VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA RESPALDADO POR EL FOGACOOP

ACUERDO No. 414
(24 y 25 de abril del 2025)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADICIONA AL REGLAMENTO DE OTORGAMIENTO DEL CREDITO, ACUERDO No. 334 DEL 26 DE JUNIO 2021, LA LINEA DE BIENESTAR INMOBILIARIO PARA LOS ASOCIADOS DE "COOPEDAC", COMO ANEXO NO. 2 DEL MANUAL SARC

El Consejo de Administración de la Cooperativa de la Aviación Civil Colombiana **COOPEDAC** especializada en ahorro y crédito, en uso de las atribuciones legales y estatutarias, en especial las establecidas en el Artículo 35 de la Ley 79 de 1988 y el Numeral 1 del Artículo 64 del Estatuto y,

CONSIDERANDO:

1. Que el Consejo de Administración tiene como función prioritaria ejercer la administración permanente de la Cooperativa **COOPEDAC**, de conformidad con el principio cooperativo de autogestión.

2. Que dentro del objeto del acuerdo cooperativo está contemplado la de promover, coordinar, organizar o ejecutar programas para satisfacer las necesidades de vivienda de sus asociados.

3. Que, en mérito de lo anterior,

ACUERDA:

CAPITULO 1. OBJETIVOS

ARTICULO 1. Objetivo. El objetivo del presente reglamento es el de determinar y reglamentar el otorgamiento del Crédito Bienestar Inmobiliario para vivienda a los asociados de **COOPEDAC**.

CAPITULO II. NORMAS

ARTICULO 2. Beneficiarios: Serán beneficiarios del presente reglamento todos los asociados que tengan como mínimo dos (2) años de antigüedad y/o demuestren capacidad de pago. Podrán ser beneficiarios por una única vez para adquisición, compra de cartera hipotecaria y/o mejora de vivienda.

ARTICULO 3. Definición: Se entenderá como crédito bienestar inmobiliario aquella erogación que se haga con destino a los asociados para suplir sus necesidades de vivienda.

ARTICULO 4: Criterios para clasificación de solicitudes. Las solicitudes recibidas se clasifican con base en el siguiente orden de prelación para su estudio y posterior desembolso:

- No poseer vivienda propia el asociado, ni, su cónyuge.
- Solicitud de crédito para mejora de la vivienda.
- Poseer vivienda propia, venderla y destinar el producto de su venta para la compra de una nueva vivienda.

ARTICULO 5. Destinación: Esta línea de crédito será otorgada exclusivamente para los siguientes casos:

1. Para compra de vivienda nueva incluyendo compras sobre planos (0 Construcción).
2. Para compra de vivienda usada.
3. Para construcción de vivienda sobre lote propio.
4. Para compra de cartera hipotecaria, constituidos sobre vivienda de propiedad del asociado con otras entidades que se hayan generado como consecuencia de la adquisición de vivienda. En ningún caso se autorizará para liberación de gravámenes hipotecarios constituidos con personas naturales con posterioridad a la adquisición inicial de la vivienda.
5. Para mejoras del inmueble.

PARAGRAFO: La propiedad a comprar, construir o reformar estará destinada para vivienda del asociado.

ARTICULO 6. El crédito para adquisición de vivienda o construcción, no puede superar el 75% del valor del inmueble, según avalúo catastral (o valor comercial).

PARAGRAFO 1. El crédito para mejoras de vivienda no puede superar el 30% del valor del inmueble, según valor catastral o sobre el valor comercial.

PARAGRAFO 2: Para todos los casos el valor a aprobar estará directamente relacionado con la capacidad de pago.

PARAGRAFO 3: Todos los gastos de escrituración, pólizas y demás gastos de legalización de la operación serán a cargo del asociado.

ARTICULO 7. Formas de pago: Los créditos se podrán cancelar por nómina o ventanilla o cualquier otro medio de pago establecido.

PARAGRAFO: El asociado, puede realizar abonos a capital o el pago total de la deuda en cualquier momento de la duración del crédito, sin sanción alguna.

ARTICULO 8. Competencia: La instancia designada será responsable de verificar el cumplimiento de las políticas y requisitos establecidos, emitiendo una decisión formal sobre su conformación.

PARAGRAFO 1. El asociado entregará la solicitud de crédito debidamente diligenciada y con los soportes respectivos necesarios para su evaluación.

