

FONDO DE GARANTÍA PARA LA VIVIENDA (FOGAVI)

**REGLAMENTO DEL FONDO DE
GARANTÍA PARA LA VIVIENDA**

Enero 2025

Contenido

1. ANTECEDENTES – ALCANCE – DESTINO – FINANCIAMIENTOS NO GARANTIZABLES	3
2. MONTO DE FINANCIAMIENTOS SUJETOS A GARANTÍA.....	3
3. COBERTURA DE LAS GARANTÍAS.....	3
4. ELEGIBILIDAD DE LOS BENEFICIARIOS	4
5. UTILIZACIÓN DE LAS GARANTÍAS.....	4
6. COSTO DE LA GARANTÍA Y OPORTUNIDAD DE PAGO AL FOGAPY.	5
7. PAGO DE LA GARANTÍA.	5
8. LIBERACIÓN DE GARANTÍA.	7
9. SUBROGACIÓN LEGAL – RECUPERACION DE LA GARANTÍA.....	8
10. PLAZO MÁXIMO DE USO DE GARANTÍA.....	9
11. PENALIDADES.....	9
12. CONTROL DE VERSIONADO DEL DOCUMENTO.	10

REGLAMENTO DEL FONDO DE GARANTÍA PARA LA VIVIENDA

1. ANTECEDENTES – ALCANCE – DESTINO – FINANCIAMIENTOS NO GARANTIZABLES

1.1.- ANTECEDENTES:

El Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAVI) es una herramienta que busca fomentar el acceso al crédito para la vivienda en Paraguay, en el marco de las siguientes normativas:

- Ley N° 5.628 “QUE CREA EL FONDO DE GARANTÍA PARA LAS MICRO, PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS”, de fecha 26 de julio de 2016.
- Ley N° 6.579 “QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 1º, 3º, 8º, 9º, 10, 12, 16 Y 17 DE LA LEY N° 5.628/2016 “QUE CREA EL FONDO DE GARANTÍA PARA LAS MICRO, PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS”, de fecha 29 de julio de 2020.
- El Decreto N° 3.212 de fecha 07 de enero de 2025 “POR EL CUAL SE CREA EL FONDO DE GARANTÍA PARA LA VIVIENDA (FOGAVI) Y SE DISPONE LA REASIGNACIÓN DE RECURSOS DEL FONDO DE EMERGENCIA ECONÓMICA AL FOGAVI”.
- El programa crediticio para la adquisición de viviendas CHE RÓGA PORÃ de la Agencia Financiera de Desarrollo y el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH).

1.2.- ALCANCE:

Las garantías podrán ser otorgadas por el FOGAPY para la cobertura de financiamientos concedidos por los Bancos, Financieras y Cooperativas (Instituciones Financieras Participantes, en adelante “las IFP”), a favor de aquellas personas físicas elegibles del programa CHE RÓGA PORÃ.

1.3.- DESTINO: los recursos del Fondo de Garantía de Viviendas (FOGAVI) estarán destinados a respaldar operaciones de financiamiento de viviendas. La garantía proporcionada por el FOGAVI será adicional a las garantías ya constituidas o que se constituyan sobre los inmuebles adquiridos, tales como hipotecas y fideicomisos.

1.4.- FINANCIAMIENTOS NO GARANTIZABLES: Los recursos del FOGAVI no podrán ser utilizados para garantizar operaciones crediticias que sean concedidas a sola firma o con codeudoría.

2. MONTO DE FINANCIAMIENTOS SUJETOS A GARANTÍA.

2.1.- El monto máximo del financiamiento por crédito no podrá superar el equivalente a **180 salarios mínimos legales vigentes**, sujeto a variaciones de acuerdo a las reglamentaciones que se emitan.

3. COBERTURA DE LAS GARANTÍAS.

3.1.- Por los **dos primeros años** del financiamiento:

Cobertura de garantía de hasta el 50% del saldo de capital impago, que abarcará el periodo de la construcción en pozo y el de la constitución de la garantía individual.

3.2.- Cumplidos los dos primeros años y hasta el **décimo año** del financiamiento:

Cobertura de garantía de hasta el 30% del saldo de capital impago.

4. ELEGIBILIDAD DE LOS BENEFICIARIOS

4.1.- Personas físicas mayores de edad, residentes en el territorio nacional, sean estas asalariadas, profesionales independientes, microempresarios, empresarios con régimen unipersonal o cuentapropistas y que se encuentren en condiciones financieras y legales para ser sujeto(s) de crédito.

