédito a serle concedido.

LOCAL CENTRAL: 14 de Mayo y Cap. Caballero
Telefax: (0786)230.393/4-232.149-232.414

DPTO. AGROPECUARIO Avda. Irala y Enf. del Chaco Telefax: (0786)231.606	CLÍNICA MÉDICA 14 de Mayo y Tte. Capurro Telefax: (0786) 230.358 Farmacia: (0786) 231.013	COMERCIALIZACIÓN DE HIELO Iturbe y Alberzoni Telefax: (0786) 232.616	BOCA DE COBRANZA HOHENAU DPTO. DE ITAPÚA Telefax: (0775) 232.656
---	--	---	--

CAPITULO VIII

COBRANZA PRE – JUDICIAL Y JUDICIAL

- El crédito ingresa a **Cartera Vencida** y el prestatario es sujeto de cobranza “vencida normal”, por parte del oficial de crédito cuando no efectúa el pago de la “cuota fija”, en la fecha del vencimiento acordado, para el efecto la morosidad y el atraso se considera desde el primer día de su vencimiento y el Oficial de Crédito gestionará su cobro desde 1 (un) día hasta 90 (noventa) días.
- El prestatario, sale de **Cartera Vencida** normal, a cargo del oficial de Crédito y pasa a **Cartera Vencida Prejudicial**, a cargo del responsable del área de apoyo a la cobranza o Departamento de Recuperación Especial, cuando el oficial de crédito ya agotó todas las gestiones y no tuvo éxito para las cobranzas.
- El Departamento de Cobranzas realizará sus gestiones de recuperación desde los 91 días hasta 150 días, tiempo en el cual debe conseguir concretar el cobro de por lo menos el 10% (diez por ciento) de las cuotas vencidas, más los intereses del 34,50% (treinta y cuatro como cinco por ciento) y normalizarlo con las “medidas de excepción contemplados en el Manual de Operaciones de Crédito”.
- Una vez normalizado con el cobro o regularizado con la “medida de excepción”, tal como se prevé en el punto anterior, el Departamento de Cobranzas deberá devolver la “administración de la cartera” al Oficial de Crédito, caso contrario deberá solicitar la autorización correspondiente a la Gerencia General para pasar al Abogado para iniciar la acción judicial que corresponda para el cobro judicial del crédito.
- Un socio prestatario ingresa a **Cartera en Ejecución Judicial** y es sujeto de cobranza judicial después de 150 (ciento cincuenta) días de encontrarse vencida e impaga cualquier cuota.
- Se aclara que si el oficial de crédito observa, nota o descubre imposibilidad de cobro que ponga en peligro la recuperación del crédito, no se debe esperar estos plazos, sino recomendar la inmediata ejecución judicial, para que la Cooperativa no pierda tiempo en la recuperación oportuna de su crédito.

CAPITULO IX

OTRAS DISPOSICIONES

- El Departamento de Contabilidad queda autorizado a crear una cuenta de orden para registrar las hipotecas y la Gerencia General a realizar el control correspondiente.
- La guarda y custodia de los pagarés firmados por los deudores, así como las escrituras hipotecarias, pólizas de seguros y otros documentos que hace referencia al crédito, es responsabilidad de la tesorería.
- Queda debidamente aclarado que cualquier otros puntos no contemplados o establecidos en estos delineamientos generales, registrará las disposiciones del Manual de Crédito ya aprobado por el Consejo de Administración y vigente en la actualidad.

LOCAL CENTRAL: 14 de Mayo y Cap. Caballero
Telefax: (0786) 230.393/4-232.149-232.414

DPTO. AGROPECUARIO Avda. Irala y Enf. del Chaco Telefax: (0786)231.606	CLÍNICA MÉDICA 14 de Mayo y Tte. Capurro Telefax: (0786) 230.358 Farmacia: (0786) 231.013	COMERCIALIZACIÓN DE HIELO Iturbe y Alberzoni Telefax: (0786) 232.616	BOCA DE COBRANZA HOHENAU DPTO. DE ITAPÚA Telefax: (0775) 232.656
---	--	---	--



Personería Jurídica N° 34.292 del 01/08/1973
N° de Certificado de Inscripción INCOOP N° 285
RUC 80021331-9



El presente reglamento fue modificado y aprobado por el Consejo de Administración, según Resolución No. 6740/18, Acta No. 369/18 del 12 de mayo de 2018.

Lic. Gerzon Ramírez Vargas
Secretario

Abog. José María Mora
Presidente

LOCAL CENTRAL: 14 de Mayo y Cap. Caballero
Telefax: (0786)230.393/4-232.149-232.414

DPTO. AGROPECUARIO Avda. Irala y Enf. del Chaco Telefax: (0786)231.606	CLÍNICA MÉDICA 14 de Mayo y Tte. Capurro Telefax: (0786) 230.358 Farmacia: (0786) 231.013	COMERCIALIZACIÓN DE HIELO Iturbe y Alberzoni Telefax: (0786) 232.616	BOCA DE COBRANZA HOHENAU DPTO. DE ITAPÚA Telefax: (0775) 232.656
---	--	---	--

Correo Electrónico: gerencia@coodene.coop.py