



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

74

00001/44

Misión: "Legislar y controlar en representación del pueblo, mediante una gestión eficiente, eficaz y transparente."

Asunción, 18 de diciembre de 2015

MHCD N° 1525

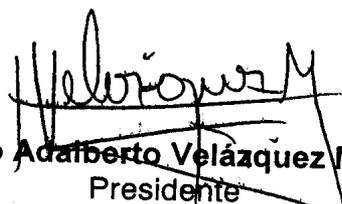
Señor Presidente:

Tenemos a bien dirigirnos a **Vuestra Honorabilidad**, y por su intermedio a la Honorable Cámara de Senadores, de conformidad al Artículo 204 de la Constitución Nacional, a objeto de someter a consideración de ese Alto Cuerpo Legislativo el Proyecto de Ley "**FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL**", presentado por varios Diputados Nacionales y aprobado por la Honorable Cámara de Diputados en sesión ordinaria de fecha 16 de diciembre de 2015.

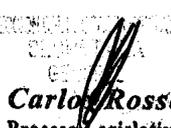
Hacemos propicia la ocasión para saludar a **Vuestra Honorabilidad**, muy atentamente.

  
Del Pilar Eva Medina de Pared  
Secretaria Parlamentaria

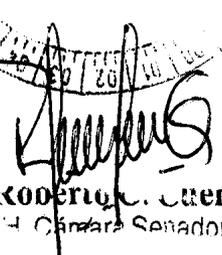


  
Hugo Adalberto Velázquez Moreno  
Presidente  
H. Cámara de Diputados



  
Carlos Rosso  
Proceso Legislativo  
Secretaría General - H. Cámara de Senadores



  
Roberto C. Cuencá  
H. Cámara de Senadores

AL  
HONORABLE SEÑOR  
MARIO ABDO BENÍTEZ, PRESIDENTE  
HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

NCR/D-1538351



LEY N°....

FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

EL CONGRESO DE LA NACIÓN PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

TÍTULO I  
DEL ACCESO A LA VIVIENDA

Capítulo I  
Objeto y Definiciones

Artículo 1°.- Objeto.

La presente Ley tiene por objeto establecer normas y mecanismos para:

a) Asegurar el acceso a la vivienda digna de categoría económica en zonas urbanas, mediante sistemas de financiamiento adecuados a personas y hogares con esquema ABC: Ahorro, Bono Subsidio y Crédito Complementario a Largo Plazo.

b) Promover la vivienda como estructurador determinante de desarrollo urbano, con créditos en condiciones preferenciales a emprendimientos que tengan la intención de construir, refaccionar, ampliar o reparar unidades habitacionales para ser puestas en alquiler o venta de vivienda/s, en cuyos municipios exista un plan de desarrollo territorial urbano aprobado.

c) Establecer zonas o emprendimientos prioritarios para refuncionalizar el parque habitacional; restaurar inmuebles, optimizar el uso adecuado de lotes baldíos y redensificar barrios que cuentan con servicios y equipamiento urbano para mejorar el aprovechamiento de la infraestructura ya existente.

d) Establecer el marco para la formalización del mercado de alquileres.

Artículo 2°.- Definiciones.

A los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

a) **Sistema Nacional de Vivienda.** Conjunto de todas aquellas instituciones públicas o privadas cuyas actividades principales estén orientadas a dar respuesta a la demanda de vivienda por parte de la ciudadanía, y que se encuentran contempladas en la presente Ley.

b) **Soluciones Habitacionales.** Conjunto de modalidades adoptadas para dar respuestas a los problemas habitacionales y del hábitat de la población dentro de los rangos de: adquisición, construcción, ampliación, mejoramiento, terminación de las viviendas y mejoramiento de su entorno. Conjunto de operaciones que permite a una familia disponer de una vivienda digna en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura; referido a construcción, ampliación, mejora, refacción de viviendas, facilitación de viviendas para alquiler y reacondicionamiento edilicio para la habilitación de unidades de viviendas económicas.

NCR





Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00003

c) **Vivienda Económica.** Unidad construida para ser habitada por personas, cuyo valor se encuentre entre 90 (noventa) y 256 (doscientos cincuenta y seis) salarios mínimos mensuales (SMM).

d) **Beneficiarios.** i) Personas o familias, prioritariamente las residentes en el país que requieran apoyo para adquirir, edificar, ampliar o mejorar su vivienda. Personas o familias que están dispuestas a realizar aportes económicos (pago de cuotas a créditos y ahorro de contrapartida) de acuerdo a los montos que se describen en las tablas posteriores, lo cual se establecerá en el contrato para la ejecución.

ii) Personas físicas o jurídicas que tengan la intención de implementar proyectos para construcción de viviendas nuevas o para reacondicionamiento de construcciones edilicias para ponerlas luego a la venta o en alquiler, que demuestren solvencia económica e integridad moral, y cuyos proyectos sean viables económica, social y ambientalmente.

e) **Salario Mínimo Mensual (SMM).** Valor del salario mínimo mensual establecido por la autoridad competente para trabajadores de actividades diversas no especificadas.

## TITULO II DEL MARCO INSTITUCIONAL

### Capítulo I Del Sistema Nacional de la Vivienda

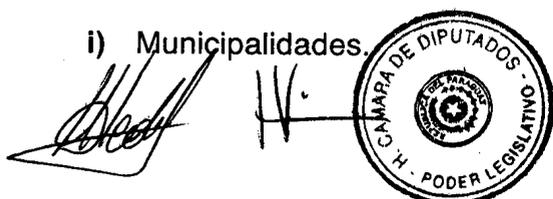
#### Artículo 3°.- Institución rectora.

La Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) es la institución rectora del Sistema Nacional de Vivienda y de las política del sector habitacional del país; la cual se constituye a los efectos de esta Ley en una instancia de coordinación interinstitucional y multisectorial, asumiendo roles y competencias regulatorias y de fiscalización del cumplimiento de lo establecido en la presente Ley.

