

COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LOS EMPLEADOS DEL INSTITUTO  
DE DESARROLLO RURAL R.L.  
(COOPEINDER R.L.)

REGLAMENTO DE CRÉDITO  
CRÉDITO HIPOTECARIO LIBRE

CAPÍTULO I  
OBJETIVOS

Artículo 1: De los objetivos del crédito

COOPEINDER R.L. se propone cumplir con los siguientes objetivos por medio de la implementación de la línea de crédito Hipotecario libre:

- Contribuir al mejoramiento de las condiciones socioeconómicas del asociado y su familia.
- Satisfacer necesidades personales y familiares del asociado.
- Poner a disposición del asociado un mecanismo de financiamiento ágil que le permita reacomodar sus obligaciones crediticias o emprender proyectos de cualquier índole que generen beneficio personal y familiar.

CAPÍTULO II  
USUARIOS

Artículo 2: De los beneficiarios del crédito

Podrán ser beneficiarios del crédito hipotecario libre, todos los asociados de COOPEINDER R.L. que estén al día con sus obligaciones tanto de crédito como ahorro de capital y que cuenten con la capacidad de pago establecida por la cooperativa en su reglamento general de crédito.

Artículo 3: De los requisitos generales para utilizar el crédito hipotecario libre.

- 3.1 Tener en aportes de capital como mínimo un monto equivalente al 1% del importe del crédito solicitado.
- 3.2 Contar con la capacidad de pago suficiente para atender la obligación, de forma tal que su relación cuota/ingreso no sobrepase el 30 o 40% según lo establecido en el reglamento general de créditos de COOPEINDER R.L., siendo el 40% para aquellos asociados a quienes administran su fondo de cesantía en la cooperativa y un 30% para quienes no lo hagan.
- 3.3 Aportar garantía real suficiente y competente a criterio de la instancia de aprobación respectiva y que se detalla en el presente reglamento.
- 3.4 Aceptar y aplicar las recomendaciones que la cooperativa pueda brindarle para el mejor uso de los recursos del crédito otorgado.
- 3.5 Adquirir por medio de la cooperativa los seguros que a criterio de esta deban mantenerse para la salvaguarda de los bienes puestos en garantía.
- 3.6 Dar el cuidado y cuidado correspondiente a los bienes puestos en garantía para asegurar su buen estado y conservación. Comunicar oportunamente cualquier cambio experimentado por los bienes dados en garantía a COOPEINDER R.L.
- 3.7 No poseer embargos vigentes a menos que el plan de inversión del crédito sea para cancelar las deudas que originaron el embargo.

- 3.8 En el caso de funcionarios del IDA, no tener activo ningún proceso administrativo que implique la suspensión temporal de sus funciones, o permanecer con permiso laboral sin goce de salario.
- 3.9 Cualquier otro que a juicio del Consejo de Administración se considere.

### CAPÍTULO III PLAN DE INVERSIÓN

#### Artículo 4: De la finalidad del crédito

Los créditos hipotecarios libres se efectuarán de acuerdo a las necesidades manifiestas del asociado, a la capacidad presupuestaria disponible de la cooperativa para esta línea crediticia y atendiendo los fines establecidos en el artículo 1° del presente reglamento. Se contemplan las siguientes actividades como posibles planes de inversión:

- Refundición de deudas
- Liberación gravámenes
- Compra bienes muebles e inmuebles
- Construcciones, mejoras, reparaciones de vivienda
- Liberar embargos judiciales
- Educación
- Cualquier otra necesidad del asociado a juicio del Consejo de Administración.

