



*Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería*

*Decreto N° 7519.-*

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

*Asunción, 24 de octubre de 2011*

**VISTO:** *La Nota SMV/NGPRI024-11, del 26 de julio de 2011, presentada por la Secretaría Nacional de la Vivienda y del Hábitat (SENAVITAT); y*

**CONSIDERANDO:** *Que la Constitución Nacional en su Artículo 238, Numeral 3), faculta a quien ejerce la Presidencia de la República a participar en la formación de las leyes, promulgarlas, hacerlas publicar, reglamentarlas y controlar su cumplimiento.*

*Que asimismo nuestra Carta Magna en su Artículo 6°, establece: "La calidad de vida será promovida por el Estado mediante planes y políticas que reconozcan factores condicionantes, tales como la extrema pobreza y los impedimentos de la discapacidad o de la edad...".*

*Que igualmente el Artículo 100 de la Constitución Nacional dispone: "Todos los habitantes de la República tienen derecho a una vivienda digna. El Estado establecerá las condiciones para hacer efectivo este derecho, y promoverá planes de vivienda de interés social, especialmente las destinadas a familias de escasos recursos, mediante sistemas de financiamiento adecuados."*

*Que las leyes y reglamentos deben realizarse en un sentido amplio y general; tendiente a prever situaciones del futuro por lo menos inmediato, corrigiendo falencias presentes y pasadas, por lo que deben ser actualizadas periódicamente para su aplicabilidad.*

*Que la Central de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua del Paraguay (CCVAMP), por Nota del 27 de julio de 2010, presenta ante la SENAVITAT, un proyecto de decreto reglamentario para la Ley N° 2329/03 "Que establece el Marco de Administración de las Cooperativas de Vivienda y el Fondo para Viviendas Cooperativas".*

*N° 274.-*



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 2 -

Que el INCOOP a través de la Nota N° 804/11 del 20 de abril de 2011, conforme al dictamen de la D.A.J. (Dirección de Asesoría Jurídica) N° 276/11, en torno al proyecto de Decreto por el cual se reglamentaria, actualizaría o modificaría el Decreto N° 11.465/07 que reglamenta la Ley N° 2329/03 "Que establece el Marco de Administración de las Cooperativas de Vivienda y el Fondo para Viviendas Cooperativas", la Dirección de Asesoría Jurídica del INCOOP se ha abocado en analizar los aspectos relacionados a su función como entidad de control de las entidades cooperativas, informando que no encuentran objeción en cuanto al contenido general del proyecto, teniendo en cuenta aspectos técnicos relacionados a las modalidades y condiciones para los programas habitacionales a ser implementados a través del FONCOOP, que contiene el proyecto que ha sido presentado por la SENAVITAT, y consecuentemente conlleva la aprobación de la citada entidad de control de las entidades cooperativas, asimismo mencionan que al respecto de la Ley N° 118/90 fue derogada y que en cuanto a los fondos a los que alude la ley de cooperativas son los de "Reserva Legal" y el "Fondo de Fomento de la Educación Cooperativa" los que constituyen a partir de la distribución del primer excedente resultado del ejercicio económico financiero. En consecuencia, este requisito tampoco será aplicable a las cooperativas de reciente reconocimiento legal.

Que por Nota INCOOP N° 1853/11, del 1 de setiembre de 2011, el Instituto Nacional de Cooperativismo remite el Dictamen de la Asesoría Jurídica D.A.J. N° 735/11, que en su parte conclusiva expresa: "esta Asesoría Jurídica no opone objeción alguna para la aprobación por parte del Instituto Nacional de Cooperativismo del Decreto "Por el cual se reglamenta la Ley N° 2329 que establece el Marco de Administración de las Cooperativas de Vivienda y el Fondo para Viviendas Cooperativas".

N° \_\_\_\_\_



*Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería*

*Decreto N° 7.519.-*

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 3 -

*Que la Dirección Jurídica Notarial de la SENAVITAT por Dictamen N° 310-10 del 12 de noviembre de 2010, se expidió manifestando que la propuesta que replantea la reglamentación y actualización del Decreto en 11.465/07 contiene pautas convenientes para ejecutar los programas y proyectos de viviendas a ser financiados con los recursos procedentes de los fondos para Cooperativas, previéndose la suscripción de un contrato de uso y goce de la vivienda, con una duración de cincuenta (50) años, renovable, toda vez que los socios cumplan con sus respectivas obligaciones, por instrumento privado, que deberá ser inscripto en un registro que para el efecto habilitaran las Cooperativas y el INCOOP, a la vez se expide la Central de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua del Paraguay (CCVAMP) para que procedan a remitir un proyecto de Decreto reglamentario adjunto, con las actualizaciones o modificaciones que estimen oportunas o convenientes, a los efectos de su aprobación y puesta en vigencia atendiendo a las consideraciones y manifestaciones expuestas en el presente Dictamen.*

*Que por Nota del 21 de febrero de 2011, la SENAVITAT remite a la Presidencia de la República la propuesta del Decreto en cuestión, expresando en dicha nota que las actualizaciones o modificaciones que fueron realizadas en atención a la solicitud presentada por la Central de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua del Paraguay (CCVAMP), además del análisis de los funcionarios de las distintas áreas de la institución.*

*Que en ese sentido resulta necesario actualizar, modificar y ampliar la normativa reguladora de la Ley N° 2329/03, dirigida a reglamentar las formas mediante las cuales se establece el marco de administración del fondo destinado a los socios de las cooperativas de viviendas y de las clases previstas en la misma, dotarle de nuevas definiciones, ampliar el marco jurídico general, los niveles económicos, subsidios, aportes, condiciones para*

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7.519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 4 -

acceder a financiamientos, equipos de asistencia técnica, recursos y administración, teniendo en cuenta aspectos técnicos relacionados a las modalidades y condiciones para los programas habitacionales a ser implementados a través del FONCOOP, para la aplicación de Ley N° 2329/03.

**POR TANTO**, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales,

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DEL PARAGUAY**

**DECRETA:**

N° \_\_\_\_\_  
**Art. 1°.-** Regláméntase la Ley N° 2329 del 12 de Diciembre de 2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**TÍTULO I**

**DE LAS DEFINICIONES**

**Art. 2°.-** A efectos de la comprensión de este cuerpo normativo se entenderá por:

- a) **Fondos para Cooperativas (FONCOOP):** Denominación de los recursos económicos asignados anualmente en el Presupuesto General de la Nación para la implementación de la Ley N° 2329/03 y el fondo rotatorio creado con el importe de las amortizaciones de los créditos otorgados.
- b) **La Institución:** Se denominará a la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT).
- c) **Decreto:** El presente acto administrativo.



