

**COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PETROPERU
LTDA.**

**REGLAMENTO DE CREDITO
CON GARANTIA
HIPOTECARIA**

**CON MODIFICACION PARCIAL APROBADA POR EL CONSEJO DE
ADMINISTRACION DE FECHA: 22 DE FEBRERO 2014**

- VERSION ACTUALIZADA -

SEPTIEMBRE 2014

REGLAMENTO DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA

1.- DEL OBJETO

El presente Reglamento establece las normas, condiciones y procedimientos que el otorgamiento de Créditos Ordinarios con garantía hipotecaria, formalizada de acuerdo a Ley.

2.- BASE LEGAL

- 2.1 Este tipo de préstamos se aplicará como un Crédito Hipotecario para vivienda de conformidad con el Art. 1, inciso. 1.4 y el Art. 4 de la Resolución de la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, N° 808-2003, en vista que se otorgan a personas naturales para la adquisición, construcción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de vivienda propia con la obligación de ampararse en HIPOTECAS inscritas que se otorgan a través del sistema convencional de préstamo Hipotecario, de Letras Hipotecarios o por cualquier otro sistema de similares características. Se incluye en esta categoría los créditos hipotecarios para vivienda instrumentados en Títulos de Crédito Hipotecario Negociable de acuerdo a la sección Séptima del Libro Segundo de la Ley N° 27287 del 17 de junio del 2000.
- 2.2 Los Créditos con Garantía Hipotecaria para Vivienda se otorgarán considerando los alcances legales para la adquisición o construcción de Vivienda propia, que están referidos en el numeral 4.3 del Reglamento General de Créditos vigente.
- 2.3 Se considera en este Reglamento los alcances, exigencias de cobertura y de seguridad en la aprobación y recuperación establecidas en la Resolución SBS N° 13278-2009, que aprueba la Gestión Integral de Riesgos y la Resolución SBS N° 3780-2011 que aprueba el Reglamento de Gestión de Riesgo Crediticio.

3.- REQUISITOS

- 3.1 Se encuentran aptos para solicitar este tipo de Préstamo con Garantía Hipotecaria, los socios que cumplan con los siguientes requisitos :
- a) Presentar la Solicitud en el formato facilitado por la Cooperativa
 - b) **Tener la Edad suficiente para acogerse al Plazo de pago que no debe ser superior a los 70 años de vencimiento total de la Deuda Hipotecaria.**
 - c) Acreditar la capacidad de pago o descuentos de tal manera que la cuota Mensual NO supere el 30% de los Ingresos Netos
 - d) Si tuviera saldos préstamo Ordinario educativo o social serán cancelado con este préstamo hipotecario excepto el Préstamo Petrocoop garantizado por la CTS.
 - e) No tener Crédito Prestadolar o cancelarlo el saldo si lo tuviere.
 - f) No tener crédito " PETROCOOP " que supere el 50% del fondo CTS

- g) Sujetarse al Sistema de descuento por planilla o pago mixto (50% por caja)
- h) Presentar y facilitar los documentos de propiedad del inmueble acreditando no estar gravado
- i) No tener préstamos adicionales en otras entidades financieras que comprometan la capacidad de pago del Socio, así como embargos judiciales por deudas, alimentos ú otras obligaciones que pongan en riesgo la recuperación del Crédito.
- j) Trasladar sus Depósitos CTS si aún no lo ha hecho o acreditar tener Depósitos a Plazo en nuestra Cooperativa, como complemento de la garantía.

3.2 Los Requisitos para formalizar la Garantía Hipotecaria son los siguientes :

- a) Presentar escritura de compra y venta del inmueble, en caso de compra del inmueble.
- b) Presentar Certificado de Registro del Inmueble (CRI) con una antigüedad no menor a 30 días.
- c) Declaración Jurada de Autoevaluó PY, HR y Recibo de pago del año corriente.
- d) Presentar Presupuesto de Obra para los casos de Construcción y/o ampliación de Vivienda
- e) Facilitar la Tasación del Inmueble por un profesional recomendado por la Cooperativa cuyo costo será a cuenta del socio solicitante. El Tasador debe estar registrado en la SBS, cuyo registro REPEV debe estar actualizado.
- f) Documentos personales del Interesado: DNI del Titular, su cónyuge. Y de los vendedores si fuera el caso.

