

## DECRETO N° 29.721/72

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 325 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 1971, "QUE CREA EL BANCO DE AHORRO Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA Y EL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMOS".**

Asunción, diciembre 15 de 1972.

**VISTO:** La Ley N° 325/71, que crea el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo; y,

**CONSIDERANDO:** Que es necesario reglamentar sus disposiciones, a fin de contar con un marco legal de aplicación práctica del sistema nacional de ahorro y préstamo para la vivienda, y facilitar la uniformidad operacional por parte de las sociedades creadas a este efecto; Que la Constitución Nacional en su art. 180, inc. 3 faculta al Poder ejecutivo a dictar las disposiciones y reglamentos para la correcta ejecución de las Leyes;

**POR TANTO,**

**EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DEL PARAGUAY**

**DECRETA :**

**TITULO PRELIMINAR**

**Art. 1.-** A los fines de la interpretación del presente Reglamento, se entenderán por:

- a) PRESIDENTE, al Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda;
- b) CUENTA AHORRISTA, a la persona o personas naturales o jurídicas que efectúen depósitos en las sociedades de Ahorro y Préstamos;
- c) PRESTATARIOS, a las personas beneficiadas con un préstamo para la vivienda, con arreglo a lo dispuesto en la Ley N° 325/71 y este Reglamento;
- d) Ley N° 325, a la Ley N° 325 del 10 de diciembre de 1971, que crea el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda;
- e) CERTIFICADO, el o los Certificados de Depósitos a plazo emitidos de conformidad a la Ley N° 325 y este Reglamento;
- f) SOCIEDADES, a las Sociedades Anónimas y a las Sociedades Mutuales;
- g) SOCIEDAD, a las Sociedades Anónimas, con arreglo en lo dispuesto en el Capítulo II, Título II de la Ley N° 325;
- h) MUTUAL, a la Sociedad Mutual, con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo III, Título II de la Ley N° 325;
  - i) CONSEJO, al Consejo de Administración del Banco;
  - j) SUPERINTENDENCIA, a la Superintendencia de Bancos;
  - k) CAPITAL SUSCRITO, al valor del Capital que cada asociado se compromete a aportar a sus respectivas sociedades; y
  - l) CAPITAL INTEGRADO, al valor de lo efectivamente aportado por cada asociado en relación a su compromiso de suscripción con sus respectivas sociedades.

### TÍTULO I

**Art. 2.-** Para la elección y designación del Representante de la Cámara Paraguaya de la Industria de la Construcción en el Consejo de Administración del Banco, de conformidad a lo dispuesto en el art. 17 de la Ley N° 325, el Presidente del Banco convocará al efecto por

publicaciones en uno de los diarios de mayor difusión de la Capital, con (15) quince días de antelación, por (3) tres veces consecutivas, en días hábiles y con la indicación del objeto, día, hora y lugar del acto. A falta del quórum establecido en el respectivo estatuto, se convocará de acuerdo al mismo, a una nueva reunión, bajo apercibimiento de realizarse con los miembros presentes.

Tendrán derecho a (1) un voto, las entidades afiliadas y los socios individualmente, que no forman parte de las mismas.

Al mismo efecto, las Sociedades Mutuales de Ahorro y Préstamo, serán convocadas por Cartas Certificadas con aviso de retorno, con (15) quince días de antelación. El quórum de estas Asambleas obligatoriamente deberá integrarse por la totalidad de sus miembros, por lo que no realizarse en la primera convocatoria, se llamará nuevamente, dentro de los (24) veinticuatro horas, a una convocatoria que se realizará válidamente con el número de representantes presentes.

En todos los casos, la elección será por simple mayoría de votos de los asistentes, y en igual de votos para dos o más candidatos, la decisión final estará a cargo del Presidente del Banco.

**Art. 3.-** Para lo estipulado en el art. 18 de la Ley N° 325, todo Miembro del Consejo cuya función fenece, seguirá en el ejercicio del cargo hasta que se produzca su confirmación en el mismo o se designe el reemplazante.

**Art. 4.-** La autorización establecida en el inc. e) del art. 28 de la Ley N° 325, importa:

a) el reconocimiento por parte del Banco, de la capacidad operativa y consecuentemente de la personería de las Sociedades ante el Sistema;

b) la capacidad de dictar normas para regir a las Sociedades de modo a hacer viable el logro de los objetivos del Sistema; y

c) la atribución de aprobar la disolución de las Sociedades y Mutuales y de realizar la liquidación de los mismo en los casos y en la forma prevista en el art. 47 de la Ley N° 325, última parte.

**Art. 5.-** Las sociedades, conforme a lo previsto en el inc. e) del art. 28 de la Ley N° 325, no podrán desarrollar sus actividades sin la expresa autorización emitida por Resolución del Banco.

**Art. 6.-** El Banco establecerá las tasas de interés de conformidad al inc. f) del art. 28 de la Ley N° 325, concertando una diferencia del (4%) cuatro por ciento entre el promedio del interés abonado para los depósitos y el interés aplicado a los préstamos.