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519 - -

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 5 -

- d) **Cooperativas:** En su acepción genérica a los efectos de la Ley N° 2329/03 y el presente Decreto.
- e) **Cooperativas Especializadas de Viviendas:** Son las Cooperativas que tienen por finalidad principal satisfacer la necesidad de construcción o mejoramiento de las viviendas de sus asociados, que estén habilitadas por el INCOOP y que se ajusten al marco legal vigente.
- f) **Cooperativas con Departamentos de Viviendas:** Son unidades operativas con objetivos y funciones específicas, que forman parte de la estructura orgánica de una Cooperativa, regidas por un Reglamento Interno aprobado por la instancia correspondiente y con una clara separación de cuentas de los proyectos emprendidos.
- g) **Proyecto:** Se refiere al Proyecto de aplicación de los fondos, que incluye la definición de la modalidad de trabajo, caracterización del grupo meta, el Proyecto Arquitectónico y Urbanístico según el caso y presupuestos para el financiamiento del mismo.
- h) **Aporte:** Es la contrapartida obligatoria del miembro o socio de la Cooperativa, realizada a través de Mano de Obra, prestación de servicios, bienes y/o equivalentes en dinero efectivo destinado al pago de la vivienda.
- i) **Ayuda Mutua:** Constituye la Mano de Obra realizada por los socios de la Cooperativa y su núcleo familiar en cooperación solidaria entre los mismos como aporte a la construcción del conjunto habitacional o vivienda y podrá incorporar al emprendimiento, una parte o la totalidad de las horas-hombre necesarias para la terminación de los trabajos comprendidos en el Proyecto General. Cada socio podrá añadir voluntariamente, por sí o por su núcleo familiar trabajo adicional para acelerar la conclusión de las obras.
- j) **Autoayuda:** constituye la mano de obra realizada de forma individual, aportada por el socio de la cooperativa para la construcción o mejoramiento para su vivienda, sin perjuicio que este incorpore voluntariamente por sí o por su núcleo familiar, trabajo adicional para acelerar la construcción de la obra.

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 6 -

- k) Ingreso Familiar:* Es la suma de los ingresos del socio y su núcleo familiar beneficiarios de la vivienda.
- l) Nivel de Ingreso Promedio:* Se considerará al promedio de los ingresos familiares de los socios de la Cooperativa que forman parte del proyecto habitacional.
- m) Ahorro Previo:* Es el aporte del socio en dinero en efectivo, depositado en una cuenta bancaria o de la cooperativa especialmente habilitada para el efecto, previo a la obtención del crédito.
- n) Subsidio Directo:* Constituye la ayuda estatal, sin cargo de restitución, que se otorgará a las personas naturales que sean beneficiarias de los programas de la Institución, para posibilitar la adquisición, construcción, ampliación o mejora de una vivienda económica o de una vivienda de interés social, destinada a la habitación permanente del beneficiario y su grupo familiar. Dicho subsidio será explícito, de monto conocido y diferenciado por niveles o estratos según el ingreso familiar mensual máximo del beneficiario y el costo o valor máximo del tipo de vivienda económica o de la vivienda de interés social a que será aplicado, conforme a los límites, condiciones y requisitos que se establezcan en la presente reglamentación.
- o) Subsidio Indirecto:* Constituye la ayuda estatal, con cargo de restitución, otorgada a través de desembolso de fondos, rebaja de comisiones u otro tipo de beneficios que no constituyan subsidio directo, a las personas naturales que sean beneficiarias de los programas de la Institución, para posibilitar la adquisición, construcción, ampliación o mejora de una vivienda económica o de una vivienda de interés social, destinada a la habitación permanente del beneficiario y su grupo familiar.
- p) Soluciones Habitacionales:* Se entenderá por el conjunto de modalidades adoptadas para dar respuesta a los problemas habitacionales y de hábitat de la población dentro de los rangos de: alquiler, usufructo o adquisición; financiamiento o subsidio; y ampliación, mejoramiento y terminación de viviendas.

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 7 -

- q) **USM:** Unidad de salario mínimo vigente para actividades diversas no especificadas en la República.
- r) **RUBAS:** Registro Único de Beneficiarios de Asistencia Social.
- s) **Equipos de Asistencia Técnica:** Son entidades constituidas y registradas en la Institución, con capacidad jurídica para contratar y ofrecer a las Cooperativas asistencia técnica especializada e interdisciplinaria, que prestan sus servicios para la gestión, diseño, asesoramiento y fiscalización de los proyectos enmarcados en la Ley N° 2329/03.
- t) **La Ley:** La Ley N° 2329 del 12 de diciembre de 2003.

**TÍTULO II  
DEL MARCO JURÍDICO GENERAL**

**Art. 3°.-** Las Cooperativas postulantes al financiamiento de los proyectos habitacionales en el marco de la Ley N° 2329/03, y el presente Decreto Reglamentario, estarán sujetas a las disposiciones de la Ley N° 438/94 "De Cooperativas"; la Ley N° 2157/03 "Que regula el funcionamiento del Instituto Nacional de Cooperativismo y Establece su Carta Orgánica" y la Ley N° 3909/10 "Que crea la Entidad Autárquica " Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT)", y las modificaciones pertinentes.

**Art. 4°.-** Para acceder a los beneficios de la Ley N° 2329/03, y al presente Decreto Reglamentario deberá integrar la relación jurídica a los efectos contractuales con la Cooperativa y/o la SENAVITAT el/la cabeza de familia y su cónyuge o concubina/o si lo tuviere. En el caso de que varios miembros del núcleo familiar contribuyan a formar el ingreso familiar, aquellos deberán designar al socio que integrará la relación jurídica con la Cooperativa.

N° \_\_\_\_\_



*Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería*

*Decreto N° 7.519.-*

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 8 -

**Art. 5°.-** *La familia o núcleo familiar, se entenderá por grupo de personas que residen bajo un mismo techo, comparten una vida en común y están vinculados por lazos de parentesco de sangre, adopción o matrimonio. Se consideran sólo los lazos consanguíneos hasta el primer grado descendente o ascendente (padres e hijos). El núcleo familiar debe constar por lo mínimo de dos miembros.*

**Art. 6°.-** *Las Cooperativas de Viviendas, cualquiera sea su modalidad tendrán en cuenta cuanto sigue:*

- a) El FONCOOP podrá financiar a las Cooperativas la construcción de hasta 40 soluciones habitacionales a la vez y por proyecto, sin perjuicio que si el terreno lo permitiera y existieran suficientes familias interesadas, se podrá constituir otros proyectos de viviendas cooperativas, que reuniendo todos los requisitos, estarán habilitadas para solicitar préstamos en las mismas condiciones, con el aval de la Cooperativa.*
- b) El Financiamiento deberá ser por el costo total del Proyecto, incluyendo terreno y obras de Infraestructura y podrá consistir en créditos.*