PARAGRAFO 2. COOPEDAC se reserva el derecho, a través de la instancia competente, de aprobar o rechazar las solicitudes relacionadas con créditos, acuerdos de pago y reestructuraciones, basándose en criterios legales, estatutarios o técnicos.

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA RESPALDADO POR EL FOGACOOP

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA RESPALDADO POR EL FOGACOOP

ARTICULO 9: Fecha de solicitud de crédito de bienestar inmobiliario. Se considera como fecha de solicitud de crédito, aquella en la que el asociado presenta la carta y soportes correspondientes. Dicha fecha, es tenida en cuenta para efectos de entrar en el proceso de adjudicación, el cual determinará el orden correspondiente.

ARTICULO 10: Autoridades de Crédito. Gerencia y Consejo de Administración.

- Comité de Crédito: Está Facultado para aprobar, aplazar o rechazar las solicitudes de crédito de bienestar inmobiliario de los asociados con excepción de sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y primero civil, de los miembros del consejo de administración, la junta de vigilancia., Adicionalmente será encargado de realizar los estudios de los títulos.

- Consejo de Administración: Facultado para aprobar, aplazar o rechazar las solicitudes de crédito de bienestar inmobiliario de los miembros que componen el Consejo de Administración, Junta de Vigilancia, Representante Legal, su suplente y sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y primero civil.

ARTÍCULO 11: Análisis de riesgo de la información: La mesa de operaciones es responsable de realizar el estudio de viabilidad de retorno de la inversión y emitir un concepto para que sea tenido en cuenta.

ARTÍCULO 12. Notificación del crédito: Se notificará a cada asociado la decisión de aprobación o no de la solicitud y recibirá los documentos de soporte para el posterior desembolso, en caso de aprobación.

ARTÍCULO 13. Documentación soporte para desembolso:

- Aceptación del asociado en la Póliza de Vida Deudores por la aseguradora.
- Firma de pagaré en blanco y carta de instrucciones.
- Póliza de hogar con beneficiario a **COOPEDAC**.

ARTÍCULO 14. Autorización para el desembolso. Para los casos de compra de vivienda nueva o usada o compra de cartera hipotecaria, el desembolso será realizado directamente al vendedor.

ARTICULO 15. Capacidad de Pago: Se evaluará de acuerdo al modelo de capacidad de pago establecido en el manual **SARC**, se tendrán en cuenta los ingresos adicionales de las personas con las que conviva el asociado, se tomará uno de los máximos en caso de tener varios ingresos.

ARTICULO 16. Documentos requeridos: Los documentos que se exigirán para el otorgamiento del presente crédito serán los siguientes:

Documentos primarios:

- Formato de solicitud de crédito.

			CON CONTRATO	SIN CONTRATO
2 últimos desprendibles de nómina	X	X	X	
Certificado laboral no mayor a 30 días	X	X	X	
Fotocopia de cédula ampliada al 150%	X	X	X	X
Certificado de ingresos de contador público				X
Copia de cédula de contador y tarjeta profesional				X
Copia de cédula de contador y tarjeta profesional	X	X	X	X
Dos últimos extractos bancarios				X

Documentos adicionales:

Tipo de crédito	Documentos
Compra de vivienda nueva	• Promesa de compraventa. • Carta de aprobación del subsidio para vivienda de interés social (si aplica). • Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a treinta días. • Constitución de hipoteca en primer grado a nombre de "**COOPEDAC**". Solo se acepta Hipoteca en segundo grado cuando el bien sea financiado conjuntamente con una entidad financiera. • Avalúo comercial del inmueble. • Carta personal donde se explique los recursos con que cuenta para cancelar la cuota inicial con sus respectivos soportes, las obligaciones económicas que se generan con la adquisición de la vivienda y las cuotas mensuales que quedará pagando. • Para desembolso del crédito se requiere la presentación de la escritura de hipoteca debidamente registrada a favor de "**COOPEDAC**".
Construcción	• Licencia de construcción aprobada por los órganos de • planeación urbana. • Escritura registrada del lote. • Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición • no mayor a treinta días. • Presupuesto de la obra. • Constitución de hipoteca en primer grado a favor de **"COOPEDAC".** Solo se acepta Hipoteca en segundo grado cuando el bien sea financiado conjuntamente con una entidad financiera.

