

LEY N° 815/96

MODIFICA LA LEY N° 118/90, ASÍ COMO DISPOSICIONES LEGALES VINCULADAS AL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA Y REGULA EL SISTEMA DE SUBSIDIO HABITACIONAL DIRECTO PARA LA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORA DE VIVIENDAS ECONÓMICAS Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL.

EL CONGRESO DE LA NACIÓN PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

Artículo 1º.- MODIFICASE EL ARTÍCULO 26 DE LA LEY N° 118/91 "Que crea la entidad autárquica" Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) y establece su carta orgánica", el que queda redactado como sigue:

Derogado por el artículo 3º de la Ley N° 1.896/02

"Artículo 26- El Subsidio Habitacional Directo constituirá una ayuda estatal, sin cargo de restitución, que se otorgará por una sola vez a las personas naturales que sean beneficiarias de los planes del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), 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".

Artículo 2º.- El subsidio Habitacional Directo 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 reglamentación de la presente Ley. Los niveles o estratos de Subsidio serán progresivos, otorgándose mayor Subsidio a los niveles o estratos económicos más carenciados y a las soluciones habitacionales de menor costo o valor, a cuyo efecto, el porcentaje máximo de Subsidio que efectivamente obtendrá el beneficiario del mismo con relación al valor de la vivienda será fijado también en la correspondiente reglamentación.

Artículo 3º.- Para la adquisición, construcción, ampliación o mejora de la vivienda económica o de la vivienda de interés social que corresponde, el beneficiario deberá concurrir con un aporte previo, que será una condición indispensable para el otorgamiento del Subsidio Habitacional Directo. El Subsidio Habitacional Directo constituirá un complemento de dicho aporte previo, y si lo necesitare, del crédito que el beneficiario obtenga para financiar la adquisición, construcción, ampliación o mejora de una vivienda económica o de una vivienda de interés social. En ningún caso el crédito obtenido por el beneficiario del Subsidio Habitacional Directo será subsidiado y, en consecuencia, se regirá por las condiciones financieras previstas para su otorgamiento por la reglamentación respectiva.

Artículo 4º.- El monto del Subsidio Habitacional Directo, el ingreso familiar mensual del beneficiario y el costo o valor de la vivienda económica o de la vivienda de interés social, deberán determinarse en Unidades de Salario Mínimo (USM), entendiéndose como tal el salario mínimo mensual establecido por la autoridad competente para trabajadores de actividades diversas no especificadas para la Capital de la República.

Artículo 5º.- A los efectos previstos en esta Ley, créanse el Fondo de Subsidio Habitacional Directo y el Fondo de redescuento de Hipotecas, los que serán administrados por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) .

Artículo 6º.- El Fondo de Subsidio Habitacional Directo se constituirá con los siguientes recursos:

- a) las previsiones establecidas anualmente en el Presupuesto General de la Nación;
- b) los provenientes de contratos de préstamos internos y externos que sean celebrados a los fines previstos en esta Ley;

- c) las donaciones o legados que se efectuaren a favor del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) para destinarlos a los diversos programas de Subsidio Habitacional Directo;
- d) los provenientes de las devoluciones de Subsidios Habitacionales Directos otorgados en los casos previstos en esta Ley y sus reglamentaciones; y,
- e) los demás recursos que las disposiciones legales destinen a dicho fondo.

Artículo 7º.- El Fondo de Redescuento de Hipotecas será constituido por los siguientes recursos:

- a) las provisiones establecidas anualmente en el Presupuesto General de la Nación;
- b) los provenientes de contratos de préstamos internos y externos que sean celebrados a los fines previstos en esta Ley;
- c) las utilidades generadas por las operaciones de Redescuento de Hipotecas realizadas con cargo a dicho Fondo, así como el reintegro de los montos de dichas operaciones;
- d) los provenientes de las Utilidades por transacciones en el Mercado de Valores de las Letras Hipotecarias generadas a través de la aplicación del Fondo de Redescuento de Hipotecas en esta Ley; y
- e) los demás recursos que las disposiciones legales destinen a dicho fondo.

Artículo 8º.- Los montos provenientes de la recuperación o reintegro, que en todo concepto correspondan a las operaciones que a la fecha de la promulgación de la presente Ley constituyen la cartera de créditos del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) y del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (BNV), serán destinados al Fondo de Subsidio Habitacional Directo y al Fondo de Redescuento de Hipotecas creados por esta Ley, en la proporción que el Consejo de Administración del CONAVI establezca anualmente según las necesidades que deban ser cubiertas por dichos Fondos.

