



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 015/2026 de fecha 04 de marzo de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 015-025/2026

POR LA QUE SE APRUEBA LA CONSOLIDACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA CON GARANTÍA FIDUCIARIA PARA FUNCIONARIOS DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL.

VISTO: El expediente digital identificado como CA/N° 269/2026, recepcionado en la Secretaría del Consejo de administración, en fecha 16 de febrero de 2026, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF N° 017/2026, de fecha 15 de enero de 2026, de la Gerencia Administrativa y Financiera, por el que se eleva a consideración de la Máxima Autoridad, el proyecto de Resolución "POR LA QUE SE APRUEBA LA CONSOLIDACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA CON GARANTÍA FIDUCIARIA PARA FUNCIONARIOS DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL"; y

CONSIDERANDO: La Nota Interna GAF/DIV N° 294/2025, de fecha 05 de diciembre de 2025, de la Dirección de Inversiones, referente a la propuesta de consolidación y modificación del reglamento de Préstamo para la Vivienda con Garantía Fiduciaria para funcionarios del Instituto;

Que, por Nota Interna CA N° 073-0768/2025, de fecha 09 de octubre de 2025, a través de la cual la Máxima Autoridad en Sesión N° 073/2025, de fecha 09 de octubre de 2025, luego de analizar y tomar conocimiento del expediente identificado en esta Secretaría como CA N° 1549/2025 "Informe y Solicitud de Aclaración peticionada por la Dirección de Inversiones dependiente de la Gerencia Administrativa y Financiera, con relación a lo encomendado a través de la Nota Interna C.A. N° 033-332/25, en la Sesión N° 033/25, referente a la reanudación de la promoción y concesión de créditos tanto para los Préstamos para la vivienda y para la adquisición de vehículos -0 km"; ha dispuesto ACEPTAR las recomendaciones del Comité de Inversiones contenidas en el Anexo 3 del expediente en cuestión, y en consecuencia, se encomienda a través de la Gerencia Administrativa y Financiera, a la Dirección de Inversiones, realizar las actividades que correspondan a fin de elevar las propuestas de modificaciones a las Resoluciones correspondientes, conforme las recomendaciones arribadas por el Comité de Inversiones;

Que, conforme Acta de Reunión N° 01/2025, del Comité de Inversiones, de fecha 08 de octubre de 2025, se ha analizado lo referente a: "1. Instrucción del Consejo de Administración identificada como NI CA N° 070-0733/2025 "Análisis y solicitud de parecer en el marco del

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. GUSTAVO ALBERTO GONZÁLEZ MAFFIODO / ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS
LIC. VÍCTOR EDUARDO INFRÁN DIETRICH / SR. JOSÉ JARA ROJAS.
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 015/2026 de fecha 04 de marzo de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 015-025/2026

“Informe y Solicitud de Aclaración peticionada por la Dirección de Inversiones dependiente de la Gerencia Administrativa y Financiera, con relación a lo encomendado a través de la Nota Interna C.A. N° 033-0332/25, en la Sesión N° 033/25, referente a la reanudación de la promoción y concesión de créditos tanto para los Préstamos para la vivienda y para la adquisición de vehículos 0 km”, que se adjunta al presente, a los efectos que correspondan”;

Que, se realizó el análisis de la instrucción indicada en el Acta de Reunión del Comité de Inversiones N° 01/2025, referida en el párrafo anterior, la cual expone cuanto sigue: *“A fin de abordar el tema en primer lugar, procedemos a realizar un análisis basado en información secundaria, es decir, sobre la situación y característica de los préstamos para la vivienda. a) Determinación de la tasa de interés de los productos, en la cual se detalla “Cuadro sinóptico: Préstamos para vivienda en Paraguay”;*

Que, así también, recurrieron a la información publicada por el Banco Central del Paraguay con relación a las tasas vigentes en promedio en el mercado, manifestando: *“Las tasas promedio informadas por el BCP representan un valor estadístico del mercado. Los Bancos individuales pueden tener tasas superiores o inferiores, dependiendo del perfil del cliente, garantías, plazos y riesgos”;*

Que, en el documento referido también se expone cuanto sigue: *“Al respecto, luego de un amplio debate sobre las tasas de interés, fue consensuada la siguiente postura: La tasa de interés para préstamos destinados a la vivienda deberá ser equivalente a la tasa activa promedio mensual para préstamos para la vivienda, publicada mensualmente por el Banco Central del Paraguay. Esta tasa se calculará en base a porcentajes anuales ponderados sobre los saldos de la cartera de préstamos en moneda nacional para préstamos para la vivienda.*

Finalmente, la tasa propuesta será el resultado de la aplicación de la mediana sobre la tasa activa promedio ponderado para los préstamos de los últimos doce meses anteriores al mes de agosto del 2025, según la publicación del último informe del BCP. Siendo la tasa resultante del 9.60% anual.