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA RESPALDADO POR EL FOGACOOP

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA RESPALDADO POR EL FOGACOOP

	• La Cooperativa puede hacer visitas de seguimiento o interventoría a la obra. • Carta personal donde se explique los recursos con que cuenta para cancelar la cuota inicial con sus respectivos soportes, las obligaciones económicas que se generan con la adquisición de la vivienda y las cuotas mensuales que quedará pagando. • Para desembolso del crédito se requiere de presentación de la escritura de hipoteca debidamente registrada a favor de **"COOPEDAC".**
Compra de vivienda usada	• Promesa de compraventa • Se debe tener el último pago de impuesto predial y el certificado original de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días. • Avalúo comercial del inmueble por perito certificado por FEDELONJAS. • Constitución de Hipoteca en primer grado a favor de "COOPEDAC". Sólo se acepta Hipoteca en segundo grado cuando el bien sea financiado conjuntamente con una entidad financiera • Para desembolso del crédito se requiere la presentación de la escritura de hipoteca debidamente registrada a favor de "COOPEDAC" • Carta personal donde se explique los recursos con que cuenta para cancelar la cuota inicial con sus respectivos soportes, las obligaciones económicas que se generan con la adquisición de la vivienda y las cuotas mensuales que quedará pagando.
Compra de Cartera Hipotecaria	• Certificado de tradición y libertad del inmueble a adquirir con fecha de expedición no mayor a treinta días. • Último pago del impuesto predial. • Certificación del saldo de la obligación hipotecaria a la fecha de la solicitud, expedida por la entidad crediticia, donde se especifique que el crédito no está amparado con otros productos del banco que impidan la cesión de la hipoteca. • Para desembolso del crédito se requiere la presentación de la escritura de hipoteca debidamente registrada a favor de "**COOPEDAC**". • Carta personal donde se explique los recursos con los que cuenta para cancelar el valor total de la hipoteca, en caso de ser el saldo superior al crédito solicitado con sus respectivos soportes.
Mejoras de vivienda	Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no mayor a 30 días, a nombre del solicitante o que aparezca como firmante en las escrituras. • En el caso de que el afiliado comparta la propiedad con un tercero, este debe anexar una carta autorizando realizar las reparaciones en la vivienda.

	• Cuando en el certificado de libertad el inmueble figura como lote, se deberá presentar el documento oficial probatorio del área construida. • Contrato de obra. - Planos y presupuesto de la obra. - Para créditos inferiores a 67 SMLMV se exige pagaré y para sumas superiores se exige pagaré y constitución de hipoteca. - La Cooperativa puede hacer visitas de seguimiento o interventoría a las obras de mejora realizadas.

PARAGRAFO: El estudio de títulos y el avaluó comercial será realizado por COOPEDAC, a través de personas naturales o jurídicas debidamente registradas ante la entidad competente, para efectos del avaluó del predio y con un profesional del derecho para el estudio de títulos. El costo será asumido por el asociado.

ARTICULO 17. Garantías: En todos los casos se deberá presentar:

a. Firma de un pagaré a favor de **COOPEDAC**.
b. En caso de retiro deberá autorizar el descuento total del crédito de las respectivas prestaciones sociales.

Tipo de crédito	Garantías
Compra de vivienda nueva o Construcción	**Hipoteca**: Constitución de Hipoteca en primer grado a nombre de "**COOPEDAC**". Solo se acepta Hipoteca en segundo grado cuando el bien sea financiado conjuntamente con una entidad financiera. Pignoración de 100% de cesantías.
Compra de vivienda usada	**Hipoteca**: Constitución de Hipoteca en primer grado a nombre de "**COOPEDAC**". Solo se acepta Hipoteca en segundo grado cuando el bien sea financiado conjuntamente con una entidad financiera. Pignoración de 100% de cesantías.
Compra de cartera hipotecaria	De superar 67 **SMMLV** se requiere hipoteca en caso inferior se podrá presentar dos codeudores solventes y la pignoración de cesantías.
Para mejoras del inmueble	Pagaré y codeudor(es) acorde al nivel de riesgo.

En ningún caso se permitirá la afectación con el gravamen patrimonio de familia del inmueble objeto de garantía del crédito, ni tampoco podrá hipotecar en segundo grado el inmueble sin previa autorización de **COOPEDAC**. En caso de venta del inmueble el asociado deberá cancelar el saldo de la deuda que tenga con **COOPEDAC**.