### CAPÍTULO V CONDICIONES DEL CRÉDITO

#### Artículo 5: De los montos del crédito

El monto máximo de crédito que podrá utilizar el asociado estará definido por dos aspectos:

- La capacidad de pago del solicitante según lo establecido en el reglamento general de crédito de COOPEINDER R.L..
- Lo establecido en el artículo 18 de la ley 7391 (ley de regulación de la actividad de intermediación financiera de las Organizaciones Cooperativas y lo indicado en el artículo 9, inciso b, segundo párrafo del Estatuto de COOPEINDER R.L., que dice: “ El límite máximo en cuanto a préstamos, créditos y avales directos e indirectos que se puede otorgar a un asociado será del 5% de la cartera total o del 10% del capital social, la suma que sea mayor. Las fianzas que otorguen los asociados están comprendidas en estas limitaciones”.

#### Artículo 6: De los plazos del crédito

El plazo máximo a otorgar un crédito hipotecario libre será de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MESES, no obstante el solicitante podrá tramitarlo a un menor plazo si así lo desea y presenta capacidad de pago para hacerlo. En casos muy especiales, recomendados por la gerencia, podrán otorgarse créditos hasta un plazo de Ciento ochenta meses.

#### Artículo 7: De la forma de pago de los créditos

Todo crédito hipotecario libre deberá ser cancelado mediante cuotas mensuales fijas y consecutivas que incluyan capital, intereses vencidos, pólizas u otras deducciones que correspondan según el caso. Asimismo será utilizado el sistema de deducción de planilla

por parte del patrono. El Consejo de Administración en casos muy calificados podrá autorizar un mecanismo de pago diferente al anteriormente indicado.

COOPEINDER R.L. aceptará pagos extraordinarios o la cancelación total de la deuda en el momento que así lo disponga el asociado, cancelando primeramente intereses, pólizas y otras deducciones existentes a la fecha del pago extraordinario y el remanente abonando o cancelando la operación.

## CAPITULO VI CARGOS E INTERESES

### Artículo 8: De la tasa de interés de los créditos

Corresponderá al Consejo de Administración fijar la tasa de interés de esta línea de crédito. La gerencia de la cooperativa podrá solicitar ajustes a dicha tasa ya sea tendientes al aumento o disminución de la misma en el momento que lo considere conveniente y de acuerdo a los siguientes criterios:

- La estructura del costo de los fondos
- Condiciones de la competencia
- Márgenes de excedentes esperados
- Condiciones del mercado financiero nacional
- Necesidad de colocación de crédito
- Condiciones de oferta y demanda
- Otras variables

### Artículo 9: Forma de cálculo de intereses

Los intereses serán calculados sobre los saldos vencidos por mes de cada operación. Estos correrán a partir de la fecha en que se efectúa el respectivo desembolso.

### Artículo 10: De los intereses moratorios

Los intereses moratorios serán calculados bajo la misma tasa vigente del crédito. Estos se computarán desde el momento en que se incumpla el pago de una de las cuotas del crédito.

### Artículo 11: De la comisión de crédito

Se aplicará una comisión de crédito según el monto aprobado, de la siguiente forma:

- |                          |  |                      |
|--------------------------|--|----------------------|
| <input type="checkbox"/> | Créditos hasta un millón de colones    | 2.5% del monto total |
| <input type="checkbox"/> | Créditos entre ¢ 1.000.001 y 3.000.000 | 2% del monto total   |
| <input type="checkbox"/> | Créditos entre 3.000.001 y 4.000.000   | 1.5% del monto total |
| <input type="checkbox"/> | Créditos de 4.000.001 en adelante      | 1% del monto total   |

### Artículo 12: De la capitalización de crédito

El crédito hipotecario libre no aplica capitalización .

### Artículo 13: Del pago de honorarios profesionales, especies y otros costos de formalización.

Todos los costos de formalización en que necesariamente se deba incurrir al tramitar este crédito deberán ser cubiertos por el asociado, para lo cual la cooperativa deducirá directamente del desembolso del crédito los montos correspondientes.

## CAPÍTULO VII GARANTÍAS

Artículo 14: De la garantía del crédito hipotecario libre.

Este crédito solamente podrá ser garantizado con hipoteca sobre bienes inmuebles en primer grado a favor de COOPEINDER R.L.. La propiedad a hipotecar podrá estar a nombre del asociado solicitante o a nombre de un tercero, siempre y cuando este consienta el gravamen de forma escrita mediante nota enviada a la cooperativa junto con sus calidades, así como fotocopia de su cédula de identidad.