#### Artículo 4°.- De las instituciones integrantes del Sistema:

- a) Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT).
- b) Secretaría Técnica de Planificación (STP).
- c) Agencia Financiera de Desarrollo (AFD).
- d) Instituciones de Intermediación Financieras de Primer Piso Públicas y Privadas, Cooperativas supervisadas y reguladas por el Instituto Nacional de Cooperativismo del Paraguay (INCOOP) y otras entidades creadas por Ley.
- e) Administración Nacional de Electricidad (ANDE).
- f) Empresa de Servicios Sanitarios del Paraguay SA. (ESSAP).
- g) Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental (SENASA).
- h) Gobernaciones Departamentales.
- i) Municipalidades.

NCR





Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00004

- j) Ministerio de Hacienda (MH).
- k) Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).
- l) Secretaría del Ambiente (SEAM).
- m) Representantes del sector privado, de la construcción, del desarrollo inmobiliario y de la sociedad civil que se dediquen a la mejora de las condiciones de la vivienda y el hábitat.

**Artículo 5°.- Comisión de coordinación.**

Se conformará un equipo de trabajo interinstitucional, con representación del sector privado, que se reunirá para construir estrategias, establecer lineamientos y evaluar los avances logrados en la ampliación del acceso a la vivienda económica.

Contará con la participación de representantes de las instituciones integrantes del sistema, y representantes del sector privado de la construcción, del desarrollo y de las organizaciones de la sociedad civil que se dediquen a la mejora de las condiciones de la vivienda y el hábitat. Para la elección de los representantes del sector privado y de la sociedad civil se tomará en cuenta la importancia de la entidad u organización en el sector en el desarrollo urbano y habitacional. Se buscará hacer partícipes a miembros de asociaciones o cámaras que aglutinen a referentes del sector de vivienda.

**Capítulo II  
Funciones de la Comisión de Coordinación**

**Artículo 6°.- Son funciones de la Comisión de Coordinación:**

- a) Evaluar las metas y acciones estratégicas de esta Ley.
- b) Definir estrategias por componentes.
- c) Coordinar esfuerzos de sectores o zonas geográficas para estrategias coordinadas de carácter metropolitano.
- d) Definir el rol del ente encargado de aglutinar esfuerzos de los diferentes sectores de la sociedad en el déficit habitacional de este sector.
- e) Coordinar acciones de los proyectos y emprendimientos de zonas urbanas, tales como el Plan CHA y los programas de soluciones habitacionales de la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT).
- f) Definir y establecer zonas prioritarias para esta Ley.
- g) Facilitar la coordinación de las políticas y programas de vivienda con la de urbanización a fin de hacer más eficientes los mercados de vivienda, considerando la Demanda.
- h) Proponer estrategias alternativas en proyectos de vivienda en zonas urbanas. Promover un enfoque integrado de los problemas del sector habitacional.
- i) Incentivar la inversión nacional y extranjera para proyectos de viviendas económicas.

NCR



4



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00005

j) Establecer y ejecutar planes de acción mediante la participación público-privada, para el mejoramiento, equipamiento y desarrollo urbano en los cuales participen las Administraciones Contratantes.

k) Establecer mecanismo de control apropiados para esta Ley y definir encargados de los mismos.

l) Así también deberá contemplarse la creación de instancias que se encarguen de ejecutar lo definido en los planes y programas y/o supervisar el cumplimiento de lo establecido en la Ley.

### TÍTULO III DE LAS SOLUCIONES HABITACIONALES – FINANCIACIÓN Y BENEFICIARIOS

#### CAPÍTULO I De las soluciones habitacionales

##### Artículo 7°.- Tipos de acciones contempladas:

- a) Proyectos nuevos de construcción de viviendas.
- b) Adquisición de viviendas terminadas: casas, dúplex o departamentos.
- c) Adquisición y urbanización de terrenos destinados a vivienda.
- d) Adquisición y refacción de inmuebles.
- e) Proyectos de ampliación o mejoramiento de las viviendas existentes.
- f) Mejoramiento, habilitación y subdivisión de vivienda.
- g) Facilitación del acceso al alquiler de viviendas.
- h) Reacondicionamiento edilicio.
- i) Alquiler con opción a compra.

#### Capítulo II Financiamiento

##### Artículo 8°.- Del esquema ABC de financiamiento a la vivienda económica.

El esquema ABC, es un mecanismo de financiamiento que consta de 3 (tres) pilares: Ahorro, Aporte Estatal y Crédito Complementario a Largo Plazo para el financiamiento del acceso a la vivienda económica.

El costo o valor de la vivienda económica, así como los montos del aporte estatal, el ahorro previo y el crédito complementario, deberán determinarse y/o expresarse en unidades de Salario Mínimo (SM) al momento de la evaluación de la solicitud/propuesta de proyecto considerando las categorías detalladas en el siguiente artículo.

##### Artículo 9°.- De las Categorías.

A los efectos de esta Ley, se establecen las siguientes categorías de beneficiarios individuales o familiares que podrán acceder al financiamiento bajo el esquema propuesto en el artículo anterior:

NCR



5



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00006

**Categoría 1:** En esta categoría el precio máximo para la adquisición o construcción de la vivienda es el equivalente a 256 (doscientos cincuenta y seis) salarios mínimos o el monto máximo para la mejora, ampliación o refacción, el equivalente a 90 (noventa) salarios mínimos.

**Categoría 2:** En esta categoría el precio máximo para la adquisición o construcción de vivienda es el equivalente a 196 (ciento noventa y seis) salarios mínimos o el monto máximo para la mejora, ampliación o refacción, el equivalente a 69 (sesenta y nueve) salarios mínimos.

