



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1075

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO DE CLASE MEDIA EN EL MARCO DE LA LEY N° 5638/2016 “FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO”.

Asunción, 1 de julio de 2021.

VISTO: Los Memorandos DIVE N° 140-21 del 31/05/21 y DGDI N° 084-21 del 22/06/21 de la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario; el Memorando DIDI N° 424/2021 del 17/06/21 y el Dictamen DGJN N° 120/2021 del 22/06/21 de la Dirección General Jurídica y Notarial; la Ley N° 6152/2018 y Ley N° 5638/2016 y su Decreto N° 3317/2020; y,

CONSIDERANDO: Que, por Memorándum DIVE N° 140-21 del 31 de mayo de 2021, la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario remite a la Dirección General Jurídica y Notarial el borrador del Reglamento Operativo para Clase Media, en el marco de la Ley N° 5638/2016 “FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO” y su Decreto reglamentario N° 3317/2020.

Que, por Memorando DIDI N° 424/2021 del 17 de junio de 2021, la Dirección General Jurídica y Notarial realiza observaciones y sugerencias a la Dirección General proponente.

Que, por Memorando DGDI N° 084-21 del 22 de junio de 2021, la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario remite nuevo borrador de Reglamento y solicita dictamen jurídico.

Que, por Dictamen DGJN N° 120/2021 del 22 de junio de 2021, la Dirección General Jurídica y Notarial manifiesta: “... *Dictar acto administrativo aprobando el Reglamento de Clase Media, conforme al borrador remitido por Memorando N° 084 del 22/06/2021 de la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario.*”

Que, la Ley N° 6152/2018 dispone: Artículo 8° “*El Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), es la máxima autoridad institucional. En tal carácter es el responsable de la dirección y de la gestión especializada, técnica, financiera y administrativa de la Entidad, en el ámbito de sus atribuciones legales, asimismo, ejerce la representación legal del Ministerio.*”

Que, el Art. 10 del mismo cuerpo legal, establece las funciones y atribuciones del Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat, y en el apartado 19 dispone: “*Dictar las reglamentaciones que fueren necesarias para el ejercicio de sus atribuciones.*”

Por tanto, en ejercicio de sus atribuciones legales,

El Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resuelve:

Art. 1°) APROBAR el Reglamento Operativo de Clase Media en el marco de la Ley N° 5638/2016 “FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO” para su implementación en el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), de acuerdo a lo detallado en el ANEXO que forman parte de la presente Resolución.

Art. 2°) ESTABLECER que el presente reglamento operativo entrará en vigencia una vez que se cuente con los créditos presupuestarios necesarios.

Art. 3°) COMUNICAR a quienes corresponda y cumplido, archivar.


OSCAR JOSÉ VILLAGRA MERINO
Secretario General


CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO
Ministro



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1075

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO DE CLASE MEDIA EN EL MARCO DE LA LEY N° 5638/2016 “FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO”.

Asunción, 1 de julio de 2021.

-2-

ANEXO

REGLAMENTO OPERATIVO – LEY N° 5638-16

TITULO I
GENERALIDADES
CAPÍTULO I
INTRODUCCIÓN

Art. 1°: Objeto y alcance:

El presente instrumento tiene por objeto establecer los requisitos básicos y los procedimientos para otorgar subsidios enmarcados en el Art. 7 inc. B de la Ley No. 5638/16 de Fomento de la Vivienda y Desarrollo Urbano y su Decreto Reglamentario No. 3317/20, mediante el cual permite al beneficiario adquirir una vivienda nueva o usada, siempre que se adecue a los parámetros legales y reglamentarios del Programa. La vivienda puede ser casa, departamento o dúplex o cualquier tipología legalmente permitida.

Art. 2°: Definiciones: A los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

AFD: Agencia Financiera de Desarrollo.

Autoridad de Aplicación: Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat-MUVH, a través de la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario.

BCP: Banco Central del Paraguay.

BNF: Banco Nacional de Fomento.

IFI: Institución Financiera Intermediaria.

