

REGLAMENTO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Por el presente Reglamento de Inversión Inmobiliaria, el Consejo Directivo de Cafuca instrumenta la adquisición de vivienda nueva o usada para socios activos que se encuentren al día en el cumplimiento de sus obligaciones sociales.

Artículo 1: La presente reglamentación se aplicará a la adquisición bienes inmuebles, a los efectos de inversión del patrimonio social conforme lo dispuesto en el artículo 5 del Estatuto Social, previa aprobación de la documentación relativa al bien, para lo cual se aplicará la normativa contenida en el presente, así como las resoluciones que en su caso adopte el Consejo Directivo. Dichos bienes serán adquiridos por Cafuca, quien los prometerá en venta a los asociados activos, cuya solicitud resulte aprobada.

Artículo 2: Bienes incluidos: Las inversiones podrán comprender inmuebles urbanos y suburbanos, ubicados en cualquier parte del territorio nacional, previa aprobación en la forma que se dispone en el presente reglamento.

Artículo 3: Ingresos: A los efectos de habilitar la operación, se estudiarán previamente los ingresos del o los solicitantes de modo tal que exista una disponibilidad de al menos el 50% del salario líquido, en un plazo no inferior a 10 meses, anteriores a la fecha en que se formule la solicitud de inversión inmobiliaria. Las solicitudes pueden respaldarse en ingresos de hasta dos solicitantes, quienes deberán adquirir como propietarios el inmueble propuesto.

Artículo 4: Condiciones de la operación: aprobada que sea la solicitud del afiliado peticionante, la operación se acordará conforme a las siguientes condiciones:

- a) La inversión inmobiliaria de Cafuca cubrirá hasta el 75% del valor del bien elegido por el afiliado, no pudiendo excederse nunca el equivalente al 100% del valor del remate.
- b) El saldo de precio se financiará en un plazo de hasta 18 años, con seguro de vida.
- c) La operación se concederá por capitales que serán de un mínimo de 100.000 unidades indexadas y un máximo de 870.000 unidades indexadas.
- d) Se aplicará una tasa de interés compensatorio del 7% anual, sobre saldos.
- e) Se aplicará una tasa de interés moratorio equivalente al máximo legal, sobre saldos.
- f) La operación se amortizará a través de cuotas fijas, iguales, mensuales y consecutivas a pagarse en unidades indexadas a la cotización correspondiente al día del pago.
- g) Las cuotas se abonarán por debito bancario, depósito bancario, pago en Red Abitab o donde Cafuca lo indique.
- h) Abonar un arancel de tramitación y tasación, de 4.000 unidades indexadas.
- i) Abonar los honorarios profesionales vinculados al otorgamiento de las escrituras de adquisición, promesa de compraventa y cancelación.

Artículo 5: Requisitos de las solicitudes: Los afiliados activos interesados en adquirir inmuebles a través de la modalidad de inversión prevista en el presente reglamento deberán presentar ante la Oficina Administrativa, nota escrita y fundada, conteniendo los siguientes requisitos con carácter mínimo:

- a) Copia de la cédula de identidad de los solicitantes.
- b) Documentación probatoria de ingresos (recibos de ingresos de los últimos doce meses).
- c) En caso de tener ingresos por alquileres, presentar el o los contratos de arrendamiento, y últimos tres resguardos de la inmobiliaria, ANDA o CGN, o pagos a DGI por IRPF.
- d) Descripción de la composición de los ingresos del núcleo familiar, incluyendo la de todos los solicitantes, con independencia que vayan o no a residir en el inmueble a adquirir.
- e) Fotocopia de los últimos 3 meses de los estados de cuenta de todas las tarjetas de crédito de cada solicitante.
- f) Certificaciones de otras deudas sin retención de haberes.
- g) Indicación del bien inmueble que se propone adquirir, indicando padrón, sección judicial, departamento y acompañando toda la documentación que se tenga del mismo.
- h) Plano o copia del mismo, respecto del bien inmueble propuesto.
- i) Constancia de pago del arancel de tramitación y tasación.

Artículo 6: Seguro de vida e incendio: El seguro de vida previsto en el presente reglamento deberá otorgarse ante el Banco de Seguro del Estado, por todo el plazo que dure el pago de cuotas de la promesa de compraventa a suscribirse, siendo Cafuca el respectivo beneficiario. En las mismas condiciones y plazos se contratará seguro para la cobertura del riesgo incendio.

Artículo 7: Arancel de tramitación y tasación: El afiliado abonará el arancel de tramitación y tasación al momento de presentar su solicitud de adquirir un inmueble. Dicho arancel incluye además todos los gastos de gestión y documentación que insuma la operación considerada en su conjunto, pudiendo efectuarse reliquidaciones en caso que los respectivos costos superen la suma abonada a cuenta conforme lo dispuesto en el artículo 4.

Artículo 8: Tasación. Cafuca obtendrá una tasación del inmueble propuesto para su adquisición, a través de perito idóneo, debiendo incluir la misma los siguientes valores:

- a) Valor de mercado o contado del inmueble.
- b) Valor de remate o de rápida convertibilidad.

Artículo 9: La aprobación de una solicitud tendrá una vigencia de 60 días, a contar del momento en que se emita resolución por el Consejo Directivo de CAFUCA. Para el caso que la escritura de promesa de compraventa se otorgue con posterioridad a ese plazo, CAFUCA actualizará el análisis del sujeto de crédito, con un costo adicional para los solicitantes de 1.000 U.I. que se incluirán en el total de gastos a abonar por el interesado.

Artículo 10: Requisitos para acceder a la inversión inmobiliaria: Además de los incluidos en los artículos anteriores, las solicitantes deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser menores de 70 años de edad al finalizar el pago de las amortizaciones y mayor de 18 años al momento de solicitar la inversión.
- b) Al segundo solicitante, en caso de que fuera mayor de 65 años al momento de solicitar la inversión, solamente se le considerarán el 30% de sus ingresos líquidos.
- c) No registrar ningún incumplimiento inscripto ante el Clearing de Informes.
- d) No registrar cancelación de cualquier adeudo, con atraso, ante CAFUCA.
- e) No registrar historial de adeudos incumplidos ante CAFUCA.
- f) Autorizar a retener del sueldo, tanto ante la propia entidad empleadora, como a través de débito bancario de salario, jubilación o pensión.

Artículo 11: Escritura de adquisición del inmueble y promesa de compraventa: Aprobada la solicitud se otorgará escritura de compraventa de adquisición del inmueble a favor de CAFUCA y simultáneamente escritura de promesa de compraventa entre esta entidad y el o los afiliados interesados.

Artículo 12: Honorarios profesionales: El afiliado abonará los honorarios profesionales que insuma el otorgamiento de las escrituras señaladas en el artículo 11.

Serán también de su cargo los gastos y honorarios que se generen como consecuencia de la escritura que se otorgue luego de abonadas las cuotas pactadas, de cancelación o cumplimiento de la promesa de compraventa.

Artículo 13: El presente Reglamento entrará en vigencia el 1º de julio de 2015, encomendándose a la Oficina Administrativa su más amplia difusión.