Dicha tasa de interés incluye la Tasa Actuarial, que vendría a ser el equivalente al margen financiero que los bancos del sistema financiero nacional, que incluyen los siguientes conceptos de costo de dinero, margen de rentabilidad y tasa de cobertura de riesgo.

Se deja constancia de que dicha tasa deberá ser revisada anualmente con el fin de establecer la nueva tasa a ser aplicada para los futuros préstamos”;

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. GUSTAVO ALBERTO GONZÁLEZ MAFFIODO / ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS
LIC. VÍCTOR EDUARDO INSFRÁN DIETRICH / SR. JOSÉ JARA ROJAS.
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 015/2026 de fecha 04 de marzo de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 015-025/2026

Que, seguidamente refiere en el punto *“b) Establecer una tasa fija durante la vigencia del préstamo. Se resolvió, por mayoría, recomendar que los préstamos mantengan una tasa fija durante toda su vigencia, tanto de los créditos destinados a la vivienda como en los préstamos para la adquisición de vehículos 0 km”*;

Que, considerando las modificaciones propuestas por el Comité de Inversiones, y teniendo en cuenta que actualmente existen diversas resoluciones que regulan los préstamos para la vivienda destinados a los funcionarios del Instituto de Previsión Social, el área técnica de la Dirección de Inversiones estima pertinente consolidar tales disposiciones en un solo reglamento, a fin de ordenar y unificar;

Que, considerando las propuestas del Comité de Inversiones, el área técnica de la Dirección de Inversiones procedió a realizar las modificaciones del Reglamento de Préstamo para la vivienda con garantía fiduciaria para funcionarios del IPS, las cuales cuentan con el parecer favorable de la Gerencia Administrativa y Financiera;

Que, la propuesta en cuestión, cuenta con el parecer favorable de la Gerente de la Gerencia Administrativa y Financiera, garantizando así su conformidad, en los términos del Formulario de Recepción de Expedientes para tratamiento por parte del Consejo de Administración del IPS y de la Nota Interna PR/GAF/N° 017/2026, de fecha 15 de enero de 2026, suscrita por la misma;

Que, en la presente Sesión, la Máxima Autoridad procedió al análisis de los antecedentes señalados precedentemente y determinó aprobar con adecuaciones la propuesta elevada por la Gerencia Administrativa y Financiera, referente a la consolidación y modificación del Reglamento de Préstamo para la Vivienda con Garantía Fiduciaria para funcionarios del Instituto de Previsión Social. En tal sentido, se establece que, para los préstamos destinados a la Vivienda con Garantía Fiduciaria, la tasa de interés queda fijada en 9,60 % (nueve coma sesenta por ciento) anual, siendo única y exclusivamente aplicable a los créditos otorgados dentro del presente Ejercicio Fiscal, la cual será fija durante toda la vigencia del crédito y no estando sujeta a variaciones posteriores derivadas de indicadores financieros, con el objeto de garantizar la previsibilidad financiera, asegurar la transparencia en el otorgamiento del préstamo y fortalecer la sostenibilidad institucional;

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. GUSTAVO ALBERTO GONZÁLEZ MAFFIODO / ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS
LIC. VÍCTOR EDUARDO INSFRÁN DIETRICH / SR. JOSÉ JARA ROJAS.
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 015/2026 de fecha 04 de marzo de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 015-025/2026

Que, asimismo, el Órgano Colegiado dispone que la tasa de interés será revisada y determinada cada año para los nuevos créditos a conceder, dentro del primer mes de cada Ejercicio Fiscal, sin que dichas revisiones afecten a los préstamos ya otorgados, los cuales mantendrán inalterables las condiciones originalmente pactadas hasta su cancelación total;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

RESUELVE:

- 1°) Aprobar la consolidación y modificación del Reglamento de Préstamo para la Vivienda con Garantía Fiduciaria para funcionarios del IPS, conforme al Anexo, el cual se encuentra certificado por la Secretaria del Consejo de Administración, que consta de 11 (once) fojas y se adjunta a la presente Resolución.-----
- 2°) Disponer que todo lo que no esté contemplado en el presente Reglamento quedará sujeto a lo establecido en la Resolución C.A. N° 011-042/2023, de fecha 22 de febrero de 2023, que aprueba el reglamento de créditos del Departamento de Caja de Préstamos, y sus respectivas modificaciones.-----
- 3°) Derogar todas las Resoluciones anteriores que guardan relación con el Reglamento de préstamos para la vivienda con garantía fiduciaria, para funcionarios del Instituto de Previsión Social, a excepción de la Resolución C.A. N° 043-036/2019, de fecha 30 de agosto de 2019, a partir de la fecha de la presente Resolución.-----
- 4°) Establecer que la Gerencia Administrativa y Financiera es la responsable de la integridad del expediente físico y su coherencia con la versión digital registrada para el tratamiento por parte del Consejo de Administración.-----
- 5°) Comunicar a quienes corresponda y archivar.-----
SC/fm/pb.-