4.- DE LA MODALIDAD DEL SISTEMA POR HIPOTECA

- 4.1 Crédito por Hipoteca en Soles
- 4.2 Crédito por Hipoteca en Dólares

5.- CONDICIONES

5.1 Del Monto de Préstamo

- a) En Soles: De acuerdo a **la Edad**, capacidad de pago y la garantía.
- b) En Dólares: De acuerdo a la capacidad de pago y la garantía.
- c) **El monto del Préstamo Hipotecario no debe superar el 75% del valor comercial del inmueble según Tasación.**

El monto a otorgar será evaluado considerando además si el Socio tiene Certificados de Depósitos a Plazo y/o Depósitos CTS en la Cooperativa libres de garantía, presentándola como una garantía dineraria complementaria.

5.2 De la Tasa de Interés

- a) En Nuevos Soles : Será de acuerdo al tarifario vigente.
- b) En Dólares : Será de acuerdo al tarifario vigente.

Estas tasas podrán ser modificadas según comportamiento del mercado con aplicación para los nuevos préstamos.

5.3 Del Plazo

Para Soles el plazo de recuperación será **hasta 15 años (180 meses)** y en Dólares, el plazo de recuperación **será hasta 5 años (60 meses)** según capacidad de pago del socio.

5.4 Del Otorgamiento del Préstamo

- a) Se hará supeditado al tiempo de duración de Inscripción registral de la hipoteca, situación que debe ser informado y bien comprendido por el socio al existir normas puntuales que se han dado al respecto.
- b) Para el mejoramiento de Vivienda el monto aprobado se otorgará en forma progresiva de acuerdo al avance de inversión pasado los S/.50,000.00, según Presupuesto de obra que debe presentarse al respecto.**

5.5 Del Sistema del Pago del Préstamo

- 5.5.1 Se hará mediante el Sistema de pago con descuento por planilla al 100%
- 5.5.2 O, en forma mixta: Parte con descuento por planilla y parte proporcional con pago por caja si tiene garantía dineraria.

6.- DE LA GARANTIA

De acuerdo con el numeral 12.5, 12.6 y 12.7 del Reglamento General de Créditos vigente para la garantía hipotecaria se deben considerar los siguientes bienes inmuebles: Casa Habitación. Departamento. Locales Comerciales o Industriales. Terrenos Urbanos y Predios agrícolas o Rurales debidamente saneados y legalmente hábiles para la formalización de la garantía hipotecaria como primera y preferencial hipoteca de acuerdo a la documentación registral y predial debidamente emitida y actualizada.

7.- La Ampliación del Crédito con Garantía hipotecaria se dará SOLO por UNICA VEZ siempre y cuando el Socio conserve los requisitos que cumplió al aprobarse en la primera vez como son: Edad exigida según plazo de cancelación. Capacidad de pago que no supere al 30% de Ingresos Netos y demás Requisitos, legales y técnicos.

8.- Con respecto a la Solicitud de Créditos complementarios existiendo un Préstamo hipotecario aprobado y en proceso de pago solo serán aceptados y aprobados si es que el Socio tiene margen de pago o descuento que **no** supere el 30% en Ingresos Netos o demuestre tener Ingresos complementarios que en su conjunto cubran mensualmente

la cuota de pago, además de NO tener créditos adicionales en otras entidades financieras que demuestren sobreendeudamiento real.

