

**ACUERDO No 016- 2016
(27 de septiembre de 2016)**

POR EL CUAL SE CREA LA LÍNEA DE CRÉDITO DE VIVIENDA Y SE REGLAMENTA SU OTORGAMIENTO PARA LOS EMPLEADOS DE “COOPSENA”.

El Consejo de Administración de la Cooperativa Multiactiva del Personal del Sena “COOPSENA”. En uso de sus facultades legales y estatutarias y,

CONSIDERANDO

Que la Ley 79 de 1988, en su Artículo número 35, consagra que “El Consejo de Administración es el órgano permanente de administración subordinado a las directrices y políticas de la Asamblea General”.

Que en el Estatuto de la Cooperativa Multiactiva del Personal del SENA, COOPSENA, son funciones del Consejo, según se consigna en el Artículo 35°, literal c) “el Consejo de administración reglamentará el funcionamiento de cada una de las actividades y la forma como se deben prestar los servicios”.

Que se hace necesario y conveniente establecer los requisitos y procedimientos para el otorgamiento de los créditos de vivienda para los empleados de la Cooperativa Multiactiva del Personal del SENA COOPSENA.

Que la LVI Asamblea General de Delegados celebrada el pasado 28 de marzo de 2009, aprobó la creación de una línea de crédito para los empleados de “COOPSENA” y delego su reglamentación al Consejo de Administración.

ACUERDA

ARTICULO 1°: LÍNEA DE CRÉDITO PARA VIVIENDA A EMPLEADOS. Se crea, la línea de crédito para vivienda a los empleados de COOPSENA y se reglamenta el otorgamiento de la misma.

PARÁGRAFO: Para atender los créditos de vivienda el Consejo de Administración determinará anualmente el monto que constituye el Fondo para los Créditos de Vivienda.

ARTICULO 2°: OBJETIVO Esta línea de crédito tiene como objetivo satisfacer las necesidades de vivienda de nuestros empleados, buscando con ello el mejoramiento de su calidad de vida y su grupo familiar.

DESTINACIÓN

- Compra de vivienda nueva o usada.
- Liberación total o parcial del gravamen hipotecario con Entidades Financieras.
- Construcción, terminación, ampliación o reformas de inmuebles de propiedad del empleado.

MONTO: El crédito para vivienda se concederá hasta por un valor de ciento veinte (220) SMLMV.

PLAZO: El plazo máximo de pago del crédito de vivienda será igual o inferior al plazo otorgado por las fuentes de los recursos que contrate Coopsena para este fin o con recursos propios. En todo caso el plazo no podrá ser superior a quince (15) años.

FORMA DE PAGO: La forma de pago será en cuotas mensuales iguales y sucesivas de acuerdo al tiempo pactado, descontadas

por nómina y/o pagos por caja, comprometiendo obligatoriamente las cesantías, las cuales podrán ser abonadas una vez causadas como cuota extraordinaria a capital del crédito o pactarse dentro del plan de pagos inicial, así mismo se podrán hacer abonos extraordinarios.

INTERESES: El interés que causa el crédito de vivienda será del 12%, efectivo anual.

INTERÉS DE MORA: En el caso de que el trabajador no cancele oportunamente la cuota mensual de amortización del crédito, se le cobrará hasta la tasa de usura permitida por la Superintendencia Financiera, menos dos (2) puntos porcentuales.

PARAGRAFO: Cuando el trabajador tenga más de cuatro (4) cuotas vencidas, COOPSENA iniciará el cobro Jurídico.

GARANTÍA: El crédito previamente estudiado y aprobado, estará garantizado con hipoteca de primer grado, sobre la vivienda financiada a favor de Coopsena.

ARTÍCULO 3º. REQUISITOS PARA EL ESTUDIO DEL CRÉDITO: Para el estudio del crédito de vivienda se requiere lo siguiente:

- Estar vinculado laboralmente a Coopsena y tener una antigüedad no inferior a tres (3) años.
- Presentar la solicitud de crédito debidamente diligenciada, especificando la modalidad del mismo.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía y los dos últimos desprendibles de pago.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble que se va adquirir o del inmueble del empleado si es para liberación o mejoras de vivienda.
- Si es cancelación de crédito hipotecario certificación actualizada del monto de la deuda expedida por la entidad acreedora a quien se le hará el pago.
- Presupuesto de obra expedido por Ingeniero civil, Arquitecto o Maestro de obra que tenga matrícula, en el caso de construcción o mejoras de vivienda.

PARÁGRAFO 1: Será competencia del Consejo de Administración, aprobar o negar las solicitudes de crédito.

PARÁGRAFO 2: Las solicitudes se atenderán de acuerdo al puntaje obtenido en cuanto a capacidad de pago, evaluación del desempeño, tiempo de servicio y disponibilidad de recursos.

ARTÍCULO 4º. REQUISITOS PARA ACCEDER AL CREDITO DE VIVIENDA: El empleado de Coopsena para acceder a esta línea de crédito, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Estar al corriente con todas las obligaciones adquiridas con Coopsena, de conformidad con el Estatuto y los Reglamentos.
- Tener capacidad de pago, entendiéndose por tal, la de cubrir ésta y las demás obligaciones que contraiga por todo concepto en Coopsena.
- Ofrecer como garantía real, hipoteca de primer grado constituida sobre la vivienda financiada.
- Diligenciar seguros de deuda, vida, terremoto, asonadas, anegación, con los requerimientos de la compañía aseguradora.
- No tener crédito de vivienda de forma simultanea como asociado y/o empleado.
- Consulta a centrales de riesgos

PARÁGRAFO. Los costos ocasionados por las garantías reales y seguros serán a cargo del trabajador.

ARTÍCULO 5º. DOCUMENTOS PARA TRÁMITE DE CRÉDITO DE VIVIENDA: Para el crédito de vivienda de acuerdo a su destinación, el empleado deberá anexar los siguientes documentos:

A) DOCUMENTOS PARA TRÁMITE DE CREDITO DE VIVIENDA NUEVA.

1. Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble que pretende adquirir, debidamente registrada.
2. Certificado de tradición y libertad, del inmueble de la compra, no mayor de 30 días de la expedición, donde consta que el vendedor es propietario de la vivienda.
3. Carta del trabajador en donde indique de donde adquiere los recursos para cancelar la compra total del inmueble en el caso que el crédito otorgado no cubra el ciento por ciento (100%) del valor del inmueble.
4. Reglamento de propiedad horizontal cuando sea necesario.

5. Promesa de compraventa.

B) DOCUMENTOS PARA TRÁMITE DE CREDITO DE VIVIENDA USADA.

1. Certificado de tradición y libertad del inmueble de la compra no mayor a 30 días de la expedición, donde conste que el vendedor es el propietario de la vivienda.
2. Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble que pretende adquirir, debidamente registrada.
3. Carta del trabajador en donde indique de donde adquiere los recursos para cancelar la compra total del inmueble en el caso que el crédito otorgado no cubra el ciento por ciento (100%) del valor del inmueble.
4. Paz y salvo por impuesto predial, IDU y administración de copropietarios, si se requiere.
5. Avalúo comercial del inmueble expedido por un miembro de la lonja de propiedad raíz, siempre y cuando el valor del avalúo catastral sea inferior al monto solicitado.
6. Promesa de compraventa.

C) DOCUMENTOS PARA TRÁMITE DE CREDITO PARA LIBERACION DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CON ENTIDADES FINANCIERAS.

1. Estado de cuenta de los diferentes servicios públicos o recibo de las últimas facturas pagadas.
2. Paz y salvo por impuesto predial, IDU y administración de copropietarios, si se requiere.
3. Fotocopia de la escritura pública del inmueble, con la correspondiente hipoteca que va a ser liberada debidamente registrada.
4. Certificado de tradición y libertad a nombre del empleado y/o cónyuge, con fecha de expedición no superior a 30 días.
5. Certificación actualizada del monto de la deuda expedida por la entidad acreedora a quien se le hará el pago.

PARAGRAFO: Para estos casos el cheque será girado directamente a la Entidad Acreedora.

D) DOCUMENTOS PARA TRÁMITE DE CREDITO PARA CONSTRUCCION, TERMINACION, AMPLIACION O REFORMAS DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL EMPLEADO.

1. Fotocopia del impuesto predial del inmueble.
2. Copia de escritura pública debidamente registrada, del inmueble.
3. Certificado de tradición y libertad a nombre del trabajador, con fecha de expedición no superior a 30 días.
4. Licencia de construcción debidamente expedida vigente, licencia del curador urbano, planos aprobados por la autoridad competente y presupuesto de mano de obra y materiales suscrito por un profesional debidamente certificado.

PARAGRAFO 1: Se efectuará visita al inmueble antes y después del otorgamiento del crédito, por parte de una persona idónea designada por Coopsena.

PARAGRAFO 2: Los desembolsos se harán gradualmente por etapas de acuerdo al adelanto de la obra civil, para ello se harán las visitas correspondientes por parte de Coopsena.

ARTÍCULO 6º. ASIGNACIÓN DE PUNTAJES PARA EL OTORGAMIENTO DE LOS CRÉDITOS

FACTOR DE EVALUACIÓN	PUNTOS
Capacidad de pago	50
Evaluación del desempeño	20
Tiempo de servicio, 5 puntos por año	30

PARÁGRAFO 1: El mínimo puntaje para el estudio del crédito para vivienda será de 70 puntos.

PARÁGRAFO 2: Para la asignación de los créditos de vivienda se tendrá en cuenta las de mayor puntaje.

PARÁGRAFO 3: El tiempo de vinculación como empleado a Coopsena debe ser continuo.

ARTÍCULO 7º. PROCEDIMIENTO EN CASO DE RETIRO: A partir de la fecha de la desvinculación del deudor del crédito de vivienda por retiro voluntario o despido, se le cobrarán los intereses a la tasa de usura permitida para créditos de vivienda por la Superintendencia Financiera.

Las cuotas se reliquidarán e incrementarán de acuerdo al plazo pactado.

ARTÍCULO 8º DISPOSICIONES GENERALES SOBRE CRÉDITO DE VIVIENDA:

Términos para utilización del crédito: La utilización del crédito deberá efectuarse en un plazo máximo de cinco (5) meses contados a partir de la notificación de la aprobación del préstamo.

Término para constituir garantía real: El deudor debe constituir garantía hipotecaria para proceder al desembolso del crédito cuando se trate de compra de vivienda nueva o usada.

Para el caso de liberación de gravamen hipotecario con una entidad financiera, el deudor autoriza a la cooperativa para girar a favor de la entidad el valor del gravamen, y la entidad financiera deberá certificar que una vez recibido el pago procederá a levantar el gravamen hipotecario.

Avalúos: Los avalúos deben ser realizados técnicamente y mediante un dictamen que garantice el crédito, avalúo cuyo costo debe asumir el empleado.

Visitas de inspección: Coopsena constatará, cuando lo considere necesario la utilización del crédito y para tal efecto practicará visitas a la vivienda objeto del préstamo.

Seguros: El inmueble aprobado por Coopsena, deberá estar asegurado contra todo riesgo. En el evento de retiro como empleado y continúe con la obligación, el deudor se obliga a continuar con las pólizas de seguro de vida e incendio incluyendo amparo de terremoto de una compañía con la cual Coopsena tenga convenio, con renovación automática hasta el pago de la última cuota del crédito.

El incumplimiento de alguna de las disposiciones generales debidamente comprobadas dará lugar a la exigibilidad del pago de la totalidad de la suma adeudada en forma anticipada.

El presente reglamento fue aprobado por el Consejo de Administración en su reunión efectuada el día 27 de septiembre/2016 según consta en el Acta No. 019 - 2016 y rige a partir de la fecha de su aprobación, derogando todas las disposiciones anteriores y que le sean contrarias.

Original firmado

ANICETO CORDOBA MORENO
Presidente

Original firmado

EBERTO GUZMAN CHAVEZ
Secretario