**Art. 7.-** A los efectos de precisar y establecer las condiciones de cesión y transferencia de hipotecas contempladas en los arts. 42, 49, 51, 90, 92 y 93, según el caso, se regirán por las siguientes normas:

a) en caso de transferencia, la Sociedad o Mutual cedente sigue siendo responsable de la existencia del crédito.

b) en caso de adquisición por parte del Banco de créditos hipotecarios, las sociedades cedentes se hacen responsables de la existencia del crédito cedido;

c) las cesiones posteriores a las realizadas por las Sociedades, deberán efectuarse con participación de la Sociedad o Mutual que concedió el préstamo hipotecario, la que deberá en el mismo momento de la cesión, determinar el capital e intereses adeudados;

d) la Sociedad o Mutual que otorgó el préstamo deberá abonar puntualmente al tenedor de la hipoteca, las cuotas mensuales de las hipotecas cedidas a ese tenedor. El mismo procedimiento se seguirá con las cuotas a pagar a terceros por cesiones totales o parciales, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 92 y 93 de la Ley N° 325 y los artículos pertinentes del presente Reglamento;

e) las Sociedades estarán obligadas a realizar las gestiones de recaudación para el servicio del Crédito cedido, que incluyen el cobro por la vía judicial, en caso de incumplimiento del deudor.

Los gastos que ocasionaren las gestiones y avisos de cobranzas por falta de pago de las cuotas en tiempo oportuno, serán de cuenta exclusiva del deudor, y deberán ser abonadas en el momento de la regularización del pago atrasado;

f) si hubiere atraso en el pago de la cuotas por parte del prestatario y el mismo persistiera, y se hiciera necesario ejecutar judicialmente al deudor, la Sociedad o Mutual procederá a ello, de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 325 y este Reglamento;

g) para la ejecución por la vía judicial prevista en el inc. f), a fin de que al usar el título de la hipoteca no quede el cesionario sin el debido resguardo, la Sociedad y Mutual combinará la hipoteca por otra de igual valor, debiendo proceder de acuerdo con lo previsto en el art. 92 de la Ley N° 325;

h) en el caso de que el acreedor prendario exija la entrega del título, las Sociedades le entregarán una copia autenticada, quedando con el original, a los efectos de las tramitaciones judiciales;

i) si una Sociedad o Mutual se atrasare en la transferencia de las cobranzas de las cuotas mencionadas en el inc. d), deberá abonar al Banco una multa del (1%) uno por ciento de dicha suma, por cada mes calendario de atraso. Si esta demora persistiera por (3) tres meses, el Banco procederá a aplicar las sanciones previstas en el Capítulo VIII de la Ley N° 325;

j) las transferencias de los créditos hipotecarios asegurados en la forma prevista en el art. 92 de la Ley No 325, deberán inscribirse en el Registro de Hipotecas del Registro General de la Propiedad, dejando constancia de haberse anotado el acto;

k) por los servicios previstos en el inc. e), las Sociedades percibirán del cesionario, una comisión de hasta el (1%) uno por ciento anual sobre el monto de la cartera hipotecaria vigente, y además las costas del juicio en que se hubiesen incurrido, siempre que no la hubiesen sido reembolsadas por el deudor.

**Art. 8.-** De conformidad a lo previsto en el art. 44 de la Ley N° 325, los saldos efectivos de todas las cuentas de ahorro, sus intereses y reajustes, abiertas en las Sociedades, estarán aseguradas de pleno derecho por el Banco, contra pérdida o riesgos de cualquier naturaleza hasta un monto de (G. 2.000.000.-) DOS MILLONES DE GUARANÍES por depositante. En los casos de cuentas de Ahorro de Sociedades Cooperativas, el límite expresado se referirá a cada socio y en función al monto de su respectivo aporte destinado al ahorro.

**Art. 9.-** Por el seguro dispuesto en el artículo anterior, las Sociedades pagarán al Banco una tasa de prima anual del (1/4 del 1%) un cuarto del uno por ciento sobre el promedio mensual de los saldos de las cuentas aseguradas. Las cuentas cuyo saldo excediesen el monto cubierto por este seguro, participan solamente hasta el límite asegurado. Esta primera será abonada mensualmente en la proporción correspondiente, dentro de los (10) diez primeros días del mes siguiente y ajustado anualmente en su caso.

**Art. 10.-** El promedio anual de los saldos de las cuentas de ahorro aseguradas, se calculará conforme se establece el artículo precedente de este Reglamento.

**Art. 11.-** Si la Sociedad o Mutual se atrasare en dicho pago, deberá pagar al Banco, además del monto adeudado por las primas, una multa del (1 0/00) uno por mil de dicha suma, por cada mes calendario o fracción de atraso. Si la mora persistiera durante (3) tres meses, el Banco procederá al cobro compulsivo correspondiente.

**Art. 12.-** Las Sociedades deberán poner en conocimiento del Banco, por escrito, cualquier antecedente que le haga presumir la necesidad de llegar a solicitar del Banco, préstamos del tipo que se menciona en el art. 46 de la Ley N° 325.

**Art. 13.-** Las Sociedades deberán comunicar por cartas sucesivas al Banco cualquier variación de la situación que permita prever que las causas se agudizan o se han disipado.

**Art. 14.-** Las Sociedades, en caso de necesidad y antes de plantear la solicitud de préstamo al Banco, exigirán a los ahorristas un preaviso de hasta (30) treinta días, para el retiro total o parcial de sus depósitos de ahorro, de acuerdo con lo previsto en el art. 85 de la Ley N° 325.

**Art. 15.-** Planteada la solicitud de préstamo por las Sociedades, de conformidad a lo dispuesto en el art. 46 de la Ley N° 325, el Banco, con autorización del consejo de Administración, suministrará los fondos requeridos por los mismos, en un plazo no mayor de (24) veinticuatro horas de la recepción de la notificación, y adoptará de inmediato las medidas que correspondan.