**Categoría 3:** En esta categoría el precio máximo para la adquisición o construcción de vivienda es el equivalente a 150 (ciento cincuenta) salarios mínimos o el monto máximo para la mejora, ampliación o refacción, el equivalente a 62 (sesenta y dos) salarios mínimos, y le corresponderá al beneficiario un aporte estatal máximo de 23% (veintitrés por ciento) del valor total de la vivienda y/o mejora.

**Categoría 4:** En esta categoría el Precio máximo para la adquisición o construcción de vivienda es el equivalente a 91 (noventa y un) salarios mínimos o el monto máximo para la mejora, ampliación o refacción, el equivalente a 46 (cuarenta y seis) salarios mínimos, y le corresponderá al beneficiario un aporte estatal máximo de 40% (cuarenta por ciento) del valor total de la vivienda y/o mejora.

#### Artículo 10.- De las Fuentes de Financiación.

Las Fuentes de Financiación para la adquisición, refacción, ampliación o mejora de vivienda para beneficiarios individuales o familias que lo necesiten son:

**Aporte Estatal:** Fondo constituido con aportes del Estado de hasta el 0,1% (cero coma uno por ciento), del Presupuesto General de la Nación, que en caso de no ser adjudicado en su totalidad dentro del ejercicio correspondiente será acumulado para períodos posteriores.

El Aporte Estatal de la vivienda económica constituirá una ayuda del Estado, sin cargo de restitución, otorgada por una sola vez a los beneficiarios de las Categorías 3 y 4, que reúnan las características y condiciones establecidas en esta Ley, de los proyectos aceptados por la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) para la adquisición, construcción, ampliación o mejora de la vivienda, con el fin de posibilitar el acceso a una vivienda digna al beneficiario, su grupo familiar y/u otros.

El aporte será explícito, expresado en porcentaje del valor de la vivienda y diferenciado según el valor máximo de la vivienda y/o mejora a realizar y de acuerdo con las siguientes categorías establecidas en base a los montos solicitados:

**Categoría 3:** Precio máximo de la vivienda nueva 151 (ciento cincuenta y un) salarios mínimos mensuales o monto máximo de la mejora a realizar 62 (sesenta y dos) salarios mínimos mensuales, le corresponderá un subsidio máximo de 23% (veintitrés por ciento) del valor total de la vivienda y/o mejora a realizar.

**Categoría 4:** Precio máximo de la vivienda nueva 90 (noventa) salarios mínimos mensuales o monto máximo de la mejora a realizar 46 (cuarenta y seis) salarios mínimos mensuales, le corresponderá un subsidio máximo de 40% (cuarenta por ciento) del valor total de la vivienda y/o mejora a realizar.

NCR



6



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00007

El porcentaje máximo de aporte estatal que efectivamente se dará al beneficiario, así como el valor máximo de la vivienda al que podrá acceder para cada categoría se fijará teniendo en cuenta: el precio máximo de la vivienda y/o mejora, y el ahorro previo realizado.

Categoría	Precio máximo de la vivienda nueva (En SM*)	Monto máximo a destinar para mejoras (En SMM*)	Aporte estatal en % hasta
3	151	62	23%
4	90	46	40%

(\*) Salarios mínimos mensuales

**Crédito complementario:** Se entiende por crédito complementario aquella parte de la financiación del proyecto de adquisición o mejora de vivienda que será financiada con recursos de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) cuyo valor será del 0,2% (cero coma dos por ciento) del Presupuesto General de la Nación, que podrán ser obtenidos de la colocación de bonos, préstamos, y otros mecanismos de captación de recursos, que serán canalizados a través de las Entidades de Intermediación Financiera y que en caso de no ser colocados en su totalidad en el ejercicio fiscal al que asignan serían acumulados para su utilización en ejercicios posteriores.

Una vez aceptado el proyecto por la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT), ésta se encargará de transferir el monto correspondiente al aporte estatal directamente a la Entidad de Intermediación Financiera con la cual trabajará el beneficiario.

Este crédito complementario podrá ser concedido hasta 20 (veinte) años de plazo en condiciones más flexibles que las determinadas por el mercado. La tasa de interés de créditos de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) debe ser reglamentada por la misma Agencia, pero se deberán establecer en el rango que va desde el 7,5% (siete coma cinco por ciento) a un máximo de 9,5% (nueve coma cinco por ciento) anuales para los proyectos que se adecuen a esta Ley.

**Ahorro previo:** Se exigirá como parte de la contrapartida del beneficiario un ahorro previo mínimo equivalente a un porcentaje del valor total de la vivienda y/o mejora a realizar.

El porcentaje de ahorro previo será establecido de manera diferenciada para cada categoría según se detalla a continuación:

- i) **Categoría 1:** 18% (dieciocho por ciento)
- ii) **Categoría 2:** 13% (trece por ciento)
- iii) **Categoría 3:** 8% (ocho por ciento)
- iv) **Categoría 4:** 7% (siete por ciento)

Este ahorro previo formará parte del pago del valor total de la vivienda y/o mejora a realizar.

El beneficiario deberá demostrar una capacidad de ahorro promedio mensual equivalente al resultado de dividir el monto correspondiente al ahorro previo exigido según su categoría por 36 (treinta y seis).

NCR

7



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00008

**Artículo 11.- Condiciones especiales para el ahorro en los primeros 3 (tres) años de implementación:**

A fin de dar oportunidad a aquellos que no han tenido la cultura del ahorro previamente pero disponen de otros medios, como bienes duraderos, inmuebles, entre otros, que pudieran vender para obtener los montos establecidos, se fija este artículo de condición especial para el ahorro previo requerido a ser considerado desde la reglamentación de la Ley hasta el tercer año de su vigencia:

**Año 1:** Los primeros 12 (doce) meses de vigencia de la Ley, el beneficiario deberá demostrar poseer un monto de ahorro total equivalente al 33% (treinta y tres por ciento) del nivel requerido de ahorro.