**Art. 7°.-** *De las Disposiciones Generales de las Cooperativas de Propietarios:*

- a) Cuando el terreno sea propiedad de la Cooperativa, ésta se mantendrá como titular del inmueble y la vivienda construida hasta que el socio abone la totalidad del precio estipulado en el plazo previsto. Cumplido dicho requisito, transferirá al socio la propiedad de la vivienda por escritura pública.*
- b) Si el socio de la Cooperativa cancelare la totalidad de su deuda antes del vencimiento del plazo previsto en el contrato, podrá acceder al TÍTULO de la propiedad, una vez abonados todos los gastos adicionales originados como consecuencia del levantamiento parcial de hipoteca.*
- c) El socio que decida retirarse de la Cooperativa, deberá comunicarlo a la misma con noventa (90) días de antelación. La Cooperativa verificará todo lo aportado por el socio a efectos de la devolución pertinente, deducirá los*

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7.519 -

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 9 -

gastos administrativos, ayuda mutua y otros establecidos en los estatutos o reglamento interno de cada Cooperativa, los que no podrán ser superiores al treinta por ciento (30%) del total aportado hasta el momento del retiro, y devolverá al Socio en un solo pago o en cuotas en un plazo no mayor a treinta y seis (36) meses.

- d) El socio que incurriera en mora de más de tres (3) cuotas de sus compromisos financieros con la Cooperativa, si no refinanciara la deuda mediante un compromiso de pago acordado con la Cooperativa, perderá el derecho del beneficio de la vivienda, debiendo retirarse de la misma, en el plazo máximo de ciento ochenta (180) días contados a partir del último pago realizado.
- e) En relación al socio que cayere en mora y perdiera su derecho a la vivienda, la cooperativa devolverá al socio en un solo pago o en cuotas en un plazo no mayor a treinta días y seis (36) meses el importe amortizado con las cuotas abonadas mas lo que correspondiere por su aporte de ayuda mutua, pudiendo descontar del total aportado hasta el treinta por ciento (30%) en concepto de gastos de refacción, gastos administrativos y por el alquiler de la vivienda por los meses de mora y de estadía adicional transcurridos hasta la entrega de la misma.
- f) La Cooperativa deberá comunicar a la SENAVITAT los datos del socio que haya perdido el beneficio de la vivienda, para su registro en el RUBAS, y solicitará la autorización para la readjudicación de la vivienda a favor de otro socio previamente calificado.

**Art. 8°.- De las Disposiciones Generales de las Cooperativas de Usuarios:**

- a) Las Soluciones Habitacionales de las Cooperativas de Usuarios serán exclusivamente para Uso y Goce de las Viviendas en emprendimientos de tipo Barrio Cerrado, Edificio de Departamentos o Bloques de viviendas, con expensas comunes y bajo la administración de la Cooperativa
- b) Las calles, plazas y los programas complementarios serán considerados de "Uso Comunitario" de los usuarios de las viviendas y estarán bajo cuidado y responsabilidad de la Cooperativa.

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 10 -

- N° \_\_\_\_\_
- c) *Contrato de Uso y Goce.* Cuando se trate de Soluciones Habitacionales para Cooperativas de Usuarios, la sociedad cooperativa suscribirá con cada socio, previa adjudicación de la respectiva vivienda, un "contrato de uso y goce", con una duración de cincuenta (50) años, renovable a su término a los socios que observaron buen cumplimiento de sus obligaciones.
  - d) El "Contrato de Uso y Goce" se otorgará en instrumento privado, con certificación notarial de la firma de los otorgantes.
  - e) *Prohibición de ceder y arrendar.* Si el usuario no destinara la vivienda para residencia propia y de sus familiares, será causa de rescisión del contrato de uso y goce, y la expulsión de la cooperativa. Los asociados deberán destinar la respectiva vivienda adjudicada para residir con su familia y no podrán arrendarla o cederla, siendo nulo todo arrendamiento o cesión.
  - f) *Conclusión de derechos de uso y goce.* Los derechos de uso y goce terminan:
    - 1. Por el retiro voluntario anticipado del socio o de los herederos.
    - 2. Por la expulsión del socio a consecuencia del incumplimiento en el pago de las correspondientes amortizaciones o falta grave a sus obligaciones de socio.
    - 3. Por no optar el socio por la renovación al término del plazo contractual.
    - 4. Por la disolución de la sociedad Cooperativa.
  - g) Los socios que fueren adjudicados con el uso y habitación de las viviendas y de la infraestructura barrial, una vez cumplido el plazo fijado por la Ley, podrán renovar el contrato sin costo alguno por igual plazo, cada vez que concluya el plazo vigente.
  - h) Si el socio no optare por la renovación, tendrá las siguientes opciones:
    - 1. Ceder sus aportes a un miembro de su núcleo familiar en el siguiente orden: esposa/o concubina/o, hijo/a sostén de la familia, otros hijos/as u otros miembros del núcleo familiar integrante.
    - 2. Retirar sus aportes reajustados, previa autorización por escrito de los demás integrantes del núcleo familiar, de conformidad a lo establecido por la Ley, este reglamento y el estatuto social de la Cooperativa. Respecto de la cantidad a devolver y los plazos correspondientes, se procederá como se indica en el Artículo 7, Inciso c).



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7.519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 11 -

- i) Las opciones previstas podrán ser ejercidas toda vez que el socio renunciante no fuera imputado por alguna causa prevista para la terminación del contrato por parte de la Cooperativa. La Cooperativa se obliga a devolver los aportes por el monto y los plazos previstos en los estatutos de cada Cooperativa y según este Decreto. Una vez entregada la vivienda, la Cooperativa deberá readjudicarla en base a nuevos planes que contemplen el aporte por el nuevo socio de lo devuelto al que se retira sin los descuentos que se le realicen, con los ajustes correspondientes, más el valor de todas las mejoras que la cooperativa haya realizado.
- j) El socio que desee retirarse de la Cooperativa, deberá comunicarlo a las autoridades con noventa (90) días de anticipación.
- k) Presentado el pedido de retiro por el socio, la Cooperativa realizará una verificación de lo aportado por el socio tanto en efectivo como en mano de obra, servicios o bienes y le comunicará en el plazo de treinta (30) días el plan de devolución de su aporte. El plazo de devolución en ningún caso podrá exceder de treinta y seis (36) meses.
- l) En cualquiera de los casos, la Cooperativa a efectos de devolver el aporte al socio, deducirá los gastos administrativos y otros establecidos en el Estatuto o Reglamento Interno de cada Cooperativa, los que no podrán ser superiores al treinta por ciento (30%).
- m) El socio que incurriera en mora de más de tres (3) cuotas de sus compromisos financieros con la Cooperativa, si no refinanciara la deuda mediante un compromiso de pago acordado con la Cooperativa, perderá el derecho del beneficio de la vivienda, debiendo retirarse de la misma, en el plazo máximo de ciento ochenta (180) días contados a partir del último pago realizado.
- n) En relación al socio que cayere en mora, la Cooperativa devolverá al Socio en un solo pago o en cuotas en un plazo no mayor a treinta y seis (36) meses; el importe amortizado con las cuotas abonadas más lo que correspondiere por su aporte de ayuda mutua, pudiendo descontar del total aportado hasta el treinta por ciento (30%) en concepto de gastos de refacción, gastos administrativos y por el alquiler de la vivienda por los meses de mora y de estadía adicional transcurridos hasta la entrega la misma.