INCOOP: Instituto Nacional de Cooperativismo.

MUVH: Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat.

S.H: Soluciones Habitacionales.

USM: Unidades de salario mínimo legal.

Artículo 3°: Administrador del Programa:

La Dirección General de Desarrollo Inmobiliario administrará este Programa bajo directrices y supervisión del Ministro, y será la responsable de:

- a) Coordinar las actividades tendientes a la adecuada ejecución del programa.
- b) Evaluar a los postulantes, y elevar a la máxima autoridad para su aprobación por resolución.

Artículo 4°: Fuentes de Financiación. Esta modalidad será financiada con los siguientes componentes:

- a) El Aporte Estatal
- b) Crédito Complementario
- c) Ahorro Previo (Categoría 1 y 2)



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1075

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO DE CLASE MEDIA EN EL MARCO DE LA LEY N° 5638/2016 “FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO”.

Asunción, 1 de julio de 2021.

-3-

El precio o valor de la solución habitacional define la categoría a la cual el beneficiario debe acogerse. Los porcentajes máximos establecidos para cada categoría son:

Categoría 1: El precio máximo para la adquisición será el equivalente a 260 (doscientos sesenta) unidades de salario mínimo. Tendrán un aporte estatal del 5% (cinco por ciento). Ahorro previo del 5%. Crédito complementario del 90% (noventa por ciento).

Categoría 2: El precio máximo para la adquisición será el equivalente de 200 (doscientas) unidades de salario mínimo. Tendrán un aporte estatal del 10% (diez por ciento). Ahorro previo del 5% (cinco por ciento). Crédito complementario del 85% (ochenta y cinco por ciento).

Categoría 3: El precio máximo para la adquisición será el equivalente de 150 (ciento cincuenta) unidades de salario mínimo. Tendrán un aporte estatal del 15% (quince por ciento). Crédito complementario del 85% (ochenta y cinco por ciento).

Categoría 4: El precio máximo para la adquisición será el equivalente de 100 (cien) unidades de salario mínimo. Tendrán un aporte estatal del 20% (veinte por ciento). Crédito complementario del 80% (ochenta por ciento).

Del Ahorro Previo: El beneficiario de las categorías 1 y 2 al momento de solicitar ser beneficiario de subsidio, deberá adjuntar el extracto de cuenta bancaria o caja de ahorro donde conste el 5% o más del valor del inmueble a adquirir.

Del Aporte Estatal: Es un subsidio estatal sin cargo de restitución, que por única vez otorga el Estado a través del MUVH, al beneficiario del Programa, según la categoría a la cual califique.

Si la adquisición del inmueble se torna imposible o no se realiza, el beneficiario deberá devolver al MUVH la totalidad del subsidio más los gastos estipulados, en un plazo máximo de 48 horas a partir del momento en que se tuvo conocimiento de tal circunstancia. Asimismo, las IFIS o las Entidades que intervengan deberán realizar la comunicación al MUVH en caso de no concretarse la adquisición del bien inmueble.

Crédito complementario: suma de dinero financiada por las entidades de intermediación financiera supervisadas por el BCP, o Cooperativa bajo la supervisión del INCOOP.

Artículo 5°: Esquema de Adquisición:

Categoría	Rango de Precio de la Vivienda	Ahorro Previo	Aporte Estatal	Crédit o Complementario
1	201 a 206 USM	5%	5%	90%
2	151 a 200 USM	5%	10%	85%
3	101 a 150 USM	0%	15%	85%
4	Hasta 100 USM	0%	20%	80%



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1075

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO DE CLASE MEDIA EN EL MARCO DE LA LEY N° 5638/2016 “FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO”.

Asunción, 1 de julio de 2021.

-4-

Podrán ser beneficiadas aquellas personas o familias que perciban hasta 7 (siete) unidades de salario mínimo.

Artículo 6°: Procedimiento.

La Dirección General de Desarrollo Inmobiliario elevará propuesta de llamado a postulación. En la misma se incluirá:

- a) El plazo para la recepción de solicitudes.
- b) La cantidad de subsidios a ser otorgados.
- c) Documentación básica requerida.
- d) Otros documentos o requerimientos que resulten necesarios.