Artículo 9º.- El Subsidio Habitacional Directo será otorgado por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) con cargo al Fondo creado por esta Ley y en base a las condiciones y requisitos establecidos en la reglamentación respectiva, a cuyos efectos deberá expedir un Certificado de Subsidio Habitacional Directo a nombre del beneficiario. Asimismo, el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) tendrá a su cargo establecer los programas, modalidades y todo lo concerniente para la mejor implementación y desarrollo del sistema de Subsidio Habitacional Directo.

Artículo 10º.- Las viviendas económicas y las viviendas de interés social adquiridas, construidas, ampliadas o mejoradas con el Subsidio Habitacional Directo, concedido conforme a las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentaciones, solo podrán ser enajenadas, hipotecadas, arrendadas o cedidas en uso y goce, una vez cancelada totalmente la obligación contraída por el beneficiario para complementar el subsidio Habitacional Directo y siempre que hayan transcurrido diez años de la fecha de haberse efectivizado el respectivo Certificado de subsidio Habitacional Directo, siendo asimismo inembargables durante todo el plazo previsto precedentemente. Solo podrán ser hipotecadas para garantizar los créditos concedidos para la financiación de las mismas y la inembargabilidad no será aplicada en los demás casos de demandas promovidas para el cobro de dichos créditos.

Artículo 11º.- El Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), a través de su Agente Financiero el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (BNV), promoverá la concesión de créditos hipotecarios a los beneficiarios del Subsidio Habitacional Directo por parte de Instituciones intermedias de Financiamiento. Para el efecto, dichos créditos podrán ser descontados por el Banco Nacional de la Vivienda (BNV) en las condiciones que se establezcan en las reglamentaciones de la presente Ley y en función a la disponibilidad de recursos con que cuente el Fondo de redescuento de Hipotecas.

Artículo 12º.- Las Cooperativas y las Instituciones Bancarias y Financieras reguladas por el Banco Central del Paraguay o por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (BNV), según corresponda, para constituirse en Instituciones Intermediarias de Financiamiento (IIF) deberán estar adheridas al Programa de Subsidio Habitacional Directo regulado por esta Ley sus reglamentaciones, para lo cual deberán suscribir con el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) el respectivo convenio.

En el supuesto de que ninguna Institución Intermediaria de Financiamiento se adhiera al Programa de Subsidio Habitacional Directo o las adheridas resultaren insuficientes para la efectiva implementación de dicho Programa, el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (BNV), con sus recursos, podrá conceder créditos hipotecarios a los beneficiarios del Subsidio Habitacional Directo, hasta tanto se cuente con la participación suficiente de las Instituciones Intermediarias de Financiamiento, en cuyo caso los créditos concedidos en estas condiciones también podrán ser descontados conforme a lo previsto en el artículo anterior.

Artículo 13º.- En el caso de que la vivienda económica o la vivienda de interés social adquirida, construida, ampliada o mejorada con la aplicación del Subsidio Habitacional Directo fuere objeto de remate judicial dentro del plazo previsto en el Artículo 10 de la presente Ley, el producido del remate se distribuirá en el siguiente orden:

- a) se pagarán el crédito hipotecario insoluto , sus intereses y los costos correspondientes;
- b) se pagaran los créditos que gocen de privilegio conforme a la Ley;
- c) se restituirá al Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) el monto del Subsidio Habitacional Directo otorgado al valor de la Unidad del Salario Mínimo (USM) vigente a la fecha de la restitución; y,
- d) el saldo quedara a favor de los demos acreedores o del beneficiario, en su caso.