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. GUSTAVO ALBERTO GONZÁLEZ MAFFIODO / ECON. JOSÉ EMILIO ARGaña CONTRERAS
LIC. VÍCTOR EDUARDO INSRÁN DIETRICH / SR. JOSÉ JARA ROJAS.
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA PARA FUNCIONARIOS DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

CAPÍTULO I

FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 1. La presente ampliación del reglamento regula la provisión de préstamo para la vivienda con Garantía Fiduciaria, en sus tres modalidades, para los funcionarios activos del Instituto de Previsión Social con recursos provenientes del Fondo Común de Jubilaciones y Pensiones.

CAPÍTULO II

OBJETIVO

Artículo 2. El objetivo del Préstamo para la Vivienda consiste en otorgar créditos a funcionarios, poseedores o no de propiedades (según la modalidad del préstamo), promoviendo el mejoramiento de la calidad de vida de los mismos, fortaleciendo de esta manera la dignidad personal y familiar, con la facilidad de otorgar los fondos para la adquisición o construcción de inmuebles, en condiciones compatibles con la naturaleza del crédito.

CAPÍTULO III

MODALIDADES DEL PRÉSTAMO

Artículo 3. El Préstamo para la Vivienda contempla tres (3) Modalidades:

1. **Préstamo para compra de vivienda:** son los destinados al financiamiento para la adquisición de la vivienda propia, en todo el territorio nacional.
2. **Préstamo para compra de terreno:** son los destinados al financiamiento para la compra de terreno propio, en todo el territorio nacional.
3. **Préstamo para construcción de vivienda en terreno propio:** son los destinados a la construcción de la vivienda en terreno propio, en todo el territorio nacional. Se considera construcción partiendo del terreno sin edificación alguna.

El financiamiento será destinado solo para compra de vivienda, compra de terreno o construcción de vivienda, excluyendo cualquier otro tipo de uso.

Artículo 4. Las tres modalidades de préstamo son de carácter económico-financiero, las cuales tienen el propósito de proporcionar los recursos para la compra de vivienda o terreno y/o construcción de la vivienda de los funcionarios permanentes del IPS.

CAPÍTULO IV

DEFINICIONES

Artículo 5. Para efectos de la aplicación de este reglamento se definen los términos siguientes:

1. **Negocio Fiduciario:** de acuerdo con la Ley N° 921/96, Artículo 1°.-
CONCEPTO DE NEGOCIO FIDUCIARIO: *“Por el Negocio Fiduciario una persona llamada fiduciante, fideicomitente o constituyente entrega a otra, llamada fiduciario, uno o más bienes especificados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta los administre o enajene y cumpla con ellos una determinada finalidad, bien sea en provecho de aquella misma o de un tercero llamado fideicomisario o beneficiario.
El negocio fiduciario que conlleve la transferencia de la propiedad de los bienes fideicomitados se denominará fideicomiso, en caso contrario, se denominará encargo fiduciario.
El negocio fiduciario por ningún motivo podrá servir de instrumento para realizar actos o contratos que no pueda celebrar directamente el fideicomitente de acuerdo con la Ley.”*
2. **Fiducia de Garantía:** de acuerdo con la Resolución N° 12/2011 del Banco Central del Paraguay, Reglamento de Operaciones Fiduciarias, Anexo, Artículo 40° **CONCEPTO DE FIDUCIA DE GARANTÍA:** *“Entiéndase por Fiducia de Garantía el negocio fiduciario en virtud del cual el fideicomitente transfiere al fiduciario, de manera irrevocable, la titularidad de un derecho o la propiedad de uno o más bienes especificados, con el objeto de asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, presentes o futuras, constituidas o por constituir, a su cargo o a cargo de un tercero respecto del cual aquel desea servir como garante, y a favor de uno o más acreedores beneficiarios, estableciéndose como finalidad que, ante el incumplimiento del deudor, los créditos asegurados se cancelen por el fiduciario mediante la enajenación de los bienes fideicomitados.”*
3. **Fideicomitente, Fiduciante o Constituyente:** Es aquella persona natural o jurídica, de naturaleza pública o privada, que encomienda a la fiduciaria una gestión denominada para el cumplimiento de una finalidad mediante la entrega de uno o más bienes. El fideicomitente debe señalar en el contrato que se celebre con la fiduciaria, las condiciones a las cuales ésta debe sujetarse para el adelantamiento de la gestión encomendada.
4. **Fiduciario:** Institución de crédito expresamente autorizado por la ley que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados. Se encarga de la administración de los bienes del fideicomiso mediante el ejercicio obligatorio de los derechos recibidos del fideicomitente, disponiendo lo necesario para la conservación del patrimonio constituido y el cumplimiento de los objetivos o instrucciones del fideicomitente.