El llamado será aprobado por Resolución de la máxima autoridad institucional y difundido en al menos un diario de gran circulación o medios masivos de comunicación, a cargo de la Dirección de Comunicación.

En caso de considerarse necesario se ampliará el plazo, publicándose para ello la fecha del cierre de postulación a través de distintos medios de comunicación.

Durante el periodo de postulación establecido, la mesa de entradas del MUVH dará recepción a las solicitudes de los postulantes quienes deberán adjuntar las documentaciones requeridas. Las solicitudes ingresadas, serán remitidas a la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario.

Artículo 7°: Sistema de Evaluación: La Dirección General de Desarrollo Inmobiliario será la encargada de realizar la evaluación de los/as postulantes y su grupo familiar; cada solicitud será sometida a un sistema de puntuación empleando una matriz/ficha a fin de realizar la evaluación. En la ficha se puntuarán las condiciones socio-económicas de cada postulante. El puntaje máximo total establecido para cada solicitud será de 100 puntos.

Artículo 8°: De las Constancias. Serán emitidas por la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario una vez aprobado los requisitos. Las constancias de pre calificación al subsidio deberán especificar datos del postulante, Cédula de Identidad Policial, el monto del subsidio al cual pre califico, tiempo de validez y datos del inmueble.

Las mismas serán entregadas a los postulantes para su presentación a la IFI, sin que esta conlleve un compromiso por parte de la institución del desembolso indefectible de monto consignado en el mismo, ya que siempre estará sujeto a la aprobación del crédito complementario como requisito fundamental para el desembolso del subsidio.

Artículo 9°: Aprobación del Aporte: La IFI o la Entidad designada una vez finalizado el análisis del postulante y su aprobación para el crédito complementario, comunicará mediante correo electrónico o nota escrita al MUVH.

En el caso de que el postulante cuente con la aprobación del crédito complementario, una vez comunicado al MUVH, este deberá firmar un compromiso con la Institución. Reunidos ambos requisitos



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1075

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO DE CLASE MEDIA EN EL MARCO DE LA LEY N° 5638/2016 “FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO”.

Asunción, 1 de julio de 2021.

-5-

(comunicación de la IFI y firma del compromiso) la máxima autoridad dictará acto administrativo aprobando el aporte estatal con el monto según categoría que corresponda, el cual fue indicado en la constancia de pre calificación y se comunicara a la entidad encargada de administrar el Fideicomiso para el desembolso del monto del subsidio aprobado.

Se dará a conocer un listado de los expedientes que califiquen para el subsidio, debiendo publicarse la misma en la página web del MUVH.

EVALUACIÓN DE POSTULANTES PARA EL APORTE ESTATAL

Artículo 10: Condiciones generales para postular.

El postulante deberá reunir los siguientes requisitos específicos:

- a) Nacionalidad paraguaya
- b) Para postulante extranjero se exigirá la radicación permanente en el país y al menos un miembro del grupo familiar con nacionalidad paraguaya en calidad de dependiente económico, y con quien tenga vínculo familiar (por parentesco hasta el 4° grado o afinidad hasta el 2° grado)
- c) Mayoría de edad y ejercicio pleno de los derechos civiles
- d) Calidad de cabeza de familia constituida por matrimonio, unión de hecho o hijo/a sostén, o madre o padre soltero con hijos a su cargo y capacidad económica para calificar en alguna de las categorías del programa según sus ingresos.
- e) No poseer inmueble propio urbano, ni estar realizando trámites de gestión de compra de inmueble, tanto del postulante como de los integrantes de su grupo familiar.
- f) No haber adquirido, construido, ampliado o mejorado una vivienda con la aplicación de un subsidio o ayuda estatal o municipal, otorgada por cualquier institución de tales características, verificado por DREIS y RUBAS.
- g) No contar con operaciones morosas, demandas e inhabilaciones.
- h) El ingreso familiar debe oscilar entre 2 (dos) hasta 7 (siete) USM.
- i) Presentación de la documentación completa.
- j) Carta oferta del inmueble a favor del postulante, el precio del inmueble no debe superar 260 USM.
- k) Las Constancias de pagos de impuestos y tasas sobre el inmueble deben estar al día.
- l) Copia autenticada de título de propiedad debidamente inscripto en la DGRP.
- m) Certificado de condiciones de dominio actualizado, y anotaciones personales del propietario del inmueble ofertado.



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1075

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO DE CLASE MEDIA EN EL MARCO DE LA LEY N° 5638/2016 “FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO”.

Asunción, 1 de julio de 2021.

-6-

n) El postulante deberá calificar para obtener un crédito en los términos del Art. 23 de la Ley 5638 en lo pertinente.

Artículo 11°: Documentos que debe presentar el postulante. Para solicitar el aporte estatal, el postulante deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Formulario de inscripción.
- b) Fotocopia autenticada de cédula de identidad vigente y/o pasaporte del postulante, de su cónyuge o concubino/a y demás miembros del grupo familiar.
- c) Extranjeros: Presentación de radicación permanente, certificado de Interpol vigente expedido por el Departamento de Interpol de la Policía Nacional y certificado de Antecedentes Policiales expedido por el Departamento de Identificaciones de la Policía Nacional.
- d) Copia autenticada de la boleta de depósito de Ahorro Previo u Original de extracto actualizado de la caja de ahorro expedido por una IFI (para niveles I y II).
- e) Casados/as: Certificado de Matrimonio original. En caso de existir separación de bienes presentar el documento respaldatorio
Concubinatos: Información sumaria de testigos ante el Poder Judicial o el Juzgado de Paz, que lo acredite.
Divorciados: Sentencia definitiva de divorcio inscripta en fotocopia autenticada
Viudos: Certificado de Matrimonio y Defunción del Cónyuge en fotocopia autenticada
Hijo/a sostén: Certificado de hijo sostén expedido por el Juzgado de la Jurisdicción a la que pertenezca el postulante. Certificado de Nacimiento del solicitante que compruebe la relación parental entre los mismos y sus padres.
Padres solteros: Constancia de la tenencia legal de los hijos otorgada por el Poder Judicial o fotocopia autenticada de la sentencia respectiva.
- f) Certificado de Nacimiento original de los hijos.
- g) Certificado de Antecedentes Policiales original del postulante, su cónyuge o concubino/a y demás miembros mayores de edad que aporten a la economía familiar.
- h) Certificado de Antecedentes Judiciales original del postulante, su cónyuge o concubino/a y demás miembros mayores de edad que aporten a la economía familiar.
- i) Certificado de trabajo original del postulante, y justificación de sus ingresos y los de su cónyuge o concubino/a, además del de los miembros mayores de edad del grupo familiar que aporten a la economía doméstica (en caso de ser asalariados); que incluya los datos del monto percibido, antigüedad en la organización y los datos de contacto de la empresa o institución.
- j) Contribuyentes de IVA:
-CCT de la SET
-DDJJ de IVA de los últimos 6 meses
-Copia de RUC
-Copia del formulario de Inscripción del RUC del postulante, su cónyuge concubino/a y demás miembros del grupo familiar
- k) Certificado de no poseer inmuebles expedido por la Dirección General de los Registros Público, del postulante, su cónyuge o concubino/a y demás miembros mayores de edad del grupo familiar.
Se podrán aceptar contraseñas.
Declaración jurada en caso de poseer un inmueble, en la que conste que el inmueble no es habitable, o que no se encuentra en área urbana.
- l) Certificado de condiciones de dominio actualizado, y anotaciones personales del propietario del inmueble ofertado.



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1075

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO DE CLASE MEDIA EN EL MARCO DE LA LEY N° 5638/2016 “FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO”.

Asunción, 1 de julio de 2021.