**Año 2:** Luego de los primeros 12 (doce) meses hasta el mes 24 (veinticuatro) de vigencia de la Ley, el beneficiario deberá demostrar poseer un monto de ahorro total equivalente al 66% (sesenta y seis por ciento) del nivel requerido de ahorro. El solicitante debe contar con una antigüedad de, al menos, 12 (doce) meses de ahorro mensuales continuos cuyo monto ahorrado formará parte del valor mínimo requerido para este año en particular.

**Año 3:** Luego de los primeros 24 (veinticuatro) meses hasta el mes 36 (treinta y seis) de vigencia de la Ley, el beneficiario deberá demostrar poseer un monto de ahorro total equivalente al 100% (ciento por ciento) del nivel requerido de ahorro. El solicitante debe contar con una antigüedad de, al menos, 24 (veinticuatro) meses de ahorro mensuales continuos cuyo monto ahorrado formará parte del valor mínimo requerido para este año en particular

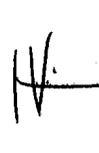
**A partir del Año 4:** El beneficiario deberá poseer el 100% (ciento por ciento) del ahorro previo establecido para su categoría y contar con un historial de ahorro promedio mensual de al menos 36 (treinta y seis) meses de antigüedad. El monto total ahorrado, como en los casos anteriores, formará parte del pago del valor de la vivienda y/o mejora a realizar.

**Artículo 12.- Contrapartida. Garantía por parte del beneficiario.**

**a) Porcentaje de ahorro:** según el valor de la vivienda de acuerdo a lo estipulado previamente.

**b) Capacidad de ahorro durante los últimos 36 meses:** el beneficiario deberá demostrar, mediante los extractos de cuentas que en los últimos 36 (treinta y seis) meses ha sido capaz de ahorrar el monto estipulado por categoría según el valor de la vivienda, ya sea individualmente o como ahorro de la familia, monto que será considerado como contrapartida para complementar el valor de la vivienda y/o la mejora a realizar.

**c) Garantía Hipotecaria:** hasta que el crédito concedido sea amortizado en su totalidad se establecerá una garantía hipotecaria sobre la vivienda adquirida o la vivienda que ha sido mejorada.

NCB    8



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00009

**Artículo 13.- Sobre Instrumentos y mecanismos.**

**Modalidad de financiación:** se establecen las siguientes modalidades de financiación a beneficiarios individuales y/o familiares:

**a) Construcción de viviendas nuevas:** Para la construcción de viviendas, se establece el siguiente esquema de financiamiento por categoría:

**Categoría 1:** los solicitantes no accederán a un aporte estatal y se concederá un crédito del 82% (ochenta y dos por ciento), exigiéndosele en contrapartida un ahorro previo mínimo del 18% (dieciocho por ciento) del valor de la vivienda que formará parte del pago del valor total de la vivienda.

**Categoría 2:** los solicitantes no accederán a un aporte estatal y se concederá un crédito del 87% (ochenta y siete por ciento), exigiéndosele en contrapartida un ahorro previo mínimo del 13% (trece por ciento) del valor de la vivienda que formará parte del pago del valor total de la vivienda.

**Categoría 3:** los solicitantes podrán acceder a un aporte estatal máximo del 23% (veintitrés por ciento) y se concederá un crédito del 69% (sesenta y nueve por ciento), exigiéndosele en contrapartida un ahorro previo mínimo del 8% (ocho por ciento) del valor de la vivienda que formará parte del pago del valor total de la vivienda.

**Categoría 4:** los solicitantes podrán acceder a un aporte estatal máximo del 40% (cuarenta por ciento) y se concederá un crédito del 53% (cincuenta y tres por ciento), exigiéndosele en contrapartida un ahorro previo mínimo del 7% (siete por ciento) del valor de la vivienda que formará parte del pago del valor total de la vivienda.

Categoría	Precio Máximo en SMM(*)	Aporte Estatal	% Ahorro Previo	% Crédito
1	256	-	18%	82%
2	196	-	13%	87%
3	151	23%	8%	69%
4	90	40%	7%	53%

(\*) Precio máximo de la vivienda en cantidad de salarios mínimos mensuales

**b) Ampliaciones y mejoras:** Para las mejoras, ampliaciones, refacciones o remodelaciones de vivienda, se establece el siguiente esquema de financiamiento por categoría según tasaciones realizadas a las propiedades:

**Categoría 1:** La tasación de la propiedad no puede superar el monto equivalente a 256 (doscientos cincuenta y seis) salarios mensuales. El monto máximo que se concederá para esta modalidad no superará lo equivalente a 77 (setenta y siete) salarios mensuales. Se concederá un crédito del 82% (ochenta y dos por ciento) del valor solicitado, exigiéndosele como contrapartida un ahorro previo mínimo del 18% (dieciocho por ciento) del valor del monto necesario para realizar la mejora. El ahorro previo formará parte del pago de dicho monto.

**Categoría 2:** La tasación de la propiedad no puede superar el monto equivalente a 196 (ciento noventa y seis) salarios mensuales. El monto máximo que se concederá para esta modalidad no superará lo equivalente a 59 (cincuenta y nueve) salarios mensuales. Se concederá un crédito del 87% (ochenta y siete por ciento), exigiéndosele como contrapartida un ahorro previo mínimo del 13% (trece por ciento) del monto necesario para realizar la mejora. El ahorro previo formará parte del pago de dicho monto.