5. **Fideicomisario o Beneficiario:** Puede ser cualquier persona natural o jurídica, de naturaleza pública o privada, nacional o extranjera, en cuyo provecho se desarrolla la fiducia y se cumple la finalidad perseguida.

CAPÍTULO V

SUJETOS DEL PRÉSTAMO

Artículo 6. Serán sujetos de préstamos los funcionarios nombrados del cuadro permanente, registrados en el Anexo de Personal del Instituto de Previsión Social, que cuenten con 2 (dos) años de antigüedad en carácter permanente y con edad no mayor a 70 (setenta) años, incluido el personal permanente en cargo de confianza.

El plazo para el Préstamo para la Vivienda para funcionarios del Instituto de Previsión Social, a partir de 51 (cincuenta y uno) años de edad será establecido en escala de tal manera que el funcionario no supere los 70 (setenta) años en el momento de la cancelación del crédito, considerándose desde el momento del otorgamiento del préstamo.

Artículo 7. Condiciones para acceder a una de las modalidades de préstamo:

1. **Para compra de vivienda o terreno:** el/la funcionario/a sujeto de crédito debe cumplir con todos los requisitos establecidos en el presente Reglamento.
2. **Para construcción de vivienda en terreno propio:** el/la funcionario/a debe poseer un terreno propio sin edificación alguna. Para tal efecto deberá presentar el título de propiedad del terreno, o copia autenticada por escribanía.

Artículo 8. Al momento de presentar el pedido de préstamo el solicitante deberá estar al día con sus obligaciones financieras con el IPS, como ser cuotas de Caja de Préstamos siendo titular o deudor solidario, y con el pago alquileres en caso de ser arrendatarios de la Institución. Además, deberá contar con la disponibilidad económica-financiera para asumir el compromiso a ser contraído. En caso contrario, el mismo será rechazado.

CAPÍTULO VI

CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

Artículo 9. La antigüedad, los montos, mínimo y máximo para el Préstamo para la Vivienda a ser otorgados, se establece de acuerdo a la siguiente escala:

Antigüedad del Funcionario a partir de su nombramiento	Importe Mínimo en Gs.	Importe Máximo en Gs.
Desde 2 (dos) años en adelante	50.000.000.-	1.000.000.000.-



Artículo 10. El plazo máximo de financiación para las 3 (tres) modalidades del Préstamo para la Vivienda con Garantía Fiduciaria será de hasta 240 (doscientos cuarenta) meses.

Artículo 11. La tasa de interés a ser aplicada a este tipo de préstamo será el resultado de la aplicación de la mediana sobre la tasa activa promedio ponderado para los préstamos de los últimos 12 (doce) meses del ejercicio inmediato anterior, publicado por el Banco Central del Paraguay (BCP) en su página web.

Artículo 12. Para los préstamos destinados a la Vivienda con Garantía Fiduciaria, la tasa de interés queda fijada en 9,60 % (nueve coma sesenta por ciento) anual, siendo única y exclusivamente aplicable a los créditos otorgados dentro del presente ejercicio fiscal, la cual será fija durante toda la vigencia del crédito y no estando sujeta a variaciones posteriores derivadas de indicadores financieros.

Artículo 13. La tasa de interés establecida tendrá vigencia anual y será objeto de revisión y determinación para los nuevos créditos a ser concedidos en cada ejercicio fiscal, dentro del primer mes de cada año. En ningún caso dicha revisión afectará a los créditos ya otorgados, los cuales mantendrán inalterables las condiciones originalmente pactadas hasta su cancelación total.

Artículo 14. Los funcionarios que posean préstamos ordinarios vigentes, podrán solicitar el préstamo para la vivienda hasta el monto correspondiente a su disponibilidad salarial.

Artículo 15. El sistema de amortización del capital utilizado para los créditos será el denominado "Sistema Francés" de amortización de capital e interés sobre saldo con cuotas iguales y mensuales. El prestatario podrá realizar las amortizaciones parciales de capital con el descuento correspondiente de intereses, por los pagos adelantados, sin perjuicio del envío de la siguiente cuota pendiente posterior a la amortización parcial.