*Modificado por el artículo 1 del Decreto N° 3.729/71*

**Art. 16.-** En atención a las informaciones y dictámenes de los inventores ante las Sociedades, el Banco considerando riesgosa para el Sistema las futuras operaciones de la Sociedad afectada, realizará judicialmente la liquidación de la misma, de conformidad al inc. e) del art. 28 y el art. 47, in-fine de la Ley N° 325.

**Art. 17.-** Las Sociedades, previa a la solicitud de convocatoria de acreedores o quiebra, deberán notificar al Banco, con (30) treinta días de antelación, del propósito de plantearla. El informe del Banco a que se hace referencia en el art. 48, segundo párrafo de la Ley N° 325, contendrá necesariamente:

- a) una relación de las medidas tomadas para proteger a los acreedores de la entidad;
- b) si se ha procedido al pago en dinero y al contado, de todos los depósitos hasta el monto asegurado, o si se dispuso el traslado de las cuentas y demás operaciones a otra Sociedad.

Además, el Banco informará detalladamente todas las medidas que ha tomado en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 47 de la Ley N° 325.

**Art. 18.-** Los préstamos para viviendas otorgadas por las Sociedades, conforme a lo previsto en el art. 49 de la Ley N° 325, quedarán asegurados de pleno derecho por el Banco, siempre que se den cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a) que la obligación se encuentre ajustada a las normas legales y a las establecidas por la Ley N° 325, para la formalización de las hipotecas;
- b) que el plazo del préstamo concedido no exceda de 25 años.
- c) que la propiedad tenga certificado de tasación expedidos por los tasadores designados por el Banco y las Sociedades;
- d) que el monto del préstamo no exceda el (80%) ochenta por ciento de la tasación mencionada en el inciso anterior; y
- e) que el importe de las cuotas del servicio del préstamo no sea superior al (25%) veinticinco por ciento del ingreso familiar mensual del prestatario.

**Art. 19.-** A objeto del control de las hipotecas formalizadas, las Sociedades remitirán semanalmente al Banco, un informe en el que consten los datos requeridos en el artículo anterior.

**Art. 20.-** Solo en caso de incumplimiento de alguno de estos requisitos, podrá el Banco denegar la concesión del seguro.

**Art. 21.-** La tasa de prima para el seguro de los préstamos para la vivienda será del (1/2%) un medio por ciento sobre el saldo del crédito, incluyendo el reajuste previsto en el art. 93 del presente Decreto.

Dentro de los (10) diez días de finalizado cada trimestre, las Sociedades presentarán al Banco un detalle de los créditos hipotecarios asegurados vigentes, de cuya prima son responsables, acompañando el importe de la prima correspondiente.

**Art. 22.-** El seguro del préstamo para la vivienda, una vez otorgado, será irrevocable y subsistirá en todos sus efectos hasta que sea extinguida la deuda hipotecaria.

**Art. 23.-** A los efectos del pago "puntual de la prima" mencionado en el art. 49 de la Ley N° 325, al otorgar el crédito hipotecario se calculará el monto total de dicha prima durante el plazo total del préstamo, por cuyo monto la Sociedad o Mutual quedará obligada irrevocablemente por su cobertura ante el Banco, estipulándose su pago en cuotas proporcionales trimestrales. Se da así por cumplida la obligación del pago puntual de la prima del art. 49 de la Ley N° 325, hasta que sea extinguida la deuda hipotecaria.

**Art. 24.-** En lo relativo a la administración de los créditos, se procederá en todo de acuerdo con lo preceptuado en el art. 7 de este Reglamento.

**Art. 25.-** La Sociedad que otorgó el préstamo asegurado, o en el caso de la disolución de ésta, su subrogatoria será responsable del pago de la obligación contraída, de acuerdo con el art. 23 de este Reglamento.

El retraso o incumplimiento en el pago de esta obligación no afectará la validez del seguro, sin perjuicio de los derechos del Banco, de reclamar su pago por la vía pertinente.

**Art. 26.-** A los efectos de lo previsto en el art. 50 de la Ley N° 325 y cumplidos los requisitos exigidos por el mismo, el Banco abonará la indemnización correspondiente al beneficiario, dentro del plazo de (10) diez días, a contar desde la fecha de reclamación del pago.

**Art. 27.-** Las Sociedades deberán establecer una organización adecuada para asegurar que la cobranza de los créditos tendrá alta prioridad dentro de la operación de esa Sociedad o Mutual. Esta organización deberá asegurar un procedimiento de control rutinario de quien incurra en mora, debiendo efectuarse el pago dentro de los (15) quince primeros días de cada mes. En consecuencia, al producirse la mora deberá iniciarse de inmediato la acción que dicha operación prescriba, con todos los apercibimientos y rigores que la Ley N° 325 dispone, las demás leyes atinentes y el presente Reglamento permitan y estatuyan.

**Art. 28.-** La prueba de que no ha existido la "negligencia" a que se refiere el art. 51 de la Ley N° 325, solo podrá hacerse con la presentación de los documentos probatorios escritos, de que efectivamente la Sociedad o Mutual cumplió con lo prescrito en la organización de cobranza a que se hace referencia en el artículo anterior.