NCR



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00010

**Categoría 3:** La tasación de la propiedad no puede superar el monto equivalente a 151 (ciento cincuenta y un) salarios mensuales. El monto máximo que se concederá para esta modalidad no superará lo equivalente a 45 (cuarenta y cinco) salario mensual. Los solicitantes podrán acceder a un aporte estatal máximo del 23% (veintitrés por ciento) y se concederá un crédito del 69% (sesenta y nueve por ciento), exigiéndosele como contrapartida un ahorro previo mínimo del 8% (ocho por ciento) del monto necesario para realizar la mejora. El ahorro previo formará parte del pago de dicho monto.

**Categoría 4:** La tasación de la propiedad no puede superar el monto equivalente a 90 (noventa) salarios mensuales. El monto máximo que se concederá para esta modalidad no superará lo equivalente a 27 (veintisiete) salarios mensuales. Los solicitantes podrán acceder a un aporte estatal máximo del 40% (cuarenta por ciento) y se concederá un crédito del 53% (cincuenta y tres por ciento), exigiéndosele como contrapartida un ahorro previo mínimo del 7% (siete por ciento) del monto necesario para realizar la mejora. El ahorro previo formará parte del pago de dicho monto.

Categoría	Precio Máximo en SMM(*)	Aporte Estatal	% Ahorro Previo	% Crédito
1	77	-	18%	82%
2	59	-	13%	87%
3	45	23%	8%	69%
4	27	40%	7%	53%

(\*) Precio máximo de la vivienda en cantidad de salarios mínimos mensuales.

#### Artículo 14.- De los alquileres.

Se considera arrendamiento de vivienda (alquiler) aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

#### Artículo 15.- Sobre registro público de alquileres.

Se crea el Registro Público de Alquileres para arrendatarios y arrendadores que será administrado por Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) que constituirá una base de datos que contribuya a la profundización del mercado de alquileres y a la reducción del costo de los mismos, facilitando el acceso al alquiler como solución habitacional transitoria.

#### Artículo 16.- Sobre las modalidades de alquileres. Contratos de alquileres.

a) **Alquiler corriente:** Es considerado alquiler corriente aquel en el que arrendatario cede por contrato un inmueble para vivienda a un arrendador a cambio de una cuota mensual acordado por las dos partes.

b) **Alquiler con opción a compra:** Se considera alquiler con opción a compra a aquel establecido mediante contrato por el cual el Arrendador se obliga a ceder el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a vivienda, por el pago de una renta mensual convenida, por un plazo determinado, al final del cual el Arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble. Bajo esta modalidad, la operación se realiza directamente entre el beneficiario y personas físicas o jurídicas que tengan vivienda de disponibilidad inmediata.

NCR



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00011

En el contrato debe constar con exactitud: el precio de venta de la vivienda en el momento en el que se vaya a ejercer la opción de compra, el plazo de arrendamiento previo, qué proporción de la cuota que se paga por el arrendamiento cada mes se va a deducir del precio final de la vivienda, pudiendo ser el total del importe o un porcentaje sobre el mismo, y la cantidad inicial aportada, que también sería deducida del valor de la vivienda.

El porcentaje de la cuota del alquiler que se aplicaría al pago del valor total de la vivienda podrá ser aplicado mediante las siguientes modalidades:

i) Pago directo al Arrendador y aplicación directa del porcentaje acordado al pago del valor de la vivienda.

ii) Pago de la cuota de alquiler a través de las Instituciones Financieras Intermediarias, que posteriormente concederá el crédito por el valor restante, en la cual se crearía un fondo especial en el que se destinará mensualmente el porcentaje deducido de la cuota de alquiler.

Los requisitos para ejercer la opción de compra del inmueble son haber cumplido el pago de las rentas mensuales y pagar saldo restante del precio de compra pactado que podría financiarse mediante un crédito complementario contra garantía hipotecaria de alguna de las Instituciones Financieras Intermediarias bajo el esquema planteado para la Vivienda Económica, y conforme a las modalidades y categorías establecidas en esta Ley.

El pago de las cuotas de alquiler debe ser realizado a través de una institución financiera local, supervisada por el Banco Central del Paraguay, de modo a que se pueda corroborar la capacidad de pago del beneficiario y que dicha institución corrobore el saldo pendiente del valor de la vivienda, sobre el que debería concederse el préstamo en caso de que el beneficiario opte por comprarla.

**Artículo 17.- Aporte Estatal de la Vivienda Económica a beneficiarios de alquiler con opción a compra.**

Los interesados que demuestren el cumplimiento de sus cuotas de alquiler que se acogen a este plan podrán solicitar el Aporte Estatal de la Vivienda Económica para adquirir finalmente la vivienda que habitan con los mismos porcentajes de Ahorro, Aporte Estatal y Crédito Complementario de la vivienda de acuerdo a la categoría a la que pertenece.

**Artículo 18.- Desalojo de morosos.**

Se reglamentará el desalojo de los inquilinos morosos que se acogen a este plan al incumplimiento de 3 (tres) meses de pago por alquiler, de modo a generar un mecanismo de seguridad tanto para las empresas constructoras y desarrolladoras inmobiliarias como para las personas que deseen invertir sus ahorros en la compra de una vivienda para alquilar.

**Artículo 19.- Sobre la Construcción, refacción, ampliación o reacondicionamiento de inmuebles por parte de propietarios o inversionistas:**

Se concederán Préstamos a los promotores privados de viviendas económicas para venderlas y/o alquilarlas, de modo a promover la inversión privada en proyectos de construcción de nuevas viviendas, reacondicionamiento de edificios o construcciones inconclusas y rehabilitación de inmuebles subutilizados, mediante el acceso a créditos preferenciales, sin aporte estatal, de fondos de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), otorgados a través del sector financiero local.

NCR





Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00012

Los créditos concedidos para financiar este tipo de proyectos no utilizarán recursos del fondo especial establecido para el Crédito Complementario considerado parte del esquema propuesto para financiación a personas individuales y/o hogares. Estos créditos tendrán las mismas tasas preferenciales de las categorías de viviendas a las que están dirigidas y serán otorgados a las personas físicas o jurídicas que presenten los proyectos y demuestren solvencia económica para desarrollarlos.

La Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) creará programas de financiamiento para proyectos que se adecuen a esta Ley. El préstamo alcanzará como máximo el 30% (treinta por ciento) del valor del proyecto propuesto y aceptado. El plazo máximo será de 2 (dos) años.

La Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT), deberá efectuar un control sobre la utilización correcta de los fondos concedidos en préstamo, el precio alquiler, precio de alquiler con opción a compra y de venta directa de las viviendas construidas con los préstamos autorizados.

#### Artículo 20.- Mecanismos de adjudicación.

a) **Hogares beneficiarios:** La selección de las familias beneficiarias debería contemplar los criterios de priorización, así como su capacidad de hacer frente a un crédito de largo plazo.

b) **Propietarios de infraestructura edilicia:** La adjudicación a propietarios de infraestructura edilicia a ser rehabilitada debería realizarse considerando la viabilidad y sostenibilidad del proyecto, así como al criterio de beneficio social/costo. Se tomarán en cuenta proyectos que:

- i) Faciliten la adjudicación posterior de unidades habitacionales, ya sea en alquiler o venta.
- ii) Sean en zonas prioritarias para el desarrollo urbano.
- iii) Que el proyecto se adecue a la reglamentación municipal.
- iv) Ahorro o inversión mínima comprobable por parte del propietario.

#### Artículo 21.- Sobre los incentivos a beneficiarios.

- a) Financiamiento, según categorías propuesta.
- b) Formalización.
- c) Facilitación de trámites para formalización de tenencia del terreno/casa en los casos necesarios.
- d) Opciones de financiamiento flexible con créditos de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD).

#### Artículo 22.- Del control.

La institución rectora deberá establecer los mecanismos adecuados para ejercer el control necesario sobre el destino de los fondos concedidos, de modo a evitar desvíos de los mismos hacia proyectos diferentes al objeto de esta Ley.

NCR



12



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00013

### Capítulo III Beneficiarios

#### Artículo 23.- Sobre los beneficiarios.

a) **Clasificación / Criterios de selección:** Se considerará como potenciales beneficiarios a aquellas personas o familias que califiquen para obtener un crédito para la adquisición de vivienda o la realización de alguna de las acciones especificadas anteriormente y que son objeto de esta Ley.

En el caso de reacondicionamiento edilicio ya sea para venta o alquiler de departamentos económicos se debería contemplar también como posibles beneficiarios a las empresas o propietarios edilicios que cumplan con las garantías necesarias para acceder a un segundo tipo de producto que sería un crédito (sin aporte estatal) con condiciones más flexibles que las ofrecidas en el mercado.

#### b) Identificación/Caracterización.

i) Paraguayos/as o extranjeros residentes en el territorio nacional que demuestren arraigo.

ii) Mayores de edad.

iii) Que cuente con el ahorro mínimo exigido para la categoría a la que se postula, en algún banco, financiera y cooperativa acreditada por la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD).

iv) No haber sido beneficiario de algún otro aporte estatal o subsidio de vivienda.

v) Perfil familiar comprobado con ficha familiar y/o registro único, generado por el sistema de vivienda.

c) **Desarrolladores o Propietarios de edificaciones:** Personas físicas o jurídicas que presenten un proyecto para la construcción de nuevas viviendas destinadas a la venta o la rehabilitación de la infraestructura existente para utilización posterior como vivienda o conjunto de viviendas que sea: viable económica y ambientalmente, cumpla con condiciones de seguridad física exigidas y ayude al desarrollo urbano y social.

i) Paraguayos o empresas paraguayas.

ii) Con suficiente solvencia económica, como ser capital, en el caso de las empresas, que garanticen el desarrollo normal del proyecto.

iii) Tener cumplidas todas sus obligaciones tributarias.

#### d) Opciones a considerar:

i) Sectores geográficos prioritarios

NCR



13



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00014

- ii) El jefe o jefa de familia deberá contar con por lo menos un dependiente económico menor de edad.
- iii) Miembros del hogar que sean adultos mayores de 60 (sesenta) años y dependan económicamente.
- iv) Miembros del hogar que sean Personas con Discapacidad.
- v) Jefas de familia que sean madres solteras

#### TÍTULO IV

##### Artículo 24.- Acceso a la información / Comunicación.

a) **Recopilación y procesamiento:** La unidad ejecutora creada se encargara de la recopilación y/o generación de la información relacionada a: déficit habitacional, hogares en vivienda propia o alquilada, ingreso de los hogares sin vivienda adecuada, oferta de programas de vivienda de entidades públicas y privadas, recursos disponibles en el sistema y modalidades de adjudicación.

b) **Difusión:** Para garantizar el acceso igualitario de todos los habitantes del país, la información recopilada debe ser puesta a disposición del público a través de mecanismos de información con:

- i) Una estrategia de comunicación a los potenciales beneficiarios: de modo a que todos conozcan los planes existentes.
- ii) Una estrategia de comunicación a los constructores y desarrolladores inmobiliarios: sobre los incentivos existentes y las estrategias de desarrollo urbanos a ser adoptadas.

##### Artículo 25.- Innovación e investigación

El sistema deberá planificar acciones para:

- a) Incentivar la innovación e investigación en el sector para que siga reinventándose y generando información precisa de costo, demandas, materiales, Leyes y capacitaciones.
- b) Mejorar la competitividad con propuestas innovadoras.
- c) Realizar estudios sectoriales concernientes a variables claves como oferta y demanda de vivienda, costos de construcción, informalidad de la propiedad, acceso a tierra y a servicios públicos, impacto y efectividad de los programas de vivienda del país, entre otros, que permitan mejorar las tecnologías empleadas.