Artículo 16. Financiamiento del Préstamo:

1. **Compra de vivienda:** se podrá financiar hasta el 100% (cien por ciento) del valor de tasación del inmueble. Dicha tasación será realizada por un profesional inscripto en el Registro de Peritos Valuadores del BCP (Ingeniero Civil o Arquitecto) y será designado por la Entidad Fiduciaria. Si el valor de la vivienda a ser adquirida es superior al monto máximo establecido en el presente Reglamento y/o superior a las capacidades de endeudamiento de los funcionarios, se considerará que la diferencia será absorbida por el funcionario solicitante del préstamo.
2. **Para construcción de vivienda en terreno propio:** se podrá financiar hasta el 80% (ochenta) del valor de tasación del inmueble. Dicha tasación será realizada por un profesional inscripto en el Registro de Peritos Valuadores del BCP (Ingeniero Civil o Arquitecto) y será designado por la Entidad Fiduciaria. Si el valor del terreno es superior al monto máximo establecido en el presente Reglamento y/o superior a las capacidades de endeudamiento de los funcionarios, se considera que la diferencia será absorbida por el funcionario solicitante del préstamo.
3. **Compra de terreno:** Se podrá financiar hasta el 100% (cien por ciento) del valor de tasación de la propiedad. Dicha tasación será realizada por un profesional inscripto en el Registro de Peritos Valuadores del BCP (Ingeniero Civil o Arquitecto) y será designado por la Entidad Fiduciaria. Si el valor del terreno es superior al monto



máximo establecido en el presente Reglamento y/o superior a las capacidades de endeudamiento de los funcionarios, se considera que la diferencia será absorbida por el funcionario solicitante del préstamo.

Las tasaciones de los inmuebles o terrenos para las tres modalidades tendrán una vigencia máxima de 6 (seis) meses desde la fecha de su realización para el otorgamiento del préstamo.

Artículo 17. En todos los casos, excepto fallecimiento o invalidez total o permanente, la garantía del préstamo será:

1. **Para compra de vivienda:** Garantía Fiduciaria de la vivienda a ser adquirida.
2. **Para construcción de vivienda en terreno propio:** Garantía Fiduciaria de la propiedad perteneciente al solicitante.
3. **Para compra de terrenos:** Garantía Fiduciaria del terreno a ser adquirido.

Además de la tasación inicial antes de la concesión del préstamo y las presentadas en cada etapa de desembolsos, el prestatario estará obligado a realizar la tasación del inmueble y del terreno en Garantía Fiduciaria cada 3 (tres) años. Dicha tasación estará a cargo del profesional designado por la Entidad Fiduciaria. Los mismos deberán estar habilitados por la Superintendencia de Bancos del BCP. El informe de la tasación será remitido al Departamento de Caja de Préstamo dependiente de la Dirección de Inversiones.

Artículo 18. Todos los costos que guarden relación a la formalización de la Garantía Fiduciaria y tasación del inmueble serán solventados en su totalidad por el/la solicitante.

Artículo 19. La selección de la Entidad Fiduciaria quedará a cargo del solicitante, de acuerdo a los convenios suscritos entre las Entidades Fiduciarias y el IPS.

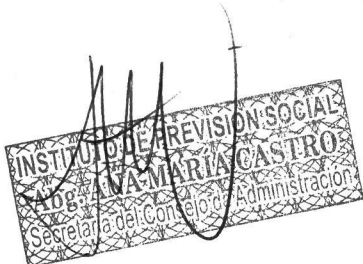
Dichas Entidades Fiduciarias deberán estar autorizadas por la Superintendencia de Bancos del Banco Central del Paraguay a operar en el sistema financiero.

Artículo 20. Los préstamos otorgados en la modalidad de Garantía Fiduciaria no contemplan la cancelación de ninguna de las obligaciones financieras que el deudor pudiera mantener con las Cooperativas, con las Asociaciones y con el Instituto de Previsión Social, como ser deudas contraídas con el Departamento de Caja de Préstamos y en concepto de Alquileres, sino solamente las operaciones expresamente reguladas en el presente Reglamento.

CAPÍTULO VII

REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DEL PRÉSTAMO

Artículo 21. Para el inicio de los trámites del Préstamo para la Vivienda con Garantía Fiduciaria, el funcionario deberá presentar una solicitud con los datos requeridos que proporcionará al Departamento de Caja de Préstamos dependiente de la Dirección de Inversiones, acompañando las siguientes documentaciones:



1. Formularios proveídos por el IPS:

1.1. Solicitud de Crédito

2. A ser presentados por el funcionario:

2.1. Fotocopia de Cédula de Identidad vigente del solicitante y cónyuge, autenticada por escribanía;

2.2. En caso de que el solicitante sea casado: adjuntar separación de bienes o en su defecto deberán firmar ambos solidariamente;