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 12 -

- N° \_\_\_\_\_
- o) En caso de disolución de las Cooperativas de usuarios: Los usuarios tendrán preferencia de compra de las viviendas que ocupan, cuyos precios de venta serán establecidos al valor de tasación de la vivienda menos las mejoras introducidas por los usuarios si hubiere. La cooperativa acreditará a cada usuario el aporte contabilizado a su favor previo descuento del treinta por ciento (30%) para cubrir los gastos administrativos.
  - p) En caso que la vivienda se encuentre libre de gravamen: Los usuarios amortizarán la deuda con los aportes acreditados, pudiendo contratar un crédito para cancelar el saldo.
  - q) En caso que la vivienda reconozca gravamen a favor de la SENAVITAT: Los usuarios compensarán a la Cooperativa la amortización del crédito realizada hasta la fecha con los aportes acreditados. Los usuarios asumirán la responsabilidad de cancelar ante la SENAVITAT el saldo deudor del crédito, en los plazos, tasas, y demás condiciones pactadas inicialmente con la Cooperativa.

**Art. 9°.- De las Disposiciones Generales de los Departamentos de Vivienda:**

- a) Las Cooperativas existentes que crearen su Departamento de Vivienda, deberán cumplir con los requisitos exigidos a los socios de las Cooperativas de Viviendas
- b) En el caso de los Departamentos de Vivienda de Cooperativas existentes que construyan en lotes propios de los socios, se procederá al levantamiento de la hipoteca una vez que hayan cancelado totalmente su cuenta a la Cooperativa y con las limitaciones impuestas por la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat -SENAVITAT.

**Art. 10.-** Las Cooperativas de Vivienda o Cooperativas con Departamento de Vivienda, que tuvieran personería jurídica y quieran acogerse a los beneficios establecidos en el presente decreto, podrán hacerlo siempre que realicen la adecuación de sus estatutos sociales.



*Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería*

*Decreto N° 7519.-*

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 13 -

### **TÍTULO III**

#### **DE LOS NIVELES ECONÓMICOS**

- Art. 11.- Los grupos de socios de las cooperativas que soliciten un financiamiento con subsidio, directo o indirecto, serán clasificados por los promedios de los ingresos familiares.*
- Art. 12.- El límite del ingreso familiar de los socios de las Cooperativas de vivienda no podrá sobrepasar cinco (5) salarios mínimos para actividades diversas no especificadas en la República para acceder a programas de Subsidios Directos para Soluciones Habitacionales de Viviendas Sociales.*
- Art. 13.- Cuando el promedio del ingreso familiar de los socios de la Cooperativa sobrepase los cinco (5) salarios mínimos y llegue como máximo hasta diez (10) salarios mínimos, los socios podrán acceder a programas de Subsidios Indirectos para Soluciones Habitacionales de Viviendas de clase media.*

### **TÍTULO IV**

#### **DEL DESTINO Y CARGO DE LOS SUBSIDIOS HABITACIONALES**

- Art. 14.- Modalidades de los Subsidios. Serán otorgados de la siguiente manera, a las Cooperativas de Vivienda y a las Cooperativas que cuenten con Departamento de Vivienda, para beneficio de sus socios:*
- a) Construcción de Viviendas: Subsidios sobre las tasas de interés.*
  - b) Construcción de la Infraestructura: Subsidios de capital sin cargo de restitución.*
  - c) Construcción de los Programas Complementarios: Subsidios sobre las tasas de interés.*

*N° \_\_\_\_\_*



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7.519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 14 -

Asimismo, podrán otorgarse rebaja de comisión, plazo de gracia y otros beneficios que contribuyan a facilitar el acceso a las soluciones habitacionales.

**Art. 15.-** Los subsidios serán otorgados gradualmente, permitiendo el financiamiento por etapas concluidas del emprendimiento hasta su total terminación, previa contratación de un Crédito otorgado por la Institución, bajo las garantías que el caso requiera.

**Art. 16.-** Una vez recepcionada la obra a satisfacción de la SENAVITAT se procederá de la siguiente manera:

- N° \_\_\_\_\_
- a) La Cooperativa remitirá a la Institución la lista definitiva de los socios beneficiarios, con las respectivas propuestas de adjudicación, para ser verificadas y aprobadas.
  - b) Seguidamente, la SENAVITAT procederá a refrendar la adjudicación de las viviendas de acuerdo a la lista, procediendo a registrar los datos de los beneficiarios y su grupo familiar en la Base de Datos del RUBAS. No obstante, la Cooperativa podrá modificar su lista definitiva de los socios beneficiarios, conforme al cumplimiento de las obligaciones por parte del socio, comunicando suficientemente a la SENAVITAT.
  - c) Finalmente, la SENAVITAT realizará la conciliación de los subsidios, y descontará del Crédito Contratado el monto correspondiente al financiamiento de la infraestructura para establecer el saldo final a ser devuelto por la Cooperativa.

**Art. 17.-** Los Subsidios de interés para viviendas sociales, podrán ser complementados con subsidios de capital cuando la condición social de los socios beneficiarios lo ameriten. Estos serán de carácter individual y sólo beneficiarán al socio afectado y su núcleo familiar.

Asimismo, si en el transcurso del período de amortización los ingresos del núcleo familiar correspondiente disminuyeran o la cuota aumentara por efecto del reajuste de manera tal que la misma superara el diez por ciento



*Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería*

*Decreto N° 7.519. -*

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 15 -

(10%) de los ingresos del núcleo, se otorgará el subsidio a la cuota necesario para llevarla a dicho valor, en tanto esa situación permanezca. El tope de afectación señalado corresponderá a las familias con ingresos mensuales iguales o inferiores a un salario mínimo para actividades diversas no especificadas en la República (Nivel A), siendo del quince por ciento (15%) para las que posean ingresos de más de uno y hasta dos salarios mínimos para actividades diversas no especificadas en la República (Nivel B) y de veinte por ciento (20%) para los restantes casos comprendidos en el financiamiento (Niveles C y D). Los subsidios de cuota referidos se otorgarán a solicitud del socio correspondiente, avalada por la Cooperativa.