**Art. 29.-** La organización de cobranza deberá ser preparada por cada Sociedad o Mutual y presentada al Banco para su revisión, la que deberá quedar aprobada por dicha institución antes del otorgamiento del primer préstamo de la Sociedad y Mutual, pudiendo ser modificada según la práctica lo indique conveniente.

**Art. 30.-** Si se produjese la "negligencia" y la hipoteca asegurada hubiere sido cedida en la forma prevista en el art. 92 de la Ley N° 325, el Banco abonará la indemnización correspondiente al cesionario, debiendo resarcirse de la Sociedad negligente.

**Art. 31.-** El atraso en el pago de más de (3) tres cuotas mensuales consecutivas hará decaer el plazo de la obligación y, por consiguiente, exigible la totalidad de la deuda, en cuyo caso tendrá lugar el cobro compulsivo, sin necesidad de mediar interpelación judicial ni extra judicial alguna.

**Art. 32.-** El acreedor originario o la Sociedad no incurrirán en la "negligencia" prevista en el art. 51 de la Ley N° 325, siempre que en un plazo no mayor de (15) quince días hábiles, a contarse del vencimiento de (3) tres cuotas consecutivas impagas, haya iniciado la acción judicial correspondiente.

## TÍTULO II

**Art. 33.-** A los efectos de promover la compra-venta en mercado abierto, de los créditos hipotecarios asegurados y de los títulos representativos de los mismos, de conformidad con la Ley N° 325, el Banco habilita e incorpora al Sistema de régimen de Fomento de Hipotecas Aseguradas, que será conocido por las siglas F.H.A.

**Art. 34.** Para la negociación de los créditos hipotecarios asegurados, juntamente con los títulos representativos de los mismos, tales como bonos, certificados o cédulas, se requerirán en todos los casos la intervención de las Sociedades para su constitución y/o emisión.

**Art. 35.** El producido de la negociación de estos valores por parte de las entidades comprendidas en el sistema, será destinado con exclusividad al financiamiento de los objetivos previstos en el art. 5o. de la Ley N° 325.

**Art. 36.** El titular o el legítimo tenedor del crédito hipotecario asegurado, o en su caso, de los bonos, certificados o cédulas, pagarés o cualquier otro título representativo de dicho crédito hipotecario, cuenta con la plena garantía del Banco con el alcance y a todos los efectos de la Ley N° 325.

En todos los casos, el crédito estará garantizado por hipotecas del primer rango, sobre el inmueble objeto del préstamo y no podrá existir ningún otro tipo de gravamen de grado posterior. El gravamen se extenderá al terreno, las edificaciones y todos los derechos que sobre el mismo tenga el deudor hipotecario.

**Art. 37.-** La tasa de interés que regirá en el mercado abierto, que admite el art. 56 de la Ley N° 325, no deberá exceder de los tipos fijados por el Banco, previo acuerdo del Banco Central del Paraguay. El interés se computará solamente sobre los saldos insolutos.

### TÍTULO III

**Art. 38.-** El capital mínimo integrado para la constitución y funcionamiento de una Sociedad Anónima, así como de una Mutua de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, a que hacen referencia los arts. 67 y 75 de la Ley N° 325, será de (Gs. 20.000.000) VEINTE MILLONES DE GUARANÍES.

**Art. 39.-** El capital integrado y reservas de sociedades no será menor al (5%) cinco por ciento de su activo total, con exclusión de su liquidez.

El Banco podrá modificar la relación del (5%) cinco por ciento del activo total, referido en el art. 67 de la Ley N° 325, elevándola hasta el (7,50%) siete y medio por ciento a pedido del Banco y por Decreto del Poder Ejecutivo, la relación podrá modificarse hasta el límite señalado en la última parte del artículo precitado.

**Art. 40.-** Cualquier modificación ordenada por el Banco, en la relación entre el capital integrado y reservas de la Sociedad y su activo total con exclusión de su liquidez surtirá efecto sobre todas las Sociedades por igual.

**Art. 41.-** En caso de exigir el Banco a las Sociedades la modificación de la relación mencionada en el artículo anterior y no pudiendo cualquiera de ellas cumplirlas, el Banco previa autorización del Consejo de Administración, podrá comprar tantos créditos hipotecarios, conforme a lo previsto en el inc. c) del art. 40 de la Ley N° 325, cuanto sean necesarios para lograr la relación exigida, aplicando el valor de dichos créditos hipotecarios al saldo deudor de las Sociedades en el Banco, si hubiere.

**Art. 42.-** En caso de enajenación de acciones, el Banco deberá conceder su autorización en su plazo máximo de (15) quince días, transcurrido el cual, se entiende que la enajenación ha sido autorizada.

**Art. 43.-** Las utilidades distribuidas a las Cuentas Ahorristas de las Sociedades Anónimas conforme al art. 71 de la Ley N° 325 sumados los intereses pagados sobre los ahorros no excederán los intereses máximos fijados por el Banco, para cada tipo de depósito de ahorro. Las utilidades distribuidas de conformidad con este artículo, beneficiarán a todas las cuentas ahorristas en la misma proporción.

**Art. 44.-** La función o disolución de las Sociedades dispuestas por sus asambleas extraordinarias, serán siempre aprobadas por el Banco, según los requiere el art. 72 de la Ley N° 325, cuando se ajusten a las disposiciones del código de comercio y a los estatutos sociales de la misma. Se requerirá la aprobación previa del Banco para la modificación o reforma de los estatutos.