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA RESPALDADO POR EL FOGACOOP

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA RESPALDADO POR EL FOGACOOP

ARTICULO 18. Pólizas de seguros (condiciones): Las pólizas de seguro deben cumplir las siguientes condiciones:
Incendio y terremoto con una cobertura equivalente al avalúo comercial de la vivienda, a cargo del asociado y como beneficiario **COOPEDAC**.
ARTICULO 19. Firma de la Garantía: Para la firma de la Escritura Pública, el asociado asiste a la Notaría para firmar, luego, la Notaría remite la Escritura firmada a **COOPEDAC** para la firma del Representante Legal.

ARTICULO 20. Plazo:

Tipo de crédito	Plazo
Compra de vivienda nueva	180 meses
Compra de vivienda usada	180 meses
Construcción	180 meses
Compra de cartera hipotecaria	180 meses
Para mejoras del inmueble	84 meses

ARTICULO 21. Intereses: La tasa de interés será del 10% Nominal Anual (NA).

ARTICULO 22. Disposiciones Generales:

1. Para todos los respectivos giros se efectuarán directamente al vendedor del inmueble, con excepción del crédito de mejoras de vivienda que serán girados al solicitante.
2. Estos créditos se atenderán de acuerdo a la disponibilidad de recursos económicos de la cooperativa.
3. Seguro de Vida: Se cobrará mes vencido y se involucrará en el valor de la cuota.

ARTICULO 23. Procedimiento de Adjudicación: El presupuesto para la adjudicación de la línea de crédito de bienestar inmobiliario bajo los diferentes conceptos, será de quinientos millones de pesos ($500.000.000) ml / cte., siempre y cuando se cuente con los recursos.

MODELO DE ADJUDICACIÓN

VARIABLES	*FACTOR DE VARIABLE*	*RESULTADOS*	*FACTOR DE RESULTADOS*	*VALIDACIÓN (X)*	*PONDERACIÓN*
YA TIENE VIVIENDA (*)	*15.00%*	*SI*	*30.00%*		*0*
		NO	*70.00%*	*X*	*0.105*
GENERO	*5.00%*	*HOMBRE*	*40.00%*		*0*
		MUJER	*60.00%*	*X*	*0.03*
EDAD	*10.00%*	*MENOR DE 30 AÑOS*	*70.00%*		*0*
		MAYOR DE 30 AÑOS	*30.00%*	*X*	*0.03*
CABEZA DE FAMILIA	*15.00%*	*SI*	*70.00%*	*X*	*0.105*
		NO	*30.00%*		*0*
NÚMERO DE HIJOS MENORES DE 18	*20.00%*	*1 A 2*	*30.00%*		*0*
		MAS DE 2	*70.00%*	*X*	*0.14*

ANTIGÜEDAD	*15.00%*	*2 A 5 AÑOS*	*20.00%*		*0*
		5 A 10 AÑOS	*30.00%*		*0*
		MAS DE 10 AÑOS	*50.00%*	*X*	*0.075*
APORTES	*15.00%*	*2 A 10 MILLONES*	*20.00%*		*0*
		10 A 30 MILLONES	*30.00%*		*0*
		MAS DE 30 MILLONES	*50.00%*	*X*	*0.075*
MORA EN CRÉDITOS CON COOPEDAC ÚLTIMOS 12 MESES	*5.00%*	*0 DÍAS*	*60.00%*	*X*	*0.03*
		30 DÍAS EN 3 VECES	*20.00%*		*0*
		60 DÍAS EN 2 VECES	*15.00%*		*0*
		90 DÍAS EN 1 VEZ	*5.00%*		*0*
	100.00%			***Z-SCORE***	***0.59***
				PROBABILIDAD	***64.34%***

Se dará prioridad a las personas que mayor puntaje obtengan

(*) En caso de argumentar no contar con vivienda propia, deberá estar certificado por catastro

ARTICULO 24. Fallecimiento del asociado: En caso de fallecimiento del asociado, **COOPEDAC** realizará el cobro del saldo vigente a la entidad aseguradora, de acuerdo a las coberturas de dichas pólizas.

ARTICULO 25. Aprobación del reglamento y/o ajustes al mismo: El presente reglamento fue leído discutido y aprobado en reunión ordinaria del Consejo de Administración a los 25 días del mes abril de 2025, según consta en el Acta No.392 de la misma fecha.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

BELARMINO CARREÑO BLANCO
Presidente

GERARDO ALEJANDRO ALAVA NIÑO
Secretario

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA RESPALDADO POR EL FOGACOOP