N° \_\_\_\_\_  
**Art. 18.-** Los Subsidios de capital en caso de situaciones de riesgo serán asimismo solicitados por el socio afectado y avalados por la Cooperativa y deberán ser objeto de estudio individual, no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) del costo destinado a la Solución Habitacional planteada en el Proyecto. El subsidio de capital será descontado tanto del saldo de la cuenta que posee el beneficiario con la Cooperativa, como del saldo que ésta posee con la SENAVITAT, una vez entregada la vivienda al socio beneficiario.

**TÍTULO V**

**DE LOS APORTES DE LOS SOCIOS**

**Art. 19.-** En los Estatutos de las Cooperativas de Vivienda, o en el Reglamento Interno del Departamento de Vivienda de una Cooperativa, podrá adoptarse cualquiera de las modalidades de aportes que se hallan establecidas en la Ley N° 2329/03.

**Art. 20.-** Cualquier aporte en especie que realice el socio, sea en mano de obra, servicios o bienes, será cotizado en moneda nacional, y contabilizado como si fuera aportado en efectivo, según se determine en el Estatuto de la Cooperativa de Vivienda o en el Reglamento Interno del Departamento de Vivienda de una Cooperativa.



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 16 -

- Art. 21.- El aporte que realice el socio en cualquiera de sus modalidades no devengará interés.
- Art. 22.- Las Cooperativas están obligadas a llevar la contabilidad al día de los aportes de los socios, realizados en cualquier concepto e informar a éstos regularmente y en el momento en que lo soliciten.

**TÍTULO VI**

**DE LAS CONDICIONES PARA ACCEDER AL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO**

- N° \_\_\_\_\_
- Art. 23.- Los socios de las Cooperativas podrán ser beneficiarios de la Ley N° 2329/03, y el presente Decreto Reglamentario siempre y cuando sean mayores de edad, formen parte de un grupo familiar en carácter de cabeza de familia, no posean vivienda propia, cuenten con un Ahorro Previo cuyo monto será fijado por la Cooperativa y que será igual o mayor al mínimo establecido en este Decreto, y no figure en la Base de Datos del RUBAS como beneficiario de algún programa de subsidio directo otorgado por alguna institución del estado a nivel local, departamental o nacional.
- Art. 24.- El Ahorro Previo, estará determinado conforme al nivel de ingreso promedio de los socios, cuyo valor se expresará en salarios mínimos.
- Art. 25.- El ahorro previo para los diversos niveles establecidos en el Artículo 7° de la Ley, que determina el ingreso promedio familiar del socio, es como sigue y no podrá ser inferior a la siguiente escala:
- Primer Nivel: para socios con ingreso familiar igual o inferior a un salario mínimo para actividades diversas no especificadas en la República, un 15% (quince por ciento) de la USM vigente a la fecha del otorgamiento del crédito.
  - Segundo Nivel: para socios con ingreso familiar entre más de uno y hasta dos salarios mínimos para actividades diversas no especificadas en la



*Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería*

*Decreto N° 7.519. -*

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 17 -

*República, un 30% (treinta por ciento) de USM vigente a la fecha del otorgamiento del crédito.*

- c) Tercer Nivel: para socios con ingreso familiar entre más de dos y hasta tres y medio salarios mínimos para actividades diversas no especificadas en la República, una (1) USM vigente a la fecha del otorgamiento del crédito.*
- d) Cuarto Nivel: para socios con ingreso familiar entre tres y medio y hasta cinco salarios mínimos para actividades diversas no especificadas en la República, dos (2) USM vigente a la fecha del otorgamiento del crédito.*

*Art. 26.- El ahorro previo de los socios de las cooperativas, con un ingreso familiar de más de cinco (5) y hasta diez (10) USM, será de cuatro (4) USM hasta siete (7) USM vigente a la fecha del otorgamiento del crédito.*

*Art. 27.- Cuando los socios de las cooperativas tuvieren inmuebles, éstos con las eventuales mejoras respectivas, podrán ser incorporados como parte del ahorro previo. Lo mismo sucederá, en la cuota-parte que corresponda, cuando la propietaria de los inmuebles sea la cooperativa.*

**TÍTULO VII**

**DE LOS RECURSOS PÚBLICOS Y DE SU ADMINISTRACIÓN**

*Art. 28.- Los recursos que el Estado deberá proveer para el financiamiento de soluciones habitacionales de viviendas de interés social, económicas y de clase media, corresponderán a créditos previstos anualmente en el presupuesto general de la nación a nombre del FONCOOP, en base a los siguientes criterios:*

- a) Fondos destinados a subsidios de la tasa de interés para financiar soluciones habitacionales que deberán ser asignados indistintamente a las cooperativas de viviendas y a cooperativas que cuenten con departamento de vivienda.*

*N° \_\_\_\_\_*





Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519 -

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 18 -

b) Fondos destinados a subsidios de capital de las infraestructuras y para complementar los subsidios de interés para familias en situación de riesgo y otorgar subsidios de cuotas.

**Art. 29.-** El Estado, además de los recursos previstos en el Presupuesto General de la Nación conforme a lo establecido en el artículo anterior, podrá igualmente establecer otras modalidades de subsidios complementarios que beneficien a los socios de las Cooperativas.

**Art. 30.-** Los subsidios de intereses para los créditos otorgados en las modalidades citadas en los artículos precedentes, con los recursos del FONCOOP, para los socios de las cooperativas, serán establecidos con una reducción significativa de las tasas de intereses vigentes, para créditos del sector habitacional, conforme a sus niveles económicos, con el objeto de fomentar las cooperativas de usuarios.

a) **Cooperativas de Propietarios:** Cooperativa de vivienda por ayuda mutua y cooperativas con departamentos de vivienda "Tipo C", según clasificador de Incoop:

N°	Tipo de Vivienda	Tasa de Interés	
1	Nivel A : Para Viviendas de Interés Social	Cero por ciento (0%) anual	
2	Nivel B: Para Viviendas de Interés Social	Hasta dos por ciento (2%) anual	
3	Nivel C: Para Viviendas de Interés Social	Hasta tres por ciento (3%) anual	
4	Nivel D: Para Viviendas de Interés Social	Hasta cuatro por ciento (4%) anual	
5	Para Viviendas de Clase Media	Mínimo seis por ciento (6%) anual	

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7.519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 19 -

b) **Cooperativas de Usuarios:** Cooperativa de Vivienda por ayuda mutua de usuarios y Cooperativas con departamento de vivienda "Tipo C" según clasificación INCOOP:

N°	Tipo de Vivienda	Tasa de Interés	
1	Nivel A : Para Viviendas de Interés Social	Cero por ciento (0%) anual	
2	Nivel B: Para Viviendas de Interés Social	Cero por ciento (0%) anual	
3	Nivel C: Para Viviendas de Interés Social	Hasta uno por ciento (1%) anual	
4	Nivel D: Para Viviendas de Interés Social	Hasta dos y medio por ciento (2,5%) anual	
5	Para Viviendas de Clase Media	Mínimo seis por ciento (6%) anual	

c) **Cooperativas con departamento de vivienda, "Tipo A y B", según clasificación del Incoop:**