5. UTILIZACIÓN DE LAS GARANTÍAS.

5.1.- Los Derechos de Garantías (Cupos) serán asignados a las IFP a través de procesos licitatorios, de asignación directa u otros medios que establezca en su oportunidad el FOGAPY, quien establecerá, además, criterios de asignación, plazo de estos, entre otros.

5.2.- Las garantías emitidas por el FOGAPY son aplicables a financiamientos individuales, hasta el monto máximo establecido en el apartado 2 de este reglamento.

5.3.- Las IFP con derechos de garantía (cupos) asignados, podrán otorgar las garantías sobre los financiamientos otorgados, cargando – en carácter de **DECLARACIÓN JURADA** – en el **Sistema de Administración del FOGAPY (SFG Web)** todos los datos del o los créditos otorgados. La carga en el SFG Web será en forma individual durante el mes de otorgamiento del crédito, antes del corte mensual para presentación de la cartera garantizada, para dar validez y vigencia a las mismas. Asimismo, el FOGAPY podrá disponer de otros mecanismos para la carga de las operaciones garantizadas, para los cuales se establecerá el procedimiento correspondiente.

5.4.- La IFP será responsable del llenado correcto de los datos en el SFG Web, por lo que no se podrán realizar cambios o modificaciones con posterioridad al cierre del mes en el cual fue desembolsada la operación. Sobre dicha base, el PIN ADMINISTRADOR u otro usuario habilitado por el FOGAPY, podrá efectuar ajustes al sistema, siempre y cuando dichas modificaciones sean efectuadas en el mes del otorgamiento del crédito.

Adicionalmente, y en caso de requerir modificaciones identificadas con posterioridad al mes del otorgamiento de crédito, la IFP podrá solicitar dicha modificación al FOGAPY, por nota firmada por representantes autorizados y con la debida justificación, en cuyo caso el FOGAPY se reserva el derecho de autorizar o denegar la respectiva solicitud. Al respecto, en ningún caso procederán las solicitudes de modificación del saldo de capital y el porcentaje de cobertura de las operaciones garantizadas, cuando la modificación sea por una cobertura superior.

5.5.- Las operaciones que no hayan sido cargadas en el SFG Web no recibirán la cobertura respectiva. Cerrado el periodo, no se podrán cargar en el sistema operaciones otorgadas en meses anteriores.

5.6.- Es exclusiva responsabilidad de la IFP, mantener actualizada la información sobre las operaciones garantizadas por el FOGAPY, en el SFG Web.

5.7.- Así también, es responsabilidad de la IFP prever en los respectivos contratos de fideicomiso de garantía, la subrogación del FOGAPY, en caso de pago de garantías, de modo tal a que sea reconocido como BENEFICIARIO del fideicomiso en el proceso de liquidación del patrimonio autónomo.

5.8.- Todas las Garantías otorgadas deberán contar con el Formulario de “**ACEPTACIÓN DE GARANTÍA**” firmado por el cliente, además de los Títulos Ejecutivos y contratos de créditos respectivos y habituales en las operaciones crediticias, y deberá formar parte de la documentación de la carpeta del cliente. Este formulario de **ACEPTACIÓN DE GARANTÍA** es emitido automáticamente por el SFG Web al momento de la aprobación de la garantía del crédito.

5.9.- Las IFP podrán ceder los créditos de los financiamientos garantizados vigentes no vencidos, únicamente a favor de otra IFP habilitada, previa autorización del FOGAPY. Una vez obtenida la autorización del FOGAPY, las IFP podrán seguir con los trámites de la cesión. Luego, deberán comunicar al FOGAPY la cesión realizada, solicitar que la cartera garantizada cedida sea reasignada a nombre de la IFP cesionaria (la que adquiere la Cartera) y que sean liberados los cupos de garantías de la IFP cedente respecto de la cartera cedida, todo ello de acuerdo con los trámites y procedimientos establecidos por el FOGAPY.

5.9.1.- La IFP cesionaria, al momento de notificar al Deudor cedido sobre la cesión realizada, comunicará que la misma no ha afectado la cobertura de su garantía, la cual permanece conforme a las condiciones establecidas al momento de su otorgamiento.

5.9.2.- El FOGAPY realizará los ajustes necesarios en el SFG Web, a fin de registrar a nombre de la IFP cesionaria la cartera garantizada cedida y liberar los cupos de garantías de la IFP cedente.

5.10.- Los Derechos de Garantía (cupos) asignados podrán ser aplicados a operaciones de créditos fondeadas con recursos de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD).