**Art. 45.-** A los efectos de las aprobaciones previstas en el art. 72 de la Ley N° 325, el Banco deberá expedirse dentro del plazo de (30) treinta días, a contar, de la fecha de la comunicación, pasado el cual la reforma de Estatutos o disolución se considerará aprobada, si las mismas se hallan encuadradas dentro de la Ley N° 325, a estos reglamentos y a las disposiciones normativas del Banco.

**Art. 46.-** En concordancia con el art. 38 de este Reglamento y en relación con el art. 75 de la Ley N° 325, los depósitos de constitución de las Mutuales, podrán devengar y percibir intereses, en las mismas condiciones en las Sociedades.

**Art. 47.-** Los dividendos e intereses pagados por las Sociedades Mutuales a sus asociados, no podrán exceder a la utilidad del ejercicio, deducidas las reservas legales y canceladas las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, si la hubiere.

**Art. 48.-** Por lo preceptuado en el art. 79 de la Ley N° 325, se establece la suma de (Gs. 1.000) UN MIL GUARANÍES como límite mínimo por debajo del cual no se tendrá derecho a dividendos.

**Art. 49.-** A los efectos de la liquidez prevista en el art. 86 de la Ley N° 325, se considerarán los siguientes activos:

a) el dinero en efectivo en caja; y

a) el depósito a la vista en Cuentas Corrientes o de Ahorro en Bancos Comerciales de plaza.

**Art. 50.-** Las Sociedades que faltaren al cumplimiento de lo previsto en el art. 86 de la Ley N° 325, deberán inmediatamente comunicar y exponer al Banco la causa de la falta de liquidez. Esta circunstancia deberá ser ratificada por escrito, dentro de las (24) veinticuatro horas de ocurrido el hecho.

Sin perjuicio de lo establecido precedentemente dichas Sociedades deberán pagar al Banco, en concepto de multa dentro de las (72) setenta y dos horas siguientes al día en que no se cumplió en su integridad con la liquidez mínima, de acuerdo con la siguiente escala:

a) por (1) un día, (1/2 0/00) un medio por mil de la suma faltante;

a) por (2) dos días o más, (1 0/00) uno por mil de la suma faltante, por cada día, incluyendo el primero.

**Art. 51.-** Las Sociedades, a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el art. 86 de la Ley N° 325, el último día hábil de la semana, deberán, presentar un desarrollo de las cuentas que cubren esta liquidez, día por día, del periodo correspondiente, de acuerdo a un formulario tipo aprobado por el Banco.

**Art. 52.-** Si el incumplimiento a que se hace referencia en el art. 50 del presente Reglamento se prolongase más de una semana consecutiva, o en caso de reincidencia sucesiva por plazos menores de una semana, el Banco adoptará inmediatamente con la Sociedad afectada, las medidas necesarias para asegurar la normalización de sus operaciones.

**Art. 53.-** El Banco podrá requerir a las Sociedades la demostración que la situación de liquidez es real, y, no admitirá que la misma sea completada con depósitos provisorios.

**Art. 54.** En caso de que el Banco establezca el aumento de la liquidez de las Sociedades, conforme a lo previsto en el art. 86 de la Ley No.325, dichas Sociedades tendrán un plazo de (60) sesenta días, a contar desde la fecha de notificación, para ajustarse a la nueva proporción.

**Art. 55.-** Si las Sociedades no pueden lograr o en su caso, mantener la liquidez exigida, el Banco podrá adquirir tantos créditos hipotecarios asegurados cuantos sean necesarios, para facilitar la liquidez requerida.

**Art. 56.-** Los préstamos otorgados por las Sociedades se formalizarán por medio de contratos que obliguen al prestatario a la ocupación personal de la vivienda. Para admitir una ocupación diferente, el Banco considerará, a petición de parte, las situaciones especiales, caso por caso, autorizándola por escrito.

**Art. 57.-** Las Cooperativas de Viviendas podrán obtener préstamos de las Sociedades, para los fines y con sujeción a la Ley N° 325 y a la Ley N° 349/71, de Cooperativas.

**Art. 58.-** Serán facultad y responsabilidad exclusiva de las Sociedades, la determinación y la correcta aplicación de los requisitos para:

a) la aceptación o rechazo de la solicitud;

b) el plazo de amortización en cada caso y el monto de las cuotas en función a la capacidad de pago del prestatario, que no excederá del (25%) veinticinco por ciento del ingreso mensual familiar; y

c) la aplicación de los requisitos establecidos por el Banco y en su caso, el Convenio de Préstamo de Agencia Internacional para el Desarrollo (AID), del 9 de setiembre del cte. año;

d) requisitos adicionales exigidos por otros organismos financieros nacionales e internacionales vinculados al Sistema.

**Art. 59.-** La adquisición de los créditos hipotecarios prevista en el inc. 1) del art. 90 de la Ley N° 325, se referirá exclusivamente a créditos hipotecarios asegurados.

**Art. 60.-** Las Sociedades exigirán al constructor, a la firma del contrato, el depósito en efectivo de una garantía de ejecución de la obra, hasta cubrir el (5%) cinco por ciento del valor total de la construcción. Periódicamente y de acuerdo con los pagos a cuenta de los trabajos, las Sociedades retendrán una proporción que al final de la obra totalizará otro (5%) cinco por ciento del valor total de la construcción.

El (10%) diez por ciento, así obtenido, será retenido como garantía de buena ejecución por (6) seis meses, a contarse desde la entrega de la casa al prestatario, pudiendo ser substituida esta garantía por pólizas de seguros o garantías bancarias.