N°	Tipo de Vivienda	Tasa de Interés	
1	Nivel A : Para Viviendas de Interés Social	Cero por ciento (0%) anual	
2	Nivel B: Para Viviendas de Interés Social	Hasta dos por ciento (2%) anual	
3	Nivel C: Para Viviendas de Interés Social	Hasta tres por ciento (3%) anual	

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 20 -

4	Nivel D: Para Viviendas de Interés Social	Hasta cuatro por ciento (4%) anual	
5	Para Viviendas de Clase Media	Mínimo Seis por ciento (6%) anual	

**Art. 31.-** Los créditos serán otorgados en guaraníes. Los saldos de los créditos serán reajustados cada cinco años de la siguiente forma:

- N°* \_\_\_\_\_
- Paso 1:** El saldo del crédito, previo descuento de los subsidios de capital, será convertido a USM, tomando como base el valor del salario mínimo legal vigente al momento de la concesión del crédito; lo que determinará el saldo en USM.
  - Paso 2:** Se calculará el saldo del crédito reajustado tomando como base la Unidad de Salario Mínimo Reajustada (USMR); que será determinado sumando a la USM, el 50% de la variación de la USM desde la fecha de concesión del crédito original hasta la fecha del primer reajuste quinquenal.
  - Paso 3:** Se calculará el nuevo saldo del crédito multiplicando el valor de la USMR determinado en el Paso 2, por el saldo en USM calculado en el Paso 1 deducidas las amortizaciones realizadas.
  - Paso 4:** Se recalculará la cuota del crédito con el nuevo saldo con las tasas convenidas inicialmente y el plazo restante de la amortización.

**Art. 32.-** Los reajustes posteriores se procederá siguiendo los mismos pasos, con la variante que se tomará como Unidad de Salario Mínimo el valor de la USMR del reajuste anterior, que posteriormente será reajustado sumando a éste, el 50% del valor de la variación USM, calculada entre el valor de la USMR y el valor de la USM vigente a fecha del nuevo reajuste.

**Art. 33.-** En el caso de las familias que ya estuvieren abonando cuotas reajustadas de acuerdo a lo dispuesto en el presente Decreto, se mantendrá el valor de la cuota inicial hasta cumplirse cinco años de pago, momento en el que se hará el primer ajuste conforme a los artículos anteriores. Las cantidades que en consecuencia dichas familias hayan pagado por encima de esos valores, serán consideradas como pagos adelantados de cuotas y reducirán el plazo original de pago.



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 21 -

**Art. 34.-** Los reajustes realizados a los saldos de los créditos serán trasladados por la Cooperativa a los socios beneficiarios del crédito, proporcionalmente y según las condiciones pactadas originalmente entre éstos.

**Art. 35.-** El financiamiento que otorgue el Estado a los socios a través de las cooperativas será hasta:

N°	Tipo de Vivienda	Límite del Financiamiento	Destino
1	Nivel A : Para Viviendas de Interés Social	Cuarenta (40) USM	Sólo construcción
2	Nivel B: Para Viviendas de Interés Social	Cuarenta (40) USM	Sólo construcción
3	Nivel C: Para Viviendas de Interés Social	Cuarenta y cinco (45) USM	Sólo construcción
4	Nivel D: Para Viviendas de Interés Social	Cincuenta (50) USM	Sólo construcción
5	Para Viviendas de Clase Media	Setenta y cinco (75) USM	Sólo construcción
6	Obras Complementarias e infraestructuras	Hasta el quince por ciento (15%) adicional del valor de financiamiento del Nivel considerado	Sólo construcción
7	Terrenos (A,B,C,D)	100 % del valor del terreno según tasación de SENAVITAT	Inmuebles urbanizados con o sin servicios

N° \_\_\_\_\_



*Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería*

*Decreto N° 7.519-*

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 22 -

- Art. 36.- La SENAVITAT priorizará los proyectos de vivienda del Nivel A y del Nivel B, destinado como mínimo a éstos, el setenta por ciento (70%) de los fondos asignados en el Presupuesto General de la Nación.*
- Art. 37.- Los recursos del FONCOOP serán administrados por la SENAVITAT conforme lo establece la Ley 3909/10, Ley 2329/03 y el presente Decreto.*
- Art. 38.- Gradualidad y Garantía. LA SENAVITAT hará los desembolsos del crédito por etapas, de acuerdo al avance de obras aprobado y el plan financiero. Los desembolsos deberán ser reajustados de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de aprobación del proyecto y el desembolso. La Institución creará y calculará un Índice de Costo de la Construcción oficial, que tenga en cuenta la variación de costos de la tierra, los materiales, equipos y herramientas y la mano de obra en forma mensual para reflejar con precisión dicha variación. Cuando ese Índice exista, sustituirá al Índice de Precios al Consumidor para determinar los reajustes de los desembolsos.*
- Art. 39.- El terreno y las viviendas serán titulados a nombre de la Cooperativa de Vivienda y quedarán gravadas con hipoteca a favor de LA SENAVITAT hasta el completo pago del crédito otorgado.*
- Art. 40.- Plazos. Los entes financieros deberán otorgar créditos al plazo que solicite la cooperativa, siempre que sea compatible con sus posibilidades de pago.*
- Art. 41.- El plazo de financiamiento no podrá exceder de veinte (20) años, con hasta dos (2) años de Gracia, para la amortización del crédito.*
- Art. 42.- La SENAVITAT, de los fondos recuperados en diversos conceptos podrá crear un fondo rotatorio con el que podrá financiar nuevos emprendimientos de viviendas bajo este régimen cooperativo.*

N° \_\_\_\_\_



*Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería*

*Decreto N° 7519.-*

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 23 -

**TÍTULO VIII**

**DE LAS NORMATIVAS BÁSICAS QUE REGIRÁN LAS RELACIONES ENTRE LA SENAVITAT Y LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA.**

**Art. 43.-** *La SENAVITAT, recibirá y examinará toda solicitud presentada por la Cooperativas para financiar la construcción de viviendas teniendo como marco a Ley N° 3909/10. Que crea la Entidad denominada SENAVITAT, la Ley N° 2329/03. Que establece el marco de Administración de las Cooperativas, el presente Decreto Reglamentario y la Ley de Presupuesto General de la Nación.*

**Art. 44.-** *La SENAVITAT, ajustará la aprobación de todo préstamo solicitado por las Cooperativas de Vivienda y las Cooperativas con Departamento de Vivienda, a la presentación en forma de los siguientes requisitos:*