Artículo 15: De la constitución de la hipoteca.

La constitución de la hipoteca y su correspondiente inscripción en el registro público de la propiedad estará a cargo de profesional asignado por COOPEINDER R.L., a efecto de mantener un mejor control respecto a las escrituras hipotecarias. No obstante a lo anterior, el asociado solicitante podrá solicitar que otro profesional de su confianza sea quien realice este trámite legal. El profesional designado gozará de cuarenta y cinco días hábiles para entregar la escritura hipotecaria debidamente inscrita en el Registro Público de la propiedad. En caso de incumplimiento por parte del profesional se realizará la correspondiente denuncia ante la fiscalía del colegio respectivo a efecto de aplicar lo establecido por la legislación vigente en el campo del notariado.

Artículo 16: De la valoración de la finca a hipotecar

Para el análisis de la solicitud de crédito deberá contarse con un avalúo escrito y debidamente firmado por profesional competente para estos efectos, el cual deberá contener todos los aspectos establecidos por la cooperativa e indicados por escrito al profesional designado. El valor de la finca para efecto de garantía, será tomada al 70% del monto del avalúo comercial presentado.

Cuando este crédito sea utilizado para construir una vivienda en lote propio, el valor total de la propiedad será el resultado de la suma del valor comercial del lote indicado en su respectivo avalúo y el 80% del monto del crédito solicitado. En estos casos el giro del crédito se hará por desembolsos de la siguiente forma: Un primer desembolso equivalente al 70% del valor del terreno, desembolsos restantes según los avances de la obra emitidos por el ingeniero responsable de la construcción y verificados por parte de la cooperativa.

Artículo 17: De los profesionales que podrán realizar los avalúos.

Cualquier profesional debidamente acreditado por el Colegio Profesional respectivo podrá realizar el avalúo del bien ofrecido en garantía. No podrán realizar dicho avalúo los siguientes profesionales:

- Funcionarios de instituciones públicas que si bien están acreditados por el Colegio respectivo, poseen dedicación exclusiva o prohibición para realizar trabajos por cuenta propia.
- Profesionales que sean asociados de COOPEINDER R.L. y experimentan algún tipo de incumplimiento con las obligaciones contraídas con la cooperativa, ya fuera por cuenta propia o por fianzas a terceros.

#### Artículo 18: De las pólizas de los bienes hipotecados

Toda propiedad aceptada como garantía del crédito hipotecario libre, sobre la cual existan construcciones deberá contar con una póliza de incendio, temblor y terremoto. El monto asegurado corresponderá al valor de la construcción según avalúo o el monto total del crédito, el importe que sea menor. En esta póliza se establecerá a COOPEINDER R.L. como acreedor hipotecario. Para asegurarse la actualización y vigencia de tales pólizas, COOPEINDER R.L. queda autorizada para realizar su gestión y pago, así como la deducción correspondiente con cargo al salario del asociado, bajo el sistema de deducción de planilla establecido con el I.D.A. El monto deducido por concepto de póliza formará parte de la cuota mensual establecida como pago al crédito.

#### Artículo 19: De los seguros adicionales a la propiedad hipotecada

Cuando el asociado desee asegurar su propiedad por un monto mayor al indicado en el artículo anterior, podrá solicitar a COOPEINDER R.L. coordinar el envío del agente de seguros para el trámite respectivo. COOPEINDER R.L. no asume responsabilidad alguna por dicha adición del seguro.

#### Artículo 20: De la desmejora de la garantía

Si por cualquier causa, la garantía del préstamo es desmejorada de forma tal que no cubra el saldo de la deuda según los porcentajes establecidos, la cooperativa podrá solicitar al asociado deudor la sustitución inmediata de la misma, de lo contrario podrá dar por vencida la operación y realizar el cobro de la misma por los medios que considere más convenientes.

