

ASONUMAR

REGLAMENTO PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

La Junta Directiva de ASONUMAR emite el siguiente reglamento para los préstamos hipotecarios:

Existen tres tipos de créditos hipotecarios:

1. Vivienda: cuando el crédito es para compra de vivienda, compra de lote, construcción, remodelación o cancelación de hipoteca en otra entidad.
2. Bienestar familiar: cuando el crédito es para compra de vivienda, compra de lote, construcción, remodelación o cancelación de hipoteca en otra entidad y se añade la cancelación de otro tipo de deudas, ya sea en ASONUMAR o en otra entidad.
3. Consumo: el crédito es para cancelación de deudas.

Plazos y tasas de interés

El socio puede escoger el plazo de acuerdo a su conveniencia con un mínimo de 5 años y un máximo de 30 años, con las siguientes tasas de interés:

Línea de crédito	Primeros 3 años	Años 4 y 5	A partir de año 6	Tasa de ex socio
Vivienda	8.5% tasa fija			12%
Bienestar	10%	11%	12%	14%
Consumo	12%	13%	14%	16%

Si el deudor renuncia a la Asociación en cualquier momento del plazo o renuncia a la Compañía en los primeros tres años del plazo, la tasa pasará automáticamente a la tasa de ex socio.

La tasa “Bienestar” se puede ajustar en proporción a los montos destinados a vivienda y pago de deudas.

Los intereses se calculan de la siguiente forma: El saldo actual se multiplica por la tasa, se divide entre 365 y se multiplica por los días naturales de la planilla.

Requisitos mínimos:

- Tener al menos 12 meses de ser asociado activo.
- La garantía debe ser una finca, estar libre de gravámenes de cualquier tipo, tener plano catastrado y estar al día con los impuestos municipales

Solicitud de crédito:

El asociado debe presentar una solicitud por escrito detallando la inversión a realizar y dependiendo del caso la siguiente información o documentación:

- a. Compra de lote o casa: número de finca, copia del plano catastrado, precio del inmueble, información sobre el vendedor, certificación municipal de impuestos al día, carta intención de compra – venta por un plazo mínimo de tres meses. Si es solo lote, además se debe incluir la certificación municipal de uso de suelos y constancias de disponibilidad de agua y electricidad emitidas por la institución que corresponda a la zona.
- b. Remodelación o construcción en lote propios: número de finca, copia del plano catastrado, certificación municipal de impuestos al día, cotización de materiales y mano de obra, detalle de los trabajos a realizar, cronograma de actividades en caso de ser necesaria una inspección por parte de la Asociación para girar el dinero.
- c. Cancelación de hipoteca y otro tipo de deudas: número de finca, copia del plano catastrado, certificación municipal de impuestos al día, estado de cuenta emitido por la entidad que corresponda.

Para el estudio de crédito y en caso de ser necesario, se tomará el ingreso familiar para demostrar que el pago del crédito hipotecario no afectará su calidad de vida. La documentación a presentar será la siguiente:

- Constancias salariales
- Órdenes patronales
- Certificación de ingresos y declaración de impuesto sobre la renta (en caso de que algún familiar no sea asalariado)
- Copias de cédulas de identidad

Adicionalmente, el socio solicitante deberá consentir que la Asociación realice un estudio de crédito “Cero Riesgo”, con el objetivo de analizar el comportamiento crediticio.

Para cumplir con la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, la deducción de la cuota del préstamo solicitado no deberá significar que el deudor reciba un salario neto inferior al límite inembargable, pero con la intención de que la mayor parte de los asociados puedan optar por un crédito hipotecario, se establece la siguiente tabla:

- Si al aplicar la cuota el asociado recibe un salario mayor al límite inembargable, el préstamo hipotecario se tramitará de forma normal.
- Si al aplicar la cuota el asociado recibe un salario inferior al límite inembargable pero mayor a ¢100,000, deberá aportar una autorización de deducción dirigida a su patrono y se tramitará de forma normal.
- Si al aplicar la cuota el asociado recibe un salario inferior a ¢100,000, el crédito se dividirá administrativamente en dos partes, una con un principal y una cuota que asegure que al socio le

queden al menos ¢100,000 de salario después de las deducciones, y la otra por el resto, que tendría como forma de pago el efectivo. El pago se podrá hacer en nuestras oficinas o a través de los medios electrónicos que ofrece el Sistema Bancario.

Revisión presencial de la garantía

Avalúo: Se procederá con la realización de un avalúo preparado por un profesional en la materia contratado por ASONUMAR. El costo de este trabajo será asumido por el asociado interesado, cuyo pago se puede hacer en efectivo, con cargo a la cuenta “PAO”, o sumado al monto del crédito hipotecario en caso de formalizarse el mismo.

Monto máximo a financiar

El monto máximo a financiar será del 80% del monto del avalúo.

Revisión de solicitudes.

Las solicitudes serán revisadas y aprobadas o rechazadas por el Comité de Crédito en reuniones que se harán únicamente para este fin. El Comité de Crédito está compuesto por el Presidente, el Tesorero y el Fiscal.

Si la solicitud es rechazada por el Comité de Crédito, el asociado tendrá derecho a presentarla en la siguiente reunión de Junta Directiva para un segundo análisis.

El Comité de Crédito o la Junta Directiva definirán si es necesario presentar documentación adicional.

Formalización

Una vez aprobado el crédito, se procederá con la formalización a través del notario de ASONUMAR, que confeccionará la escritura de acuerdo a los datos suministrados por la Administración. El costo de este trámite puede ser cancelado por el deudor directamente al abogado o sumado al monto total del crédito. Es obligación del asociado cooperar con la coordinación de las firmas.

Giro del dinero

Compra de casa o lote: El dinero se girará directamente al vendedor.

Cancelación de deudas: Los giros se harán directamente a los acreedores.

Construcción: Se gira directamente al constructor, pero siempre sujeto a un plan previamente aprobado por todas las partes. El costo del perito que realizará las revisiones debe ser asumido por el asociado.