**Art. 61.-** Los gastos efectivamente realizados por las Sociedades en concepto de escrituras, inscripciones, impuestos y demás erogaciones que ocasionaren la tramitación de los préstamos, aunque este no se formalice, serán debitados en la cuenta de ahorro de este último.

**Art. 62.-** La comisión por servicios de formalización o cierre del préstamo, será percibido por las Sociedades, por única vez y no excederá del (3%) tres por ciento del monto del préstamo otorgado.

**Art. 63.** A los efectos de mantener y asimismo promover la condición de Cuenta Ahorrista del prestatario, las (3) tres primeras cuotas de la amortización mensual del préstamo serán mantenidas en su cuenta de ahorro, con los intereses y ajustes que los mismos devenguen. A partir del pago de la cuarta cuota, ésta será imputada a la amortización del préstamo. Las (3) tres primeras precitadas, se aplicarán al pago de las últimas cuotas del préstamo.

**Art. 64.** El capital e intereses del préstamo se amortizarán mensualmente en cuotas iguales, por todo el plazo de duración del mismo.

Este mes siguiente a la recepción efectiva de la vivienda por el prestatario, en condiciones de ser habitada, a satisfacción de las partes.

**Art. 65.** En los casos de utilización del préstamo en desembolsos parciales, conforme al cronograma de ejecución del proyecto, los intereses deberán ser calculados sobre los montos efectivamente utilizados hasta la fecha de entrega de la vivienda. A partir de dicha entrega, los intereses así devengados se adicionaran al monto del préstamo sobre el cual se calcularán las cuotas de amortización definitiva.

**Art. 66.-** Las Sociedades podrán exigir al deudor el cumplimiento de determinada condiciones que aseguren la conservación y mantenimiento de la vivienda, para lo cual podrán realizar inspecciones periódicas pudiendo al efecto, la Sociedad o Mutual ampliar el préstamo original, para solventar el gasto de un vicio grave para la conservación de la misma.

**Art. 67.** El prestatario, dueño de un inmueble gravado con hipotecas en garantía de un préstamo para la vivienda, a quien se priva de su dominio a causa de expropiación o que sufra la destrucción de él por incendio u otras causas, no imputable a su hecho o culpa, tendrá derecho a obtener inmediatamente otro préstamo para invertirlo en cualquiera de los fines señalados en el art. 5o. de la Ley N° 325, siempre que el producto integro de la expropiación o del seguro.

En su caso, se destine al pago del préstamo anterior o a la adquisición o construcción de una segunda vivienda.

**Art. 68.-** El préstamo contemplado en el artículo anterior, no se considerará como nuevo, a los efectos del art. 58, segundo párrafo de la Ley N° 325.

**Art. 69.-** Si el prestatario no utilizare todo o parte de los fondos provenientes de un préstamo concedido, la Sociedad podrá cargar en la cuenta de aquel la comisión y gastos en que hayan incurrido. El importe de los fondos no utilizados se aplicará a la cancelación del saldo del capital contratado, debiendo ajustarse las cuotas, seguros y otros cargos al saldo efectivo de la deuda.

**Art. 70.-** El prestatario podrá gozar anticipadamente toda o parte de la deuda. En los casos de pagos parciales, superiores al de las cuotas mensuales convenidas, se mantendrá el valor de las mismas, pero condicionado a procederse al ajuste correspondiente de los cargos por intereses devengados, lo cual consiguientemente, dará lugar a la disminución del plazo final del préstamo. Sin embargo, de presentarse un pedido formal del prestatario, de mantenerse el plazo establecido originalmente y de procederse en cambio a la disminución del monto establecido para las cuotas mensuales, corresponderá su consideración por parte de la Sociedad con lo cual se encuentra operando.

**Art. 71.-** Los contratos subscriptos para la construcción, refacción y o ampliación de la vivienda, deberán contener una cláusula por la cual las Sociedades quedan autorizadas para

la inspección de las obras y el efectivo cumplimiento del contrato por parte del contratista de la obra.

**Art. 72.-** A los fines de la aplicación de lo dispuesto en el art. 91 de la Ley N° 325, el monto del préstamo concedido no excederá del (80%) ochenta por ciento del valor total del proyecto. A tal efecto, las Sociedades procederán, por peritos responsables e idóneos a la tasación del inmueble, valor tierra y edificaciones, que se hallará afectado al préstamo hipotecario, con abstracción, en su caso, de los precios abonados por el prestatario de tales inmuebles. El Banco se reserva el derecho de ejercer la supervisión y fiscalización de las tasaciones.

**Art. 73.-** El (20%) veinte por ciento que corresponde al total del Proyecto, más la suma que se estima necesaria para la cancelación de los gastos del estudio y formalización del préstamo, deberán solicitarse por el futuro prestatario en una cuenta de ahorro personal, en la Sociedad o Mutual respectiva, debiendo mantenerse dicha suma en depósito, por el plazo que el Banco determine, por Resolución de carácter general, para operaciones similares.

**Art. 74.-** Las Sociedades ateniéndose a las normas que oportunamente dicte el Banco, deberán considerar como parte de este ahorro previo, el total o parte del avalúo practicado por el Banco y las citadas sociedades del terreno construcción y/o materiales que sean de propiedad comprobada del futuro prestatario.