Artículo 14º.- En caso de extravío, sustracción o destrucción de un certificado de Subsidio Habitacional Directo el beneficiario deberá:

- 1.- Dar aviso al Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) tan pronto tenga conocimiento del hecho, circunstancia que deberá ser publicada por esta Institución, por una sola vez, en un diario de amplia circulación nacional. Dicha publicación se efectuara dentro de los tres días hábiles siguientes al de la recepción de la comunicación respectiva;
- 2.- Requerir del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) la anulación del Certificado original y el otorgamiento de otro nuevo a su favor.
- 3.- Cumplido con lo previsto en el Numeral 1 precedentemente y transcurridos treinta días corridos desde la publicación, sin que se hubiese presentado alguna persona invocando su calidad de legitimo tenedor del Certificado de Subsidio Habitacional Directo se extenderá un nuevo Certificado en el que se señalara expresamente que se trata de un Certificado

de Reemplazo que anula el Certificado original. Los costos de publicación de los avisos y de expedición de nuevos Certificados serán por cuenta del beneficiario y podrán ser deducidos del subsidio Habitacional Directo, en cuyo caso el importe neto del Subsidio así establecido se consignará en el nuevo Certificado de Subsidio Habitacional Directo expedido.

Artículo 15º.- En el caso de producirse el fallecimiento de la persona postulada para la obtención del Subsidio Habitacional Directo, la respectiva solicitud de postulación deberá ser dejada sin efecto y se tendrá como si no hubiese sido formulada, siempre que el deceso se produjere antes de realizada la selección definitiva de beneficiarios del Subsidio.

Artículo 16º.- Si el fallecimiento de la persona que se haya postulado para el Subsidio Habitacional Directo se produjere con posterioridad a la selección definitiva de beneficiarios del Subsidio, el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) podrá designar como sustituto para la obtención de dicho beneficio a la persona que haya sido declarada como miembro del grupo familiar del causante en su postulación y que reúna los siguientes requisitos:

a) que haya sido declarada como heredera del causante, circunstancia que deberá justificar con la presentación de la correspondiente Sentencia Declaratoria de Herederos y que se haga responsable del crédito para financiar la adquisición, construcción, ampliación o mejora de una vivienda económica o de una vivienda de interés social, en su caso, hasta la cancelación de la deuda;

b) que esté en condiciones de poder cumplir todas las obligaciones asumidas por el causante al postularse; y,

c) que esté en condiciones de poder hacer efectivo el cobro del subsidio.

Artículo 17º.- Designado el sustituto, de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, se expedirá el Certificado de Subsidio Habitacional Directo a nombre del sustituto designado, quedando sin efecto el Certificado expedido a nombre del causante si dicho certificado ya hubiese sido otorgado al tiempo de producirse el deceso.

Artículo 18º.- Si ninguna de las personas declaradas como miembros del grupo familiar del causante al tiempo de su postulación reuniese los requisitos exigidos en el Artículo 16 de esta Ley, deberá excluirse al causante de la lista de beneficiarios seleccionados y, en consecuencia, no se otorgará el Certificado de subsidio Habitacional Directo o se dejará sin efecto el que haya sido otorgado.

Artículo 19º.- A los efectos previstos en los Artículos 15, 16, 17 y 18 de la presente Ley, será obligación ineludible de todas y cada una de las personas que hayan sido incluidas como miembros del grupo familiar del causante al tiempo de la postulación comunicar al Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) el fallecimiento del postulante o del beneficiario, según corresponda, acreditándolo debidamente con el pertinente Certificado de Defunción y, en todos los casos, la decisión del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) al respecto será adoptada por Resolución fundada del Consejo de Administración del mismo.

Artículo 20º.- Las normas contempladas en los Artículos 15, 16, 17, 18 y 19 de esta Ley se aplicarán desde la fecha de la postulación al Subsidio Habitacional Directo hasta la expiración del plazo de vigencia del respectivo Certificado de Subsidio Habitacional Directo.

Artículo 21º.- Las viviendas económicas y las viviendas de interés social podrán asentarse en lotes cuyas dimensiones podrán ser menores a otras establecidas en la Ley Orgánica Municipal y el trazado de las calles podrá establecerse en dimensiones menores que las previstas en dicha Ley conforme a las necesidades del Proyecto Habitacional correspondiente, debiendo en ambos casos contarse con la aprobación del CONAVI y de la Municipalidad respectiva. A dicho efecto, los lotes deberán tener un frente mínimo de seis metros y una superficie mínima de doscientos metros cuadrados y las calles contar como mínimo con doce metros de ancho, con una calzada de seis metros de ancho como mínimo.