2.3. Fotocopia de pagos de servicios básicos, que no supere los últimos 3 (tres) meses;

2.4. Fotocopia del comprobante de las tres últimas boletas de cobro de salario;

2.5. Formulario de selección de la Entidad Fiduciaria con la que IPS tenga convenio firmado y aceptación de la misma;

2.6. Adjuntar, en los casos pertinentes, copia autenticada por escribanía de sentencia de finiquito, homologación de acuerdo entre las partes o levantamiento de embargo por parte del funcionario afectado, en casos de haberlos tenido en los últimos 12 (doce) meses;

2.7. Designación de Notario Público para la formalización de la respectiva Escritura Pública; dicha nómina será proporcionada por la Entidad Fiduciaria;

2.8. Informe de la Dirección de Registros Públicos, sobre verificación de Finca, procedimiento a ser realizado por la Escribanía, designada por la Entidad Fiduciaria;

2.9. Otras documentaciones que el Departamento de Caja de Préstamos de la Dirección de Inversiones considere conveniente;

2.10. Certificado de Cumplimiento Tributario o de no ser contribuyente;

2.11. Referencias personales (como mínimo 2 en cada caso);

2.12. Para compra de vivienda o terreno:

2.12.1. Carta oferta del inmueble o terreno, firmada por el propietario, acompañado de la fotocopia de la cédula, autenticada por escribanía, del propietario, no admitiéndose en ningún caso contraseñas;

2.12.2. Copia autenticada por escribanía pública del título de propiedad del inmueble o terreno a ser adquirido, con el plano manzanero en el caso de una propiedad urbana (Municipalidad) o plano georreferenciado con su informe pericial, en el caso de una propiedad rural (Informe de Condición de Dominio);

2.12.3. Copia autenticada por escribanía del comprobante de pago del impuesto inmobiliario y tasas especiales, del año en curso;

2.12.4. Informe de tasación de la vivienda o terreno realizado por un profesional designado por el Fiduciario debidamente acreditado por el BCP que tendrá una



vigencia máxima de 6 (seis) meses desde la fecha de su realización para el otorgamiento del préstamo;

2.13. Para construcción de vivienda en terreno propio:

2.13.1. Copia autenticada por escribanía pública del título de propiedad del inmueble del solicitante propietario del terreno;

2.13.2. Comprobante de pago del impuesto inmobiliario y tasas especiales, del año en curso;

2.13.3. Planos y planillas aprobados por la Municipalidad respectiva, que deberán contar con el nombre del propietario y el profesional, dirección del inmueble, número de cuenta catastral, número de finca y la fecha de presentación ante el municipio;

2.13.4. Cronograma físico - financiero de las etapas y tiempo de duración de las mismas, determinando los rubros a ser ejecutados en cada etapa y monto de la misma. El tasador designado verificará que los rubros correspondientes a las planillas de cómputos métricos no se encuentren ejecutados antes de la fecha de desembolso del crédito;

2.13.5. Informe de tasación del terreno realizado por un profesional designado por el Fiduciario, debidamente acreditado por el BCP, que tendrá una vigencia máxima de 6 (seis) meses desde la fecha de su realización para el otorgamiento del préstamo.

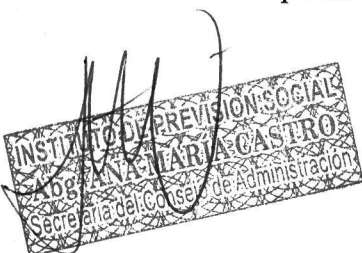
Artículo 22. Para los casos de “*construcción de vivienda en terreno propio*”, el tasador designado por la Entidad Fiduciaria deberá entregar por escrito al Departamento de Caja de Préstamos, un informe acerca del resultado de la verificación realizada al inmueble (terreno) objeto de pedido de construcción de vivienda, donde deberá constar que la planilla de cómputos métricos no se encuentre ejecutados antes de la fecha del pedido del préstamo; dicho informe deberá estar respaldado con documentaciones como tomas fotográficas y videos, entre otras.

En caso de constatarse que en el terreno exista alguna construcción para la vivienda, el pedido de préstamo quedará automáticamente sin efecto.

CAPÍTULO VIII

DE LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO

Artículo 23. Para la concesión de los préstamos, las solicitudes presentadas serán verificadas y analizadas por la Sección Análisis de Crédito del Departamento Caja de Préstamos; serán aprobadas las solicitudes por el Comité de Créditos y en casos necesarios se podrá recurrir al asesoramiento de otras áreas de la Institución.



CAPÍTULO IX

DE LOS TRÁMITES Y PROCESO DE FORMALIZACIÓN

Artículo 24. Para el otorgamiento de Préstamos para la Vivienda deberá ser celebrado un Contrato de Fideicomiso de Garantía entre el funcionario, el Fiduciario (Entidad Fiduciaria) y el beneficiario (Instituto de Previsión Social).