##### Artículo 26.- Reglamentación.

La Comisión de Coordinación reglamentará la presente Ley dentro de los 90 (noventa) días de su promulgación. Si cumplido el plazo no se decretase dicha reglamentación la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) se constituirá de pleno derecho y adoptará su reglamento en el que se determinen las condiciones, requisitos, modalidades y todo lo concerniente para la mejor implementación y desarrollo del subsidio nacional de la vivienda económica.

NCR



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

00015

**Artículo 27.- Disposiciones transitorias.**

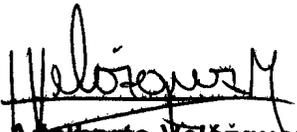
Autorízase a la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) a emitir y mantener en circulación Bonos negociables, nominativos y transferibles, que expresarán su valor en Guaraní o en Dólares de los Estados Unidos de América, pudiendo dentro de la misma emisión expresar su valor, una parte en Moneda Nacional y otra en Dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad a los requerimientos del mercado. El monto de la emisión y las metas de viviendas de la presente Ley serán definidos por el Poder Ejecutivo.

**Artículo 28.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.**

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN, A DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE.**

  
**Del Pilar Eya Medina de Paredes**  
Secretaría Parlamentaria



  
**Hugo Adalberto Velázquez Moreno**  
Presidente  
H. Cámara de Diputados

15

Asunción, de diciembre de 2015

Señor  
Hugo Velázquez, Presidente  
H. Cámara de Diputados

De mi consideración:

Tengo a bien dirigirme a usted, y por su intermedio a los demás colegas a fin de presentar el Proyecto de Ley "FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL".

### Exposición de Motivos

La presentación del presente proyecto de ley busca paliar el déficit habitacional que afecta a las familias paraguayas.

El proyecto se sustenta en los siguientes Artículos de la Constitución Nacional:

Artículo 6 *De la calidad de vida: La calidad de vida será promovida por el Estado, mediante planes y políticas que reconozcan factores condicionantes, tales como la*

Legislativo "Poder Legislativo con compromiso ético y social orientado a brindar un servicio de excelencia."  
Administrativa Teléfono Fax: 414 4100 / 414 4101 15 de Agosto - Asunción/ 15/29  
C. de la Administración Pública de Paraguay  
Ing. ENRIQUE REYES  
HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS  
DANIEL DURAND  
PRESIDENTE  
HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS NACIONAL  
MARCELO PAREDES  
DIPUTADO NACIONAL  
CLEMENTE BARRIOS M.  
DIPUTADO NACIONAL

116



00031

Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

Misión: "Legislar y controlar en representación del pueblo, mediante una gestión eficiente, eficaz y transparente."

extrema pobreza y los impedimentos de la discapacidad o de la edad. El Estado también fomentará la investigación sobre los factores de población y sus vínculos con el desarrollo económico social, con la preservación del ambiente y con la calidad de vida de los habitantes.

Artículo 7 - Del derecho a un ambiente saludable: Toda persona tiene derecho a habitar en un ambiente saludable y ecológicamente equilibrado. Constituyen objetivos prioritarios de interés social la preservación, la conservación, la recomposición y el mejoramiento del ambiente, así como su conciliación con el desarrollo humano integral. Estos propósitos orientarán la legislación y la política gubernamental.

Artículo 100 - Del derecho a la vivienda: 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,

Artículo 176 - De la política económica y de la promoción del desarrollo: La política económica tendrá como fines, fundamentalmente, la promoción del desarrollo económico, social y cultural. El Estado promoverá el desarrollo económico, mediante la utilización racional de los recursos disponibles, con el objeto de impulsar un crecimiento ordenado y sostenido de la economía, de crear nuevas fuentes de trabajo y de riqueza, de acrecentar el patrimonio nacional y de asegurar el bienestar de la población. El desarrollo se fomentará con programas globales que coordinen y orienten la actividad económica nacional.

Artículo 177 - Del carácter de los planes de desarrollo: Los planes nacionales de desarrollo serán indicativos para el sector privado, y de cumplimiento obligatorio para el sector público.

El principio en que se fundamentan las políticas de vivienda es la necesidad de la actuación pública para garantizar a todos los ciudadanos el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Se trata de un derecho básico de carácter universal y de una intervención que el tiempo ha demostrado tan necesaria como insuficiente.

La construcción de viviendas, además de ser el componente fundamental en el proceso de crecimiento territorial y urbano, es el eje medular de un modelo desarrollista, muy consolidado. El ruido producido por las constantes modificaciones en las normativas sobre aspectos técnicos de las viviendas o sobre los requisitos que deben cumplir los hogares destinatarios de las políticas, fundamentalmente crean confusión y, más que perfeccionar el sistema, son obstáculos para la gestión. Los destinatarios de las ayudas se seleccionan por límites de renta y condiciones de especial vulnerabilidad, con tipologías marcadas por agravamientos más o menos coyunturales de algunas necesidades. La escasez de la oferta se cruza con procedimientos de adjudicación siempre amenazados por la posibilidad de fraude.

Visión: "Poder Legislativo con compromiso ético y social, orientado a brindar un servicio de excelencia."  
Secretaría Administrativa Teléfono Fax: 414-4120 / Avda. Rocaforte 15 de Agosto - Asunción/

*Enrique Beretta*  
Ing. ENRIQUE BERETTA  
Honorable Cámara de Diputados

*Pilar de Pañedes*  
PILAR DE PAÑEDES  
DIPUTADA NACIONAL

*Clemente Barrios M.*  
CLEMENTE BARRIOS M.  
DIPUTADO NACIONAL



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

Misión: "Legislar y controlar en representación del pueblo, mediante una gestión eficiente, eficaz y transparente."