**Art. 75.-** A los efectos de la aplicación de lo preceptuado en el art. 92 de la Ley N° 325 en todo lo relativo a la administración de los créditos cedidos, deberán procederse conforme a lo establecido en el art. 7° del presente Reglamento.

**Art. 76.-** La Constitución de la prenda de título hipotecario, dispuesta por el art. 93 de la Ley N° 325, deberá inscribirse en el Registro Prendario, que será habilitado por el Banco.

**Art. 77.-** Cuando el acreedor prendario de un crédito hipotecario no solicite la entrega material del título del mismo, la Sociedad o Mutual emitirá un Certificado, en el que conste todos los datos y referencias del crédito cedido y de las condiciones en que se establece la misma. El Certificado-tipo será determinado por el Banco y para su validez deberán llevar las Firmas del Gerente y del Presidente de la Sociedad o Mutual, debiendo cumplirse con las prescripciones establecida en el título IV de la Ley N° 325.

**Art. 78.-** Ninguna prenda será válida ante Terceros, sin la respectiva intervención del Banco, a tal efecto, el Certificado de Prenda deberá presentarse por las Sociedades al Banco, para su inscripción y firma por el funcionario autorizado.

La inscripción deberá constar en el título del crédito hipotecario.

**Art. 79.-** La inscripción de la prenda garantiza el privilegio del acreedor prendario ante el Banco de la legitimidad de su crédito.

**Art. 80.-** Será necesaria la certificación previa del Banco, de que los títulos hipotecarios de la propiedad no concede gravamen de prenda alguno, para que el Registro General de la Propiedad inscriba cualquier modificación a la condición de los mismos.

**Art. 81.** Independientemente a lo dispuesto en el art. 99 de la Ley N° 325, cada Sociedad designará un Auditor Externo Permanente, que deberá ser competente y de reconocida honorabilidad, durará por lo menos (1) un año en sus funciones, salvo caso de fuerza mayor. Esta auditoria podrá ser desempeñada por una persona natural o por una firma de auditores habilitada, preferentemente nacionales.

**Art. 82.** Las Sociedades enviarán mensualmente al Banco un informe de las operaciones realizadas y de la situación financiera de las mismas.

Dicho informe será presentado dentro de los (10) diez primeros días hábiles del mes siguiente y que incluirá como mínimo:

a) balance de sumas y saldos;

a) relación de los préstamos concedidos, discriminados de acuerdo a su objeto;

a) relación de las cuotas de amortización de préstamos vencidas y a vencer clasificadas por antigüedad de saldos;

a) proyección financiera para los próximos (18) dieciocho meses;

Incluyendo fuentes y usos de fondos y número de préstamos programados, clasificados por meses;

a) análisis comparativo de la ejecución de la proyección financiera preparada para el mes anterior;

a) relación de la ejecución de las obras contratadas comparada con los cronogramas establecidos;

a) informaciones requeridas por la Agencia Internacional para el Desarrollo y otros Organismos Financieros vinculados al Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

#### TÍTULO IV

**Art. 83.** A los efectos de la aplicación de la franquicia prevista en el art. 109 de la Ley N° 325, las Sociedades adecuaran sus registros y la presentación de sus estados financieros, a los requisitos que determine la Dirección de Impuesto a la Renta.

**Art. 84.** La franquicia establecida en el art. 110 de la Ley N° 325, no exime a las Sociedades o Mutuales de la obligación de inscripción, mantenimiento de registros y presentación de balances y demás formalidades exigidas por las respectivas oficinas impositivas.

#### TÍTULO V

**Art. 85.** Los saldos de las cuentas de ahorro y los de las deudas hipotecarias se reajustarán anualmente en el porcentaje equivalente a la variación que experimenten los índices de sueldos y Salarios corrientes y/o los índices de Precios de Consumo, establecidos por el Banco Central del Paraguay, debiendo elegirse la cifra más baja, ajustándose las fracciones al entero más cercano.

El Banco fijará el nuevo índice con arreglo al presente artículo, lo comunicará a todas las Sociedades autorizadas a operar dentro del Sistema, antes del (30) treinta de diciembre de cada año y lo hará publicar por una vez en la Gaceta Oficial y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Capital.

**Art. 86.** Para los efectos del cálculo de los reajustes de las cuentas de Ahorro se entenderá por valor del saldo de cada cuenta, el promedio que se determinará de acuerdo a las siguientes normas:

a) se considerará el promedio anual basado en los saldos mensuales de cada cuenta solo por el tiempo en que los fondos hayan sido mantenidos en ella hasta el fin del ejercicio. Para ello se establecerán los saldos al último día de cada mes y no se conmutarán las cantidades retiradas antes del término del ejercicio. Los depósitos efectuados el último día del mismo mes y los retiros, se descontarán del saldo final del mes anterior a aquel en que estos se hayan practicado;

b) el promedio anual se determinará en base a los saldos mensuales establecidos durante el ejercicio, conforme a las operaciones que se indican seguidamente:

1 si no hubieren retiros durante el ejercicio, se sumarán los saldos mensuales, incluyéndose en dicha operación el saldo inicial al 1º de enero y excluyéndose el saldo del mes de diciembre del mismo año. El resultado así obtenido se dividirá por doce. Este cociente será el promedio anual de la cuenta de Ahorro;

2 si hubieren retiros durante el ejercicio y resultare que el saldo del mes en que se efectuó el retiro es inferior al saldo de cualquiera de los meses anteriores al 1º de enero, dichos retiros se considerarán por un valor no superior al del saldo referido. Los saldos mensuales y el inicial al 1º de enero, así determinados, se sumarán, con exclusión del saldo del mes de diciembre, y el resultado se dividirá por doce. Este cociente será el promedio anual de la cuenta de Ahorro;

3 el promedio anual de cada cuenta, determinado de conformidad a los numerales precedentes, que no fuere múltiplo de (Gs. 1.000) UN MIL GUARANIES se reducirá a la cantidad inferior más próxima, múltiplo de (1.000) UN MIL;

4 sobre el valor de cada cuenta así establecido, se calcularán los reajustes que correspondan, si procediesen, y este monto se adicionará al saldo efectivo de la cuenta respectiva. Con este monto se abrirán los libros en el ejercicio siguiente.