Artículo 25. Se establece un plazo de 90 (noventa) días, a partir de la fecha de notificación de la concesión del préstamo, para la formalización de los trámites de la escritura, cuyo costo estará a cargo del prestatario y que se realizará en la base de lo dispuesto en el Art. 6° de la Ley N° 921/96.

Una vez que se cuenten con los certificados y los informes correspondientes, emitidos por la Dirección del Registro Público, la firma de los contratos y la escritura deberán realizarse en un plazo de 10 (diez) días.

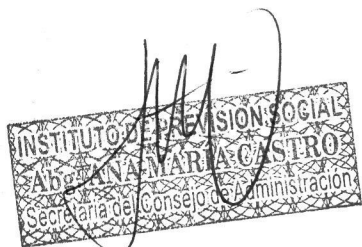
Artículo 26. Los trámites legales de escrituras y transferencias serán realizados por aquellos escribanos designados por la Entidad Fiduciaria. En todos los casos la Entidad Fiduciaria deberá comunicar dicha designación al Departamento de Caja de Préstamos, dependiente de la Dirección de Inversiones, por escrito, y al solicitante se hará a través de un formato establecido por la Dirección de Inversiones.

Los gastos originados por estos trámites legales estarán exclusivamente a cargo del solicitante del préstamo.

Artículo 27. La constitución de la Garantía Fiduciaria, cuyo beneficiario es el Instituto de Previsión Social, tendrá una vigencia máxima de 20 (veinte) años. La reinscripción de la Garantía Fiduciaria será realizada por la Entidad Fiduciaria a pedido del Departamento de Caja de Préstamos, dependiente de la Dirección de Inversiones, solo en casos debidamente justificados.

Los gastos a los que se incurren para estos trámites serán abonados en su totalidad por el prestatario y no podrá exceder en plazo al máximo establecido por la ley para los negocios fiduciarios.

Artículo 28. Se deberá contratar una Póliza de Seguro contra Incendio sobre el inmueble adquirido o construido con el préstamo otorgado; dicha contratación deberá ser realizada por el funcionario/a solicitante del Préstamo, debiendo realizarse con una Compañía de Seguros habilitada por la Superintendencia de Seguros, dependiente del Banco Central del Paraguay, la cual deberá estar debidamente endosada a favor de la Entidad Fiduciaria, siendo el Beneficiario el Instituto de Previsión Social. Esta exigencia se extenderá a lo largo de la duración del Préstamo, es decir, hasta la cancelación plena del mismo.



CAPÍTULO X

DEL DESEMBOLSO

Artículo 29. Para la modalidad “*compra de vivienda o terreno*”, el desembolso deberá realizarse de una sola vez. Dicho desembolso será realizado al vendedor del inmueble, previa entrega al Departamento de Caja de Préstamos del Instituto de una copia, autenticada por Escribanía, de la constancia de presentación en la mesa entrada de la Dirección General de Registros Públicos de la escritura de transferencia del inmueble a la entidad fiduciaria, cuyo beneficiario es el Instituto de Previsión Social, siempre y cuando el ingreso se haya realizado dentro del plazo del bloqueo registral antes del vencimiento del Certificado de Condición de Dominio. El costo del mismo correrá por cuenta del funcionario.

Artículo 30. Los préstamos otorgados para la “*construcción de vivienda en terreno propio*” serán desembolsados en 3 (tres) etapas. El primer desembolso como anticipo para la construcción será del 30% del monto total del crédito, la segunda etapa se desembolsará el 40% del monto total del préstamo y la tercera etapa se desembolsará el 30% del monto total del préstamo. En ningún caso, la suma de los desembolsos podrá sobrepasar al 80% del valor de tasación del inmueble.

La etapa subsiguiente al primer desembolso será otorgada de acuerdo al cronograma de obras, previa justificación y aprobación de la correcta inversión de la etapa anterior, por parte del tasador designado por la Entidad Fiduciaria, quien deberá elevar un informe por escrito con documentos respaldatorios (tomas fotográficas y videos, entre otros) al Departamento de Caja de Préstamos, dependiente de la Dirección de Inversiones y a la Entidad Fiduciaria, para continuar con el proceso de desembolso de la segunda y tercera etapas, cuyo costo correrán por cuenta del prestatario.

Artículo 31. Para el caso de “*construcción de vivienda en terreno propio*”, si el fiscalizador de obras, designado por la Dirección de Inversiones, constatase en los registros de obras incumplimiento o atrasos en el cronograma previsto original presentado y si dichos atrasos no están debidamente justificados e informados al Departamento de Caja de Préstamos, en un plazo no mayor a 5 (cinco) días, con documentaciones respaldatorias, el IPS, a través de dicha área, previo informe remitido a la Entidad Fiduciaria, procederá a la suspensión de los desembolsos programados y aprobados inicialmente.