**Rasgos Básicos de la Política de vivienda:** Si el problema de la vivienda se concreta en aquellos hogares cuya capacidad de renta no les permita satisfacer sus necesidades de alojamiento o les exige un esfuerzo económico que compromete la satisfacción de otras necesidades, las claves de la intervención pública están en determinar el tipo de ayuda y los criterios para establecer a quiénes se destinan. Cuántos recursos públicos, para qué, para quiénes, cómo y qué ámbitos de la administración tienen competencias.

La política de vivienda en Paraguay puede encuadrarse entre las que se rigen por el principio de subsidiariedad, al estar dirigida a segmentos sociales delimitados por umbrales de renta no atendidos por el mercado de la vivienda libre. El nivel de los umbrales mínimos permitiría hablar de una intervención generalista cuando las ayudas no están exclusivamente destinada a los grupos muy desfavorecidos.

Es por eso que necesitamos de una política de vivienda en nuestro país para mejorar el acceso de los hogares a un hábitat adecuado.

**Esta política de vivienda debería considerar determinados Principios para fomentar la disponibilidad de viviendas:**

- a) **Universalidad en el acceso a la vivienda.** El mercado debe facilitar y mejorar las condiciones de acceso a viviendas para todas las personas, aumentar la eficacia del sector público y promover la eficiencia en todo el sector vivienda.
- b) **Igualdad y Equidad en el acceso a la vivienda.** Los mecanismos de financiación de la vivienda del sector financiero privado no llegan a todos los sectores de la población y las soluciones que ofrece la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) son insuficientes para el déficit habitacional urbano. Debido a los altos precios de las viviendas y las cuotas elevadas una parte importante de la población tiene dificultades para acceder a una vivienda digna. Es necesario crear estrategias alternativas incorporar a este segmento al mercado de viviendas. Con esta Ley se pretende incentivar al sector privado para invertir en proyectos de soluciones habitacionales e incluir a nuevos potenciales clientes/beneficiarios al mercado.
- c) **Coherencia y coordinación:** las instituciones públicas involucradas deben trabajar coordinadamente y todas las políticas, programas y proyectos desarrollados bajo esta Ley deben ser consecuentes con las estrategias adoptadas a nivel país. La coordinación del Estado como promotor de modificaciones o añadidos a leyes y reglamentos urbanos de construcción; y como regulador y articulador de las acciones del sector privado de la vivienda es fundamental. Es fundamental fomentar la participación activa de distintos actores relacionados a la vivienda para crear metas y acciones consecuentes con las estrategias adoptadas en las ciudades del país, así como articular de mejor

Visión: "Poder Legislativo con compromiso ético y social orientado a brindar un servicio de excelencia."  
 17/29  
 Secretaría de la Administración y Asesoría  
 Administración y Asesoría  
 Teléfono: 444-4120  
 Fax: 444-4120  
 Dirección: Esq. 15 de Agosto - Asunción/  
 E-mail: [administrativa@congreso.gov.py](mailto:administrativa@congreso.gov.py)  
 HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS  
 HENRIQUE PEREIRA

Abog. HUGO FERRER DURAND  
 PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS  
 PILAR DE VALEDES  
 DIPUTADA NACIONAL

CLEMENTE BARRIOS M.  
 DIPUTADO NACIONAL



00033

Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

Misión: "Legislar y controlar en representación del pueblo, mediante una gestión eficiente, eficaz y transparente."

manera las instituciones públicas y privadas en el sector para propiciar transformaciones de mayor impacto.

- d) **Supervisión y control del Estado:** El Estado debe regular la implementación de los proyectos de soluciones habitacionales y contar con órganos de supervisión y control para asegurarse de que los mismos cumplan con el objetivo de dotar de vivienda a la población que cumpla con los estándares de un hábitat digno.
- e) **Igualdad en el acceso de la información:** la Ley debe asegurar que toda información relacionada con los programas y proyectos, así como a la realidad de la temática de la vivienda estén disponibles para todos los interesados.
- f) **Sustentabilidad Ambiental:** los proyectos y emprendimientos implementados bajo esta Ley deben observar todas las normas relativas al medioambiente y su sustentabilidad.
- g) **Innovación e Investigación:** es necesario fomentar la investigación público-privada que aporte al sector y a su competitividad, a la reducción de costos y al desarrollo del capital humano calificado para desempeñarse en el sector.

Además, este proyecto de ley contempla promover la inversión privada para proyectos de reacondicionamiento de edificios o terrenos baldíos, con créditos en condiciones preferenciales, de fondos de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), otorgados a través del sector financiero local. Los proyectos de inversión deberían estar orientados a ofrecer unidades habitacionales, que se destinen al alquiler, así como también el alquiler con opción de compra o la venta directa en zonas prioritarias.

La autoridad correspondiente debería evaluar cada proyecto y establecer precios tope a los cuales se tendrían que ofrecer las unidades de vivienda dependiendo de la ubicación, tamaño y calidad de las unidades.

Se podría considerar dos opciones:

- Facilitar a inversores financiación con crédito de AFD de condiciones preferenciales para proyectos que estén direccionados al objeto de esta ley.
- Promover la construcción o reacondicionamiento edilicio para viviendas en zonas prioritarias, como el centro de Asunción, mediante el establecimiento de incentivos y de vehículos con los beneficiarios que accedan a los créditos de la AFD para facilitar la concreción de la venta.

Por estos breves fundamentos, y en la seguridad de contar con el apoyo para la aprobación del presente Proyecto de ley que dará una solución habitacional para muchos compatriotas, aprovecho para saludarlo.

Ing. ENRIQUE PÁEZ
   
 Honorable Cámara de Diputados

Abon. HUGO DURAND
   
 Presidente
   
 HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS
   
 DIPUTADA NACIONAL

18/29
   
  
 CLEMENTE BARRIOS M.
   
 DIPUTADO NACIONAL

19/19