**Art. 87.** No tendrán derecho a reajuste las cuentas de ahorro cuyo valor promedio, determinado en la forma expresada en el artículo anterior, fuere inferior a (Gs. 1.000) UN MIL GUARANIES.

**Art. 88.** Los saldos de los préstamos otorgados por el Banco a las sociedades y los de los préstamos o créditos hipotecarios otorgados por las Sociedades, se reajustarán anualmente al 1º de enero, en el porcentaje equivalente a la variación que experimenten los Índices de Sueldos y Salarios Corrientes y/o los Índices de Precios de Consumo, a que se refiere el art. 87 del presente Reglamento.

**Art. 89.** Los reajustes sobre cada préstamo se aplicarán desde la fecha en que se haya inscripto la hipoteca respectiva y las Sociedades hayan comunicado al prestatario que los fondos del préstamo se encuentran a su disposición.

**Art. 90.** Para proceder al reajuste de los saldos de las deudas, se efectuarán las siguientes operaciones:

a) el saldo de las deudas se considerará por el valor que tuvo el 1º de enero precedente del correspondiente ejercicio, y, por este valor se reajustará con el nuevo índice. Para los préstamos otorgados en el curso del ejercicio, se considerará un reajuste en proporción al tiempo transcurrido desde el día 1º del mes siguiente a la fecha de la autorización del préstamo;

- b) las amortizaciones ordinarias o extraordinarias que haya hecho el prestatario en el curso del ejercicio que fenece, se considerará para estos efectos como depositadas en cuenta de ahorro y su valor determinado de conformidad al art. 88 del presente Reglamento;
- c) las amortizaciones reajustadas con arreglo al inc. b) se deducirán al término del ejercicio del saldo de la deuda reajustada conforme al inc. a). Con la cantidad resultante se abrirán los libros en el ejercicio siguiente.

Las cuotas mensuales resultante de la aplicación del reajuste a ser abonadas por el prestatario, se calcularán de manera que tenga el plazo originalmente estipulado.

**Art. 91.** En los casos de préstamos para la construcción de viviendas, las Sociedades aplicarán los reajustes a partir de las fechas de cada desembolso del préstamo.

**Art. 92.** Si el prestatario no utilizare todo o parte de los fondos provenientes de un préstamo, las sociedades podrán cargar en la cuenta de ahorro de aquel, los reajustes correspondientes, durante el tiempo en que hayan permanecido los fondos a su disposición.

**Art. 93.** En la escritura de hipoteca se dejará constancia del índice de reajuste vigente en el momento de otorgarse el préstamo.

**Art. 94.** En los casos de cancelación anticipada del total de préstamo el reajuste se aplicará por el saldo total de la deuda y de acuerdo con un índice para este efecto determinará el Banco.

**Art. 95.** Las Sociedades habilitarán en sus registros una cuenta de Reserva de Reajustes, que deberá absorber las diferencias entre los montos provenientes de los reajustes de los saldos de préstamos para vivienda, con los de los montos de depósitos de ahorro y préstamo obtenidos por dichas Sociedades.

**Art. 96.** Si en un ejercicio el monto de reajuste que corresponda practicar sobre los préstamos para vivienda, es superior al monto de los reajustes sobre los depósitos y préstamos tomados por las Sociedades, la diferencia se registrará en la referida Cuenta de Reserva de Reajustes.

El importe de la diferencia deberá ser depositado por las Sociedades en una cuenta bancaria habilitada en el Banco, dentro de los (30) treinta días del cierre del ejercicio financiero de cada año.

**Art. 97.** En el caso en que el monto del reajuste sobre los préstamos para viviendas sea inferior al monto del reajuste de los depósitos y préstamos obtenidos por las sociedades, la diferencia deberá igualmente, registrarse en dicha Cuenta de Reserva de Reajustes. Dicha diferencia será absorbida por los fondos acumulados en la cuenta bancaria de Reserva de Reajuste mencionada.

**Art. 98.** Si los fondos de Reservas de Reajustes depositados en la cuenta bancaria del Banco resultaren insuficientes para cubrir la diferencia, producida en una de las sociedades, el fondo disponible en dicha cuenta bancaria de Reserva de Reajustes se distribuirá a prorrata entre todos los beneficiarios y/o acreedores de las respectiva Sociedad hasta la concurrencia de dichos fondos, con los cuales se considerará realizado el reajuste del ejercicio.

**Art. 99.** Todos los valores expresados en dinero regirán hasta la fecha del primer reajuste que se practicará de conformidad con las disposiciones del presente Decreto Reglamentario.

**Art. 100.** Comuníquese, publíquese y dése al Registro Oficial.

**ALFREDO STROESSNER**  
**César Barrientos**