### CAPÍTULO VIII APROBACIÓN DE LOS CRÉDITOS

#### Artículo 21: De las instancias de aprobación

Corresponderá a la Comisión de Crédito la aprobación de todos los créditos hipotecarios libres, no obstante, dicha Comisión podrá trasladar al Consejo de Administración aquellas solicitudes que por alguna razón considere conveniente que sean resueltas por este.

#### Artículo 22: De los créditos solicitados por directivos, la gerencia y empleados.

Toda solicitud de crédito que sea presentada por cualquier miembro del Consejo de Administración, Comité de Vigilancia, Comité de Educación, Gerencia, empleados o persona relacionada con estos hasta un segundo grado de consanguinidad o afinidad, deberá ser resuelto por el Consejo de Administración. Para su aprobación será necesario el voto afirmativo de por lo menos las dos terceras partes de los directores presentes.

En el caso específico de los integrantes del Consejo de Administración, no podrán participar en la votación ni en el análisis de solicitudes de préstamo en las que tengan interés directo o familiar hasta el grado indicado.

Artículo 23: De la apelación del asociado por créditos no aprobados

El asociado podrá presentar apelación ante el Consejo de Administración de COOPEINDER R.L. cuando su solicitud de crédito haya sido denegada. El Consejo de Administración en definitiva resolverá el caso una vez concedida audiencia al asociado apelante.

## CAPÍTULO IX COBRO ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL

Artículo 24: De la forma de pago del préstamo

Todo crédito hipotecario libre será cancelado por parte del beneficiario en cuotas mensuales fijas y consecutivas durante el plazo aprobado. Los pagos se realizarán por medio del sistema de deducción de planilla establecido en la cooperativa con el I.D.A.. En caso de que el asociado requiera un mecanismo de pago diferente por razones debidamente probadas y justificadas, corresponderá al Consejo de Administración su aprobación.

Artículo 25: De las diligencias de cobro administrativo y judicial

Todo crédito se considera moroso después de un día de la fecha en que se deba realizar el pago de la cuota correspondiente. La Cooperativa realizará la gestión de cobro que considere oportuna durante los dos primeros meses de mora. Una vez transcurridos tres meses de mora, sin que el deudor o fiadores se presenten a poner al día la cuenta o convenir con algún arreglo de pago, esta será trasladada a cobro judicial.

## CAPÍTULO X DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 26: De la cantidad de créditos por asociado

Un asociado podrá tener todos los créditos que su capacidad de pago y garantía le permita.

Artículo 27: De la disponibilidad de recursos

El trámite y formalización de este tipo de crédito estará en función de los recursos que el Consejo de Administración designe, de tal forma que su desembolso no comprometa los flujos de efectivo de la cooperativa.

Artículo 28: De los aspectos no contemplados en el presente reglamento

Cualquier situación no prevista en el presente reglamento, será resuelta por el Consejo de Administración de COOPEINDER R.L., considerando las normas y políticas generales de crédito establecidas, el estatuto, la ley 6756 de Asociaciones Cooperativas, la ley 7391 de regulación de la actividad de intermediación financiera de las Organizaciones Cooperativas, otras disposiciones legales vigentes y los principios generales que rigen el movimiento cooperativo nacional o internacional.

Artículo 29: De las modificaciones al presente reglamento

Corresponde al Consejo de Administración de COOPEINDER R.L. efectuar cualquier modificación al presente reglamento cuando lo considere conveniente o a instancia de la Gerencia o el Comité de Vigilancia.

El presente reglamento fue aprobado por el Consejo de Administración de COOPEIDA R.L. en **sesión n° 457, Capítulo V, Acuerdo n° 02, del 18 de abril 2005.**

*Reformado en sesión n° 492 del 15-12-2006.*

Reformado en sesión n1 521 del 21-04-2008

Carlos Alvarado Vargas  
Secretario Consejo Administración

Jorge Calderón Fallas.  
Presidente Consejo Administración.