6. COSTO DE LA GARANTÍA Y OPORTUNIDAD DE PAGO AL FOGAPY.

6.1.- El costo de la comisión por uso de la Garantía se calculará al cierre de cada mes sobre el saldo de capital garantizado de cada operación y será del **1% (uno por ciento)** anual más IVA sobre el valor garantizado.

6.2.- Para el efecto, la IFP informará, en el plazo establecido y por los medios determinados por el FOGAPY, los créditos sobre los cuales se calculará la comisión por el uso de la garantía. Sobre dicha base, el FOGAPY ejecutará el proceso de cálculo de comisiones e informará a las IFP.

6.3.- El pago efectivo de la comisión al FOGAPY se efectuará mensualmente, dentro de los **5 (cinco)** días hábiles posteriores al cierre de cada mes.

El periodo para la remisión del informe del saldo de los créditos garantizados podrá ser extendido por el FOGAPY por motivos debidamente justificados.

6.3.- Los saldos de los créditos no informados perderán automáticamente la cobertura respectiva.

7. PAGO DE LA GARANTÍA.

7.1.- Se podrá solicitar el pago de la cobertura de la garantía, sobre el monto del saldo impago del capital computable del crédito, cumpliendo con las siguientes condiciones:

7.1.1.- Incumplimientos ocurridos antes de la constitución de las garantías individuales:

La IFP deberá presentar la constancia del inicio de la acción judicial correspondiente, junto con la liquidación detallada del saldo impago que será cubierto por la garantía.

7.1.2.- Incumplimientos ocurridos luego de la constitución de las garantías individuales:

7.1.2.1.- Financiamientos con garantía hipotecaria: Para los créditos con garantía hipotecaria se podrá solicitar el pago de la garantía previa presentación de la acción judicial correspondiente. La IFP deberá presentar la constancia del

inicio del proceso judicial correspondiente, junto con la liquidación detallada del saldo impago que será cubierto por la garantía.

7.1.2.2.- Financiamientos con garantía fiduciaria: Para los créditos con garantía fiduciaria se podrá solicitar el pago de la garantía previa presentación de las documentaciones que respalden las acciones realizadas **por la IFP** o para el inicio del proceso de la liquidación del Patrimonio Autónomo, por haberse cumplido la condición establecida en el Contrato de Fiducia de Garantía, y la notificación al FIDUCIARIO de que el FOGAPY se subroga como BENEFICIARIO del fideicomiso por el monto equivalente a la garantía abonada. La IFP deberá presentar la constancia del inicio del proceso de liquidación, la notificación al FIDUCIARIO sobre la subrogación del FOGAPY como BENEFICIARIO, junto con la liquidación detallada del saldo impago que será cubierto por la garantía.

7.1.3.- La IFP deberá presentar copia de los documentos de la carpeta del cliente donde se pueda verificar claramente que el crédito fue otorgado en cumplimiento de lo establecido en este reglamento.

7.1.4.- El FOGAPY implementará una planilla de control (check list) que precise los documentos requeridos, según el caso, entre los cuales se contemplan como mínimo: Formularios de Datos del Cliente, de evaluación y aprobación del crédito, copia del contrato de crédito, fotocopia de C.I., RUC, escrituras públicas, u otros que pueda solicitar el FOGAPY.

7.1.5.- Adjuntar documentación que acredite la calidad de BENEFICIARIO del cliente al momento en que fuera otorgado el financiamiento.

7.1.6.- Adjuntar copia del Formulario de **ACEPTACIÓN DE GARANTÍA** suscripta por el BENEFICIARIO.

7.1.7.- Presentar cualquier otra información o documentación requerida por el FOGAPY.

7.2.- A los efectos del presente reglamento se entenderá por **“Capital Computable o Saldo de Capital Computable”** aquel monto informado por la IFP, a través de los procedimientos establecidos para el efecto, sobre el cual se calcula la tasa de cobertura de la garantía del FOGAVI.

7.3.- Los procedimientos específicos para la presentación y pago de las solicitudes de pago de garantía serán establecidos por el FOGAPY y comunicados a las IFP.

7.4.- De verificarse que todos los documentos y el otorgamiento del crédito estén dentro de los requisitos aplicables, se realizará el pago de la garantía, conforme a las siguientes precisiones:

7.4.1.- Para el análisis de la solicitud de pago de garantía se implementará un proceso de **verificación previa** del expediente, el cual comprenderá la revisión de los requisitos formales mínimos (Formulario, Nota y check list), en base a lo señalado precedentemente en este Reglamento. En caