



NIT. 860.514.013-2

ADICION AL REGLAMENTO DE CREDITO HIPOTECARIO APROBADO POR CONSEJO DE ADMINISTRACION

REGLAMENTO DE CRÉDITO HIPOECARIO El Consejo de Administración en uso de sus atribuciones legales y estatutarias y,

CONSIDERANDO:

Que es función del Consejo de Administración de COOTRANOR, proferir los Reglamentos para la prestación de los servicios que ofrece la Cooperativa; Que es necesario actualizar Y ADICIONAR al Reglamento de Crédito Hipotecario de la Cooperativa, acorde con las nuevas disposiciones emanadas de la Superintendencia de Economía Solidaria y de las necesidades actuales de la base societaria de la Cooperativa, proyectado a un sistema de administración del riesgo crediticio SARC.

Que en mérito de lo expuesto ACUERDA Adicionar al Reglamento de Crédito Hipotecario de COOTRANOR, cuyo nuevo texto es el siguiente:

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 1: OBJETIVO DEL SERVICIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE CONSUMO ESPECIAL

Tiene como objetivo este servicio, poner a disposición de los asociados, recursos económicos para el financiamiento de actividades productivas, proyectos de mejoramiento y atención de necesidades de consumo que eleven la calidad de vida de los asociados, su grupo familiar y de la comunidad.

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS: 2.1. USO RACIONAL DEL CRÉDITO: Promover en los asociados el uso racional de los recursos solicitados, de forma tal que el crédito sea una fuente de mejoramiento; así mismo, fomentar el desarrollo de actividades empresariales y la realización de inversiones que sirvan para el desarrollo de los asociados y la comunidad en donde COOTRANOR está.

1.CONTROL INTERNO: Fijar políticas de exposición y límites que eviten la concentración del riesgo por deudores y empresas. Determinar políticas claras de otorgamiento de crédito y recuperación de cartera que reflejen la orientación de la Cooperativa hacia la protección del aporte de sus Asociados. Reconocer adecuadamente el verdadero riesgo crediticio, así el indicador de calidad de cartera sea bajo, manteniendo niveles de provisiones adecuadas en función de éste.

Recopilar información para alimentar las bases de datos que permitan el desarrollo e implementación de las técnicas de análisis. Garantizar la transparencia sobre la condición financiera actual y exposición al riesgo, la cual debe ser conocida por el Consejo de Administración, organismos de control interno y externo, así como por los Asociados de la Cooperativa.



NIT. 860.514.013-2

2.. **IMPORTANCIA DEL SERVICIO:** Este nuevo servicio de crédito de la Cooperativa, constituye una actividad fundamental de primer orden que debe prestarse en condiciones concordantes con criterios técnicos, de productividad y de seguridad, que observen que el otorgamiento, permita el crecimiento económico y social a sus asociados y posibiliten a la Entidad unos ingresos estables, además de la recuperación total y oportuna de las sumas prestadas.

3.**RECURSOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LOS CRÉDITOS:** Se prestará el servicio de crédito con base en los recursos recibidos en aportes y de la recuperación de la cartera de crédito; si fuese necesario, con los recursos provenientes de empréstitos externos, previa autorización del Consejo de Administración.

4. **FIN BÁSICO EN EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO:** El crédito que conceda COOTRANOR debe orientarse principalmente a satisfacer necesidades básicas tales como: educación, salud, vivienda, vehículo y recreación. Así mismo fomentar el desarrollo de actividades empresariales y productivas en los Asociados.

5. **CRITERIO PARA LA PROTECCIÓN DEL CAPITAL DE COOTRANOR:** Para proteger la integridad de los aportes captados, otorgará el crédito con el mínimo de riesgos, establecerá garantías y llevará un estricto control de recuperación y calificación de cartera.

6. **CRITERIO BÁSICO PARA LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO:** COOTRANOR tendrá como criterio básico, brindar el servicio de crédito de consumo especial, al mayor número posible de asociados que presente un proyecto de inversión viable, aplicando normas que permitan la máxima rotación de los recursos destinados para este fin.

7. **EVALUACIÓN DEL RIESGO DE LIQUIDEZ:** Con el propósito de que la actividad financiera se realice dentro de condiciones adecuadas de liquidez, la colocación en cartera de créditos estará supeditada a los lineamientos que se generen como resultado del proceso permanente de evaluación, medición y control del riesgo de liquidez. Consecuentemente con ello, los plazos de los créditos en la Cooperativa operarán de manera recíproca con los plazos de maduración de las fuentes de colocación que tenga la entidad, entre sus aportes sociales.

8. **SERVICIO DEL CRÉDITO:** El servicio de crédito debe ser eficaz, procurando oportunidad en la entrega, en cantidades ajustadas a las capacidades reales de COOTRANOR y del solicitante del crédito, a un costo razonable y considerando las necesidades de funcionamiento administrativo de COOTRANOR y el correcto manejo del crédito por parte del deudor.

