

ACUERDO No. 414
(28 de julio del 2025)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADICIONA AL REGLAMENTO DE OTORGAMIENTO DEL
CRÉDITO, ACUERDO No. 334 DEL 26 DE JUNIO 2021,
LA LINEA DE BIENESTAR INMOBILIARIO PARA LOS ASOCIADOS DE
"COOPEDAC", COMO ANEXO NO.3 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 **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 hábiles que no tengan suspendidos sus derechos, que cuenten con una antigüedad mínima de dos (2) años y acrediten capacidad de pago. Este beneficio podrá otorgarse por una única vez, y tendrá como destino la adquisición de vivienda, la compra de cartera hipotecaria y/o la 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, vender el bien inmueble 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, incluye terminados cuando la vivienda la entregan en obra gris.

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 comercial actualizado expedido por perito inscrito en FEDELONJAS o entidad certificada conforme a la normatividad vigente.

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

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.

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 completos. 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 los contemplados en el artículo 104 del estatuto de **COOPEDAC**., 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 según el artículo 104 del estatuto de Coopedac.

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; en los créditos de mejora de vivienda se girará al asociado que solicita el crédito.

ARTICULO 15. Capacidad de Pago: La capacidad de pago del asociado será evaluada conforme al modelo técnico de análisis establecido en el Manual SARC adoptado por **COOPEDAC**. Se considerarán los ingresos formales, estables y comprobables del solicitante. En caso de que el asociado conviva con personas cuyos ingresos desee integrar para efectos del análisis, dichos ingresos solo podrán ser tenidos en cuenta si se presenta una carta autenticada de compromiso de unificación de ingresos y dichas personas se vinculan formalmente como codeudores o garantes solidarios.

Si el crédito tiene como garantía un inmueble, las personas objeto de evaluación crediticia deberán figurar como titulares en la escritura pública correspondiente. El estudio de capacidad de pago se aplicará tanto al asociado solicitante como a los deudores solidarios o codeudores.

Parágrafo 1. En todos los casos, el análisis de la solicitud de crédito considerará de manera integral los criterios establecidos en el Manual SARC, dando prioridad al conocimiento del asociado. Para tal efecto, se evaluarán, entre otros, su historial crediticio en **COOPEDAC**,

capacidad de pago, solvencia, puntaje o calificación de riesgo (score), garantías ofrecidas, comportamiento frente a obligaciones previas, nivel de riesgo crediticio, actividad económica y situación de reestructuración si la hubiere. La profundidad del análisis se ajustará a la cuantía solicitada, la línea de crédito y el perfil de riesgo del solicitante.

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
Desprendibles de nómina de los 2 últimos meses	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 con tarjeta profesional y antecedentes JCC				X
Copia de cédula de contador y tarjeta profesional				X
Declaración de Renta para los Obligados a declarar			X	X
Copia de cédula de contador y tarjeta profesional	X	X	X	X
Certificado Antecedentes Disciplinarios				
Pago de seguridad social para ingresos adicionales Mensuales Superiores a 1 smmlv				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". • 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". • 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". 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.

	- Contrato de obra, describiendo las mejoras a realizar al inmueble descripción de actividades y presupuesto. Avaluó comercial del inmueble por perito certificado por FEDELONJAS. - Para créditos inferiores a 67 SMMLV 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 avalúo comercial será realizado por **COOPEDAC**, a través de personas naturales o jurídicas debidamente registradas ante la entidad competente, para efectos del avalúo 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:

- Firma de un pagaré a favor de **COOPEDAC**.
- 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". Pignoración de 100% de cesantías.
Compra de vivienda usada	Hipoteca: Constitución de Hipoteca en primer grado a nombre de "COOPEDAC". 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. Para funcionarios de COOPEDAC, Carta Pignoración de Prestaciones sociales.

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**.

El seguro debe cubrir a deudor principal y de existir también al solidario en la parte que le corresponda.

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 la estipulada en el anexo No 1 del manual SARC.

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 **COOPEDAC**.
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. En forma mensual, 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 PROBABILIDAD			0.59
					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 28 días del mes julio de 2025, según consta en el Acta No.396 de la misma fecha.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



BELARMINO CARREÑO BLANCO
Presidente



GERARDO ALEJANDRO ALAVA NIÑO
Secretario