El IPS, previa interpelación, podrá exigir la regularización de la situación mencionada precedentemente en un plazo de 15 (quince) días; caso contrario, podrá dar por decaído el plazo y exigirá el pago del saldo de la deuda y los gastos incurridos por las gestiones realizadas para el caso.

Artículo 32. Para efectivizar el desembolso del Préstamo para la Vivienda, el titular del préstamo deberá suscribir el pagaré y todas las documentaciones legales establecidas para el efecto, enumeradas en el presente Reglamento.



CAPÍTULO XI

DE LA MORA DEL PRÉSTAMO

Artículo 33. En caso de permiso sin goce de sueldo, renuncia, retiro voluntario, cesantía, despido, destitución, faltas, aplicación de sanciones, descuento por embargo judicial o cualquier otro motivo que impida el descuento de la cuota del salario del prestatario, el deudor deberá abonar el importe de la cuota vencida dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles de cada mes, en el lugar habilitado para el pago.

Artículo 34. En caso de que el prestatario realice pagos parciales, logrando amortizar en forma mensual parte del capital, tendrá un plazo no mayor a 12 (doce) meses para regularizar el pago de las deudas vencidas, contados desde la primera cuota que originó la mora.

Artículo 35. Para todos los casos, en que el prestatario en mora no regularice el pago de sus obligaciones en los plazos establecidos, el Departamento Caja de Préstamo queda facultado a remitir los antecedentes a la Entidad Fiduciaria, a efectos de iniciar los trámites legales para el proceso de ejecución de la Garantía Fiduciaria, a fin de resguardar los intereses del IPS, debiéndose aplicar el siguiente procedimiento:

1. **Préstamos con 10 (diez) días hábiles de atraso:** verificar a través del sistema informático SIRH, la situación laboral del prestatario, disponibilidad salarial u otras situaciones que se pudieren presentar.
Una vez realizada la verificación mencionada, comunicar el atraso registrado al prestatario, por cualquier medio de comunicación disponible, solicitando la regularización del pago de la deuda vencida.
2. **Préstamos con 11 (once) a 60 (sesenta) días hábiles de atraso:** remitir al deudor una nota o telegrama colacionado, requiriéndole el pago de la deuda vencida en el plazo de 72 (setenta y dos) horas.
3. **Préstamos con 61 (sesenta y un) a 120 (ciento veinte) días de atraso:** remitir al deudor una nota o telegrama colacionado, requiriéndole el pago de la deuda vencida en el plazo de 24 (veinticuatro) horas, con la advertencia de que en caso de una actitud renuente, se ejercerán otras acciones legales para el cobro efectivo de la deuda.
4. **Préstamos con atrasos mayores a 120 (ciento veinte) días hábiles:** remitir a la Entidad Fiduciaria el informe correspondiente sobre la situación del préstamo, con el objeto de iniciar el proceso de liquidación.

Quedan exceptuados de lo establecido en este Artículo los prestatarios que cumplan con lo establecido en el Artículo 32.

Artículo 36. Se procederá al cobro del interés moratorio para los casos de préstamos que se encuentren con cuotas atrasadas; la mora se producirá con el mero vencimiento del plazo establecido para el pago de las cuotas, siendo la tasa del interés moratoria a ser aplicada la tasa vigente del préstamo, que será calculada desde el primer día de mora sobre el monto adeudado hasta el pago efectivo de la cuota.

Artículo 37. Los procedimientos administrativos de la ejecución de la Garantía Fiduciaria u otras acciones realizadas por parte de la Entidad Fiduciaria, deberán estar establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Garantía.

Artículo 38. Todos los gastos incurridos por el IPS, a consecuencia de la gestión realizada para el cobro de la cuota del préstamo y/o ejecución de la Garantía Fiduciaria, correrán por exclusiva cuenta del funcionario.

CAPÍTULO XII

DE LA CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO

Artículo 39. Cancelado el préstamo, el/la funcionario/a deberá solicitar la orden de levantamiento de la Garantía Fiduciaria, la que será solicitada al IPS, que a su vez deberá comunicar este pedido a la Entidad Fiduciaria. Los costos de estos trámites serán cubiertos en su totalidad por el funcionario.

Artículo 40. En caso de cancelación total anticipada del préstamo se cobrarán los intereses que correspondan a la fecha efectiva del pago, para todos los casos. En caso de producirse la cancelación anticipada, el Departamento de Caja Préstamos deberá comunicar a la entidad fiduciaria en un plazo no mayor a 5 (cinco) días.

CAPÍTULO XIII

DISPOSICIONES GENERALES

Todo lo que no esté contemplado en el presente Reglamento, quedará sujeto a lo establecido en las normativas y reglamentaciones vigentes, referentes a la Caja de Préstamos.


INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
ABG. ANA-MARIA CASTRO
Secretaria del Consejo de Administración