CLÁUSULA ACELERATORIA: La Cooperativa podrá declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago total de la deuda y exigir el pago inmediato con todos sus accesorios, en los siguientes casos: Por incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente reglamento o en el pagaré que soporta la deuda; Por mora en el pago de los intereses, o de alguna de las cuotas de amortización del capital; Si el (los) inmueble (s) hipotecado (s) o dados en Prenda sin tenencia, para garantizar el crédito, fuere (n) embargado(s) o perseguido (s) por terceros, total o parcialmente en ejercicio de cualquier acción legal o en la misma forma lo enajenen o hipotequen sin consentimiento expreso y escrito de la Cooperativa. Si el (los) inmueble (s) hipotecado (s) perece (n) o sufre (n) desmejora o deprecio cualquiera que sea la causa, de tal manera que a juicio de la Cooperativa, no sea (n) garantía de la obligación pendiente y de sus accesorios;

Por inexactitud o falsedad en los documentos en virtud de los cuales se haya obtenido la adjudicación del préstamo; Por muerte, liquidación o declaratoria de Insolvencia de cualquiera de los suscriptores de la obligación.

Por no constituir, mantener vigentes y allegar a la Cooperativa, las pólizas de seguro que ésta exija para amparar los bienes dados en garantía; Por desvinculación laboral de la empresa donde se halle trabajando el (los) deudor (es), en el evento que la amortización del crédito sea por deducción de nómina. Para tales efectos será suficiente prueba de ocurrencia del hecho que justifique su aplicación, la información y documentos que sobre el asunto recopile y allegue la Cooperativa, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.

9. CESIÓN, VENTA O ENDOSO: La Cooperativa podrá ceder o endosar sus derechos derivados de su cartera de crédito, a uno o más bancos comerciales, o a otras personas o entidades de naturaleza cooperativa o financiera, sin notificar de este hecho a los respectivos deudores. De igual manera, la Cooperativa podrá revelar a un potencial participante, cualquier información que posea relacionada con la cartera comprometida, previa autorización de los deudores respectivos.

ARTÍCULO 3. MONTO MÍNIMO DE UN CRÉDITO SOLICITADO: La cuantía mínima para la solicitud de un crédito es el equivalente hasta (400) cuatrocientos salarios mínimos mensuales legales vigentes, salvo casos excepcionales como son los créditos de temporadas, de ferias o los convenios.

10. CREDITO HIPOTECARIO ESPECIAL: Línea de crédito dirigida a los asociados que requieren un monto de capital para pagar en un plazo junto con los intereses. Para acceder a esta línea, el solicitante debe demostrar el origen o fuente del recurso, proyecto a invertir para garantizar que puede cumplir con la obligación en el tiempo previsto. Monto máximo: 400 SMMLV. Plazo: Máximo doce (12) meses a una cuota única al finalizar el plazo.

Tasa: La definida por el Consejo de Administración.

Garantía: La requerida según el caso.

Objetivo: Será la línea de crédito Hipotecario Especial, que dé solución a la necesidad que tienen los asociados en lo que se refiere a inversión y fomento empresarial. Este crédito sólo podrá ser destinado para la compra de vivienda, o construcción de vivienda en lote propiedad del asociado solicitante. No aplica para fincas de recreo o para fines diferentes a vivienda de habitación.

Condiciones y Requisitos:

*Diligenciar la solicitud de crédito con sus anexos debidamente firmados por el deudor y codeudor (Representante Legal de la Sociedad Avalista del Crédito)

* Diligenciar formatos complementarios sobre situación económica y sobre la financiación de la vivienda. Adjuntar las certificaciones de ingresos; Adjuntar certificado de tradición y libertad del inmueble o de los inmuebles en el evento de que existan parqueaderos y depósito o cuarto útil. Este certificado de libertad no debe tener una vigencia superior a un mes. Adjuntar avalúo comercial del inmueble (o certificación del valor de venta por parte de la constructora con fecha no menor a un mes) objeto de compra realizado por persona natural o jurídica inscrita en la

Lonja de Propiedad Raíz, los cuales deberán aportar en todos los casos, el número de matrícula profesional o mercantil, cedula de ciudadanía o NIT y cuya expedición tenga una anterioridad no mayor de un año.

*Monto Máximo: El monto máximo es hasta 400 SMMLV, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las Garantías.

*Plazos: Hasta Doce (12) meses cancelación a una única cuota al finalizar el Crédito. Con la posibilidad de pactar pagos extras durante el tiempo pactado para la obligación y con un tope de hasta el 30% del valor del crédito otorgado.

*Intereses: La tasa definida por el Consejo de Administración, sin superar la tasa máxima permitida.

*Garantías: Real (Hipoteca abierta sin límite de cuantía) en primer grado. Esta garantía hipotecaria en primer grado con la condición de que el valor total del crédito otorgado no se supere el 70% del valor comercial de la propiedad. El Avalista del crédito puede ser una empresa o sociedad legalmente constituida. Esto cuando se consideren otros ingresos para el pago de la obligación, estos deberán ser plenamente demostrados por el asociado. Por esta línea no se atenderán solicitudes para atender gastos de impuesto predial y valorizaciones, ni pago de trámites legales. En todo caso, sea o no compartida la garantía, esta no podrá respaldar obligaciones que excedan el 70% de su valor comercial del inmueble.

Acuerdo aprobado el día 30 de enero de 2015, mediante acta numero 1 de Consejo de Administración.

Adiciónese al reglamento de crédito hipotecario actual y publíquese en la Pagina Web de Cootranor.



CONSEJO DE ADMINISTRACION