9.- PROCEDIMIENTOS CREDITICIOS

9.1 Para los créditos otorgados en nuevos soles

Para esta modalidad se procederá de la siguiente manera:

- a) Los socios presentarán su solicitud acompañado de un Pagaré, Contrato de Mutuo que le facilitará la Cooperativa.
- b) El área de Créditos de la Cooperativa, entregará y recepcionará las solicitudes de préstamos y los tramitará de acuerdo a las normas establecidas.
- c) La aprobación de un Préstamo con garantía "Hipotecaria" se registrará, en un Archivo especial, donde se anotará nombre del solicitante, N° de ficha, monto de préstamos, plazos de pagos y algún detalle, debiendo ser refrendado por el Comité de Crédito.
- d) Cada Préstamo "Hipotecario " tendrá una cuenta especial registrada y actualizada en el Centro de Cómputo para los efectos de control correspondiente.
- e) Los documentos hipotecarios precisados en el numeral 3.2 serán analizados por el Asesor Legal quién presentará un informe escrito, igual que el informe de Jefe de Créditos, que serán presentados en el Expediente Crediticio al Comité Ejecutivo de Créditos para su evaluación y resolución.
- f) El Pagaré que respalda un préstamo "Hipotecario " será custodiado en lugar estratégico y seguro, debiendo anotar su ingreso y salida en el Registro de bóveda correspondiente.
- g) Mensualmente la administración, presentará al Comité de Crédito un informe de los préstamos por Hipoteca otorgados.

9.2 Procedimientos para los Créditos "Hipotecarios " en Dólares

- a) Este tipo de crédito se cancelará en dólares con ajuste mensual para compensar la variación del tipo de cambio.
- b) Esta operación de crédito se contabilizará convirtiendo el dólar al tipo de cambio en soles, vigente a la fecha de expedición del cheque.
- c) Para la recuperación del crédito, sea con descuento por planilla y/o en forma mixta; sí el pago es en nuevos soles la hoja de variación de descuentos se elaborará en la fecha del cierre de planilla, y la cuota a descontar se fijará en soles según sea determinada al momento de la

conversión a dólar. Sí el pago es por ventanilla la cuota se hará en dólares o en soles previa conversión.

- c) Para compensar las variaciones de tipo de cambio producidas en cada mes, se hará un ajuste para el cobro de dicha variación, elaborando una planilla de variación cuando el dólar se incrementa. Y en caso, de que en el mes de produzca una baja del tipo de cambio, la operación de ajuste se hará abonando el importe respectivo a la amortización del préstamo, informando al Socio en el estado de cuenta.
- d) El ajuste del tipo de cambio se realizará al treintavo día de cada mes.
- e) La variación del tipo de cambio se tomará en base al informe referido según la política establecida para la fijación del tipo de cambio diario.

9.3 Considerar Seguro de Desgravamen de acuerdo a la tasa de la prima y cobertura según Contrato con la Firma Aseguradora.

10.- CRONOGRAMA DE EVALUACION

- 10.1 El Jefe de Créditos y el Analista de Créditos responsable deberán realizar una evaluación exhaustiva y acreditada de los Requisitos indispensables para gestionar un Crédito hipotecario como Edad. Nivel de Ingresos para determinar capacidad de pago o descuento. Garantías complementarias como CTS, Depósitos a Plazo y Valuación del Inmueble, Información complementaria según Requisitos que se deberán precisar en el Formato de Evaluación Básica con la firma del os responsables de dicha Evaluación.
- 10.2 El Jefe de Créditos o Responsable recibirá el Expediente de Crédito hipotecario con los documentos personales del inmueble, municipales y registros públicos, lo trasladará con cargo al Asesor Legal para la revisión y opinión legal sobre la documentación presentada previa gestión de tasación del inmueble por el perito de la REPEV.
- 10.3 El Asesor Legal en el plazo de ocho horas deberá formular el Informe Legal, precisando su opinión sobre la legalidad de los documentos presentados y luego dar conformidad a la Solicitud de Crédito Hipotecario, preparando la MINUTA con los datos y términos generalmente aceptados en la dinámica jurídica y procesal, bajo responsabilidad por cualquier error textual que retrase el cronograma de atención.
- 10.4 El Comité Ejecutivo de Crédito será el responsable de analizar la opinión legal, económica-financiera y de todos los requisitos considerados en la Evaluación Técnica, Operativa y Reglamentaria a efectos de definir la Aprobación del Crédito Hipotecario solicitado en base al cual se hará llegar el Informe correspondiente a la Gerencia General con los documentos sustentatorios que exige el Reglamento para la autorización previa y ratificación consiguiente del Consejo de Administración.
- 10.5 Recibida la Minuta y el expediente del crédito hipotecario el Jefe de Crédito revisará los datos contenidos en la minuta para dar conformidad la referida data, como medio de Control de calidad para agilizar el proceso de la Notaria.