Artículo 22º.- Estarán exentos de todo tributo fiscal o municipal creado o a crearse;

- a) las transferencias a favor de CONAVI de inmuebles que serán destinados a Proyectos Habitacionales de viviendas económicas o de viviendas de interés social.
- b) las transferencias de inmuebles a favor de los beneficiarios finales de los programas de viviendas económicas o de viviendas de interés social;
- c) los créditos a ser otorgados para el financiamiento de adquisiciones, construcciones, ampliaciones o mejoras de viviendas económicas o viviendas de interés social; y,
- d) los actos y operaciones relacionados con el otorgamiento del Subsidio Habitacional Directo.

Artículo 23º.- Los créditos hipotecarios que se concedan en ejecución de los programas del CONAVI referentes a viviendas económicas o a viviendas de interés social subsistirán con todos sus efectos legales hasta la completa cancelación de la obligación garantizada y por un plazo máximo de treinta años, contados a partir de su inscripción en el Registro Público correspondiente.

Artículo 24º.- El Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), tendrá a su cargo establecer los reglamentos que sean necesarios para implementar los diversos programas del sistema de Subsidio Habitacional Directo y de Redescuento de Hipoteca, como así también interpretar administrativamente las disposiciones legales referentes a los mismos. Los programas implementados por el CONAVI podrán contemplar la aplicación del sistema de Subsidio Habitacional Directo de Redescuento de Hipoteca para la adquisición, construcción, ampliación o mejoras de viviendas económicas y viviendas de interés social en la modalidad de la propiedad por pisos y departamentos previsto en el Código Civil y en la legislación vigente.

Artículo 25º.- Las infracciones a las disposiciones de la presente Ley y sus Reglamentaciones serán sancionadas, dejándose sin efecto la respectiva solicitud de postulación o el Certificado de Subsidio Habitacional Directo, o con la restitución al CONAVI del Subsidio percibido, según corresponda y los infractores ya no tendrán derecho a volver a postular a un Subsidio Habitacional Directo. Los beneficiarios finales de cualquier programa del Sistema de Subsidio Habitacional Directo que hayan sido sancionados con la obligación de restituir el Subsidio percibido deberán devolver el monto del mismo, calculado al valor de la Unidad de Salario Mínimo (USM) vigente a la fecha de la devolución.

Derogado por el artículo 3 de la Ley N° 1.896/02

Artículo 26º.- La cartera de préstamos de las Sociedades de Ahorro y Préstamo para la Vivienda estará compuesta por un 50% (cincuenta por ciento) de la misma, por lo menos, por préstamos destinados a la adquisición, construcción, ampliación o mejora de viviendas económicas o de viviendas de interés social.

El CONAVI, a través de las disposiciones normativas dictadas por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (BNV) establecerá las condiciones básicas de los préstamos a ser otorgados en dicho concepto, así como la composición y clasificación de la Cartera de préstamos de las referidas Sociedades.

Artículo 27º.- Las Sociedades del Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda deberán destinar a la constitución o incremento de la Reserva General, no menos del 30% (treinta por ciento) de sus utilidades anuales, hasta que dicha reserva represente el 100% (cien por ciento) de su capital integrado. La Reserva General, en las condiciones precedentes, deberá estar completamente integrada en un plazo no mayor de veinte años, contados a partir de la vigencia de esta Ley, a cuyo efecto, el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (BNV) podrá, en todo momento, exigir a las Sociedades la aplicación de un porcentaje mayor al mínimo exigido, inclusive hasta la totalidad de las utilidades habidas en el ejercicio, a los efectos del cumplimiento de lo previsto en el presente artículo.

Artículo 28º.- Facúltase al Poder Ejecutivo a reglamentar las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 29º.- Deróganse todas las disposiciones contrarias a esta Ley.

Artículo 30º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Aprobada por la Honorable Cámara de Diputados a veintitrés días del mes de noviembre del año un mil novecientos noventa y cinco, y por la Honorable Cámara de Senadores,

sancionándose la Ley, de conformidad con lo establecido en el Artículo 206 de la Constitución Nacional, a catorce días del mes de diciembre del año un mil novecientos noventa y cinco.

Juan Carlos Ramírez Montalbetti

Presidente

H. Cámara de Diputados

Juan Carlos Rojas Coronel

Secretario Parlamentario

Milciades Rafael Casabianca

Presidente

H. Cámara de Senadores

Tadeo Zarratea

Secretario Parlamentario

Asunción, 24 de Enero de 1996.

Téngase por Ley de la República, publíquese e insértese en el Registro Oficial.

El Presidente de la República

JUAN CARLOS WASMOSY

Diógenes Martínez

Ministro del Interior