- a) Resumen Ejecutivo del Proyecto: contendrá todos los datos necesarios para la comprensión y dimensionamiento del emprendimiento.*
- b) Estatuto de la Cooperativa debidamente aprobado y registrado en el INCOOP, el Acta de Asamblea de Elección de autoridades, el Acta de Distribución de Cargos del Consejo de Administración, los Balances y estados de Resultados de los tres (3) últimos ejercicios y antecedentes penales de sus directivos. Si existiera alguna duda en cuanto a la solvencia para administrar los fondos, La SENAVITAT, podrá requerir a la Cooperativa, constancias que los directivos, no han solicitado convocatoria de acreedores en los últimos cinco (5) años.*
- c) Las Cooperativas con una antigüedad inferior a un (1) año, deberá presentar balance de apertura y los demás requisitos establecidos en la Ley N° 2329/03 y el presente Decreto.*
- d) Contar con Convenio suscrito con un Equipo de Asistencia Técnica que esté debidamente registrado en la SENAVITAT para la prestación de los servicios establecidos en este Decreto.*
- e) Las Cooperativas ya existentes que hayan creado un Departamento de vivienda, deberán presentar su Reglamento Interno aprobado por el órgano*

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7.519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 24 -

competente de la Cooperativa y homologado por el INCOOP. Así como también el Reglamento Interno del Departamento de Viviendas incorporado a su Estatuto.

- f) El proyecto arquitectónico: vivienda, planificación urbana del barrio o conjunto habitacional cooperativo, según el caso, firmado por profesionales habilitados del Equipo de Asistencia Técnica contratado por la Cooperativa. En caso de inmuebles loteados a los efectos de la construcción de barrios cooperativos o conjuntos habitacionales, los planos de loteamientos deberán estar debidamente aprobados por el Municipio y catastrados por la Dirección General de Catastro.
- g) Presupuesto total de la obra proyectada: Terreno, Viviendas, Infraestructura y Programas Arquitectónicos Complementarios, con sus Especificaciones Técnicas.
- h) Datos del o los inmuebles: Fotocopia autenticada del Título de Propiedad del Inmueble donde se asentará el barrio o complejo habitacional cooperativo, si ya estuviere a nombre de la Cooperativa, o documento autenticado del compromiso de compra-venta hecho por la Cooperativa con el propietario del Inmueble, o copia autenticada de la resolución de cesión por el organismo correspondiente si el inmueble fuera otorgado por una Entidad del Estado, o título de propiedad a nombre del socio, si ya estuviere titulada, en el caso que corresponda, así como, en todos los casos, certificado de las condiciones del dominio y certificado de interdicción del propietario del inmueble en cuestión.
- i) Listado de socios a ser beneficiados, fotocopia autenticado de cédula de identidad civil de cada beneficiario titular, y su núcleo familiar, declaración jurada de no poseer vivienda hecha ante la Cooperativa, certificado de trabajo y/o declaración jurada con respecto al promedio de ingresos del beneficiario y de su núcleo familiar.
- j) La Institución podrá aceptar la modificación del listado de los beneficiarios iniciales, pero sin alterar su cantidad.
- k) Monto y condiciones del préstamo solicitado.

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7.519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 25 -

**Art. 44.-** La SENAVITAT se expedirá sobre toda solicitud de línea de crédito presentada en el plazo de sesenta (60) días calendarios contados a partir de su presentación, ajustándose al orden de ingreso, siempre que la documentación esté completa.

**Art. 45.-** Aprobado el crédito por La SENAVITAT para el desembolso respectivo, la Cooperativa deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Contar con la aprobación del proyecto urbano y de la construcción por parte de la municipalidad respectiva.
- b) Presentar certificado de aprobación expedido por el órgano competente del estudio sobre impacto ambiental del Inmueble.
- c) Certificado de no poseer inmueble, tanto de los socios beneficiarios como de los integrantes de su núcleo familiar.
- d) Certificado de matrimonio del socio titular o información sumaria de testigos de matrimonio aparente.
- e) Adjuntar comprobante del depósito relativo al Ahorro Previo mínimo exigido de los socios beneficiarios.
- f) Constituir hipoteca a favor de la SENAVITAT debidamente inscrita en el Registro Público.
- g) Habilitar con aprobación de La SENAVITAT, una cuenta bancaria exclusiva para el depósito de los desembolsos del préstamo concedido por La SENAVITAT, para el proyecto de barrio o complejo habitacional cooperativo o grupo de viviendas en lotes propios de Cooperativistas.
- h) La construcción de viviendas establecidas en los proyectos aprobados por la SENAVITAT, serán de ejecución simultánea desde el inicio hasta su culminación, a los efectos de los desembolsos correspondientes conforme al cronograma de ejecución de obras.
- i) Otro requisito a consideración de la Institución que fuere necesario.

**Art. 46.-** La SENAVITAT a lo largo del proceso de construcción de la obra, supervisará la construcción de las viviendas, obras complementarias y la infraestructura correspondiente, de tal manera que la obra se ajuste a los planos aprobados, a las planillas de cómputo métrico, a las especificaciones técnicas, contrato de préstamo y a la reglamentación de La SENAVITAT.

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 26 -

- Art. 47.-** La SENAVITAT por los servicios de administración y supervisión percibirá los intereses establecidos, conforme a los niveles socioeconómicos definidos en la Ley y este Decreto. Asimismo cobrará por única vez una comisión del 0,5% en el caso de los Niveles A y B, 1% en el caso del Nivel C y 2% en el del Nivel D, la que será deducida del financiamiento original.
- Art. 48.-** La SENAVITAT, una vez concluido el proyecto emprendido, emitirá un informe técnico respecto de la construcción y de la infraestructura para la aprobación final, estableciendo, si las mismas se han realizado con la calidad y condiciones establecidas para la aprobación del financiamiento.

**TÍTULO IX**

**DE LOS EQUIPOS DE ASISTENCIA TÉCNICA.**

- Art. 49.-** La Cooperativa que planifique construir barrios, edificios multifamiliares o complejos habitacionales cooperativos en el marco de la Ley y este Decreto deberá contratar los servicios de un Equipo de Asistencia Técnica. Éste deberá estar integrado de acuerdo a la envergadura y al tipo de proyecto, como mínimo por profesionales para los siguientes servicios: Jurídicos, Sociales, Contables y Técnico en el área de construcción y de diseño arquitectónico. Además, según requiera el caso de otros profesionales con especialidades ambientales, planificación urbana y de cálculo.
- Art. 50.-** Las Cooperativas que operen a través de su Departamento de Vivienda, también deberán contar con un Equipo de Asistencia Técnica con profesionales en las áreas indicadas en el Artículo anterior.
- Art. 51.-** La Asistencia Técnica será contratada por la cooperativa para la realización de los trabajos de apoyo en todo tipo de gestiones, asesoramiento, elaboración del proyecto ejecutivo de las viviendas y del barrio según el caso, cálculos, presentación y gestión de aprobación de planos, dirección y fiscalización de obra hasta su entrega final.