10.6 Recibida la Minuta y con la conformidad de los datos del inmueble en garantía, el Jefe de Dpto de Créditos procederá de la siguiente manera:

- a) Si el inmueble está ubicado en Lima, se enviará la Minuta y otros documentos al Notario, previo pago del derecho establecido por cuenta del socio solicitante a fin de que se proceda al bloqueo registral.
- b) En caso de que el inmueble sea de provincias, la Minuta se presentará al Notario y en el término del proceso notarial, nuestra Cooperativa se encargará de enviar por el medio mas seguro y rápido; al Registro de Provincias donde esta inscrito el inmueble a fin de cumplir con esta fase, y luego reingresar a la Notaria el expediente para el correspondiente bloqueo y proceso registral de ley.
- c) Después de recepcionarse el reporte Registral del bloqueo, de parte de la Notaria según coordinación y seguimiento de rigor; por acción directa del área de créditos con reporte escrito del resultado se procederá al otorgamiento de préstamo y la expedición del cheque por el monto aprobado.

El presente cronograma se deberá cumplir con el esmero, responsabilidad y la inmediatez que el trámite requiere a fin de brindar una imagen de servicio de calidad en la atención y en la colocación del crédito.

11.- APROBACION DEL CREDITO

Estará a cargo del Comité Ejecutivo de Créditos teniendo en cuenta los siguientes criterios de evaluación:

- 11.1 Cumplimiento riguroso de Requisitos y Condiciones establecidas en el presente Reglamento teniendo en cuenta que el Monto de Crédito deberá estar en función de la capacidad de pago o descuento del socio o de los Ingresos complementarios que tenga y acredite oportunamente.
- 11.2 Capacidad de pago del Socio y Rentabilidad de Inversión según destino del Crédito.
- 11.3 El Préstamo Hipotecario se otorgará para la compra o mejora de vivienda. Para Inversión Productiva o pagos de deudas hipotecarias o dinerarias en base a un Plan de Inversión que asegure el retorno regular del Crédito.
- 11.4 Tasación actual del Inmueble puesto en Garantía.
- 11.5 Informe del Asesor Legal.

Estos criterios de evaluación incidirán para determinar el MONTO DE PRESTAMO y plazo de pago dejando constancia que como el Fondo es revolvente y financiado con recursos internos se tendrá muy en cuenta el grado de recuperación efectiva del crédito.

- 11.6 El Jefe de Créditos y Cobranzas y/o el funcionario responsable de la elaboración del informe evaluativo para la aprobación del Crédito Hipotecario que cumpla con los requisitos y condiciones precisados en art. 11 de este Reglamento, elevará dicho informe a la Gerencia quien después de su revisión y conformidad podrá autorizar el otorgamiento y proceso de inscripción registral de la solicitud de crédito con cargo a ser ratificado por el Consejo de Administración en la sesión más próxima.

12.- SANCIONES

- 12.1 A los Socios que no les saliera el descuento mensual o no paguen la parte proporcional por Caja sin regularizar su pago dentro de las 48 horas se le aplicará el 0.5% mensual por mora.
- 12.2 Los intereses moratorios se harán efectivo con información específica en el próximo mes.

13.- DISPOSICION FINAL

Cualquier situación no prevista en el presente Reglamento será contemplado por el Comité de Crédito con el asesoramiento de la Gerencia y resuelto en última instancia por el Consejo de Administración.

Lima, 1 de Octubre del 2014

APROBADO POR EL CONSEJO DE
ADMINISTRACION EN SESION
ORDINARIA DE FECHA:06.02.2010-2011
2012 CON LA MODIFICACION PARCIAL
APROBADA CON FECHA: 12.10.2013,
22.02.2014, y, 01.10.2014