-7-

Artículo 12°: Grupo Familiar. Se considera parte del grupo familiar del postulante a:

- a Su cónyuge o concubino/a, los hijos menores de edad no emancipados del postulante o cónyuge o concubino que habiten con el postulante, incluidos aquellos que cumplan la mayoría de edad durante el año calendario en que se postula.
- b Los hijos del postulante, de su cónyuge o su concubino con algún tipo de discapacidad, sean menores o mayores de edad y que habiten con ellos.
- c Las personas respecto de las cuales el postulante o su cónyuge o concubino tenga a su cargo la tutela o curatela legal, o la obligación de prestar alimentos de acuerdo a la legislación civil y que residan con ellos.
- d Su padre/madre que conforman un único grupo familiar, hijo mayor de edad que conforman un único grupo familiar.

Artículo 13°: Vivienda elegible: Serán elegibles las soluciones habitacionales que tengan un valor máximo de 260 (doscientos sesenta) USM. La tasación será realizada por el profesional designado por la IFI conforme sus requisitos.

Al momento de considerar la solución habitacional para la calificación del subsidio la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario tendrá en cuenta el valor declarado en la carta oferta presentada por el postulante.

Artículo 14°: Tipología elegible: Para adquisición de vivienda, el postulante podrá presentar cualquiera de las siguientes tipologías:

A) UNIFAMILIARES: Son aquellas unidades de habitación que por sus características físicas y constructivas constituyen unidades aisladas o dentro de un grupo de viviendas.

B) PAREADAS: Son aquellas unidades de habitación dispuestas de tal manera que tienen un muro común de medianería.

C) BLOQUE O MULTIFAMILIAR: Son aquellas unidades de habitación agrupadas en una sola unidad constructiva compuesta de varios niveles de acuerdo a las Ordenanzas Municipales establecidas por el municipio de dicha zona, que compartan espacios comunes, y;

D) EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS: Son aquellas unidades de habitación agrupadas en una sola unidad constructiva compuesta de varios niveles de acuerdo a las Ordenanzas Municipales establecidas por el Municipio, y cuyas características requieran soluciones especiales de mayor complejidad en cuanto a equipamiento contra incendios, circulación vertical, tratamiento de residuos y otros.

Artículo 15°: La localización de las SH podrá darse en cualquier zona residencial de las áreas urbanas.

Artículo 16°: Las SH deberán contar con superficies mínimas a ser consideradas que se detallan a continuación:

- 1) 36 m² para monoambiente.



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1075

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO DE CLASE MEDIA EN EL MARCO DE LA LEY N° 5638/2016 “FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO”.

Asunción, 1 de julio de 2021.

-8-

2) 44 m2 para un dormitorio.

3) 60 m2 para dos dormitorios.

4) 70 m2 para tres dormitorios.

Estas dimensiones deberán ser especificadas en la carta oferta. Podrán solicitarse más documentos en caso de considerarse necesario a criterio del MUVH.

Artículo 17°: COMISIÓN CONSULTIVA: Constitúyase la Comisión Consultiva en el marco de la Ley 5638/16 y su Decreto Reglamentario. La misma estará presidida por un Funcionario de la Dirección General de Planificación del MUVH a ser determinado por la correspondiente Dirección General. La comisión consultiva será integrada y convocada a requerimiento del MUVH cuando hubiere necesidad o interés en las opiniones de sus demás integrantes. La Comisión Consultiva no será convocada sino por su Presidencia y de la manera indicada, y a los efectos exclusivos de elevar opinión sobre cada tema sometido a su consideración, que no tendrá carácter vinculante, sino meramente de opinión y sugerencia para el MUVH.

MECANISMO DE EFECTIVIZACIÓN

Artículo 18°: Fideicomiso a ser suscripto. El MUVH suscribirá un contrato de Fideicomiso con una IFI o Entidad habilitada para el efecto, a fin de operar como fiduciario para la administración y el desembolso del subsidio estatal que en cada caso será realizado como corresponda y en la forma a ser posteriormente definida en detalle en el citado instrumento contractual entre el MUVH y la Fiduciaria.


OSCAR JOSÉ VILLAGRA MERINO
Secretario General


CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO
Ministro