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519.-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 27 -

**Art. 52.-** Los proyectos con componentes de autoayuda y ayuda mutua, el Equipo de Asistencia Técnica deberá realizar tareas de asistencia social y capacitación al grupo humano afectado al proyecto. Cuando corresponda, asesoramiento contable administrativo en cuanto a la organización y control de las horas de trabajo y otros componentes del costo de la vivienda, además de la gestión de documentos legales y notariales.

**Art. 53.-** La SENAVITAT habilitará y llevará un registro de los Equipos de Asistencia Técnica que se involucren en la prestación de servicios a favor de Cooperativas para la construcción de viviendas. Éstos podrán ser Sociedades Unipersonales, Sociedades de Responsabilidad Limitada, Cooperativas de Servicios, Organismos No Gubernamentales (ONGs), consultoras, y otros tipos de organizaciones que demuestren capacidad técnica para el servicio prestado y capacidad jurídica y legal para contratar.

**Art. 53.-** Los Equipos de Asistencia Técnica percibirán por sus servicios conforme a un contrato de asistencia técnica interdisciplinario a ser suscrito con las cooperativas, dentro de un porcentaje no menor al seis por ciento (6%), ni mayor al doce por ciento (12%), del costo de las obras de construcción del proyecto, teniendo en cuenta la complejidad del mismo y la distancia entre la obra y el lugar de residencia del Equipo Técnico. Asimismo, a igualdad de las demás condiciones, deberá considerarse las economías de escala en los conjuntos de mayor tamaño para la reducción de los porcentajes de honorarios correspondientes.

**Art. 54.-** El Equipo de Asistencia Técnica no deberá actuar de Empresa Constructora de la obra ni de Contratista adjudicatario de la misma. Su tarea se circunscribirá a la dirección y fiscalización de las obras y/o gerenciar la misma si el caso requiere, siempre de acuerdo a las decisiones que adopte la cooperativa.

**Art. 55.-** Serán causales de rescisión del contrato con los Equipos de Asistencia Técnica por parte de las Cooperativas, previo dictamen de la SENAVITAT:

N° \_\_\_\_\_



Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7519-

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 28 -

- a) Cuando quebrantaren el fiel cumplimiento del objeto del contrato de Asistencia Técnica.
- b) Cuando excedieran a los porcentajes establecidos para el cobro de los servicios prestados al proyecto de vivienda por parte del Equipo de Asistencia Técnica.
- c) Por incapacidad técnica en la prestación de los servicios que se obligare el Equipo de Asistencia Técnica y que fuere corroborada por peritos designados para el efecto.
- d) Debido a la realización de actividades contrarias a la finalidad de la Cooperativa o cuando actuaren en cualquier modalidad, al servicio de terceros en perjuicio del interés de la Cooperativa asistida.

**Art. 56.-** La enumeración de las causales mencionadas, es meramente enunciativa, y no taxativa, pudiendo preverse en el contrato otras causales de rescisión.

**Art. 57.-** En caso de que un Equipo de Asistencia Técnica fuere desafectado de un proyecto por las causales expuestas precedente, los responsables del mismo serán inhabilitados a los efectos de su exclusión de cualquier otro futuro emprendimiento cooperativo de vivienda.

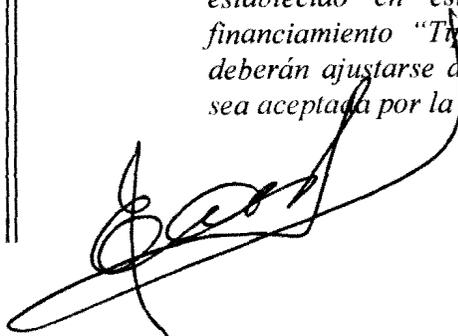
**TÍTULO X  
DE LAS MODALIDADES DE FINANCIAMIENTO.**

**Art. 58.-** Se establecen dos (2) modalidades de financiamiento para Cooperativas:

- a) Barrios, edificios multifamiliares, edificios reciclados, complejos habitacionales cooperativos.
- b) Viviendas para grupos de socios con lote propio.

**Art. 59.-** Para acceder a la modalidad de financiamiento de viviendas del "Tipo A" definida en el artículo anterior, deberá procederse de acuerdo a lo establecido en este reglamento. Para acceder a la modalidad de financiamiento "Tipo B", los grupos de cooperativistas con lote propio deberán ajustarse a los siguientes requisitos, de tal forma que la solicitud sea aceptada por la cooperativa y puedan recibir financiamiento público:

N° \_\_\_\_\_





Presidencia de la República  
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Decreto N° 7.519 -

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2329/2003, "QUE ESTABLECE EL MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL FONDO PARA VIVIENDAS COOPERATIVAS".**

- 29 -

- N° \_\_\_\_\_
- a) Poseer lote propio o de propiedad de la Cooperativa y no contar con vivienda propia.
  - b) Constituirse en grupos de por lo menos cinco (5) cooperativistas y formar parte del Departamento de Vivienda de la Cooperativa.
  - c) Seleccionar un tipo de vivienda de aquellas que son financiadas por la cooperativa, en el marco de la Ley y el presente Decreto.
  - d) Contar con los servicios del Equipo de Asistencia Técnica seleccionado por la cooperativa.
  - e) Presentar la solicitud de construcción de sus viviendas en forma conjunta a la Cooperativa.
  - f) Celebrar contrato de préstamo hipotecario con el aval de la Cooperativa.
  - g) Designar a un representante del grupo que coordine con la Cooperativa para la compra de materiales, contratación del Equipo de Asistencia Técnica y todo otro detalle de la construcción de las viviendas que abarate su costo.

**Art. 60.-** En el caso de grupos de cooperativistas que posean lote propio y construyan su vivienda en los mismos, el aporte de mano de obra si lo hubiere, podrá ser no sólo por ayuda mutua sino también bajo la modalidad de autoayuda, es decir, de construcción total o parcial de cada afectado en su propio lote sin la colaboración de otras familias.

**Art. 61.-** Los procedimientos operativos del fondo, así como cualquier aspecto no contemplado por el presente Decreto, deberán ser reglamentados por la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT), Institución rectora del FONCOOP.

**Art. 62.-** Derógase el Decreto N° 11.465 del 21 de diciembre de 2007 "Por el cual reglamenta la Ley N° 2329 del 12 de diciembre de 2003 "Que establece el Marco de Administración de las Cooperativas de Vivienda y el Fondo para Viviendas Cooperativas".

**Art. 63.-** El presente Decreto será refrendado por el Ministro de Agricultura y Ganadería.

**Art. 64.-** Comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Oficial.



Ministerio de Agricultura y Ganadería  
Secretaría General  
Gabinete Civil

[www.presidencia.gov.py](http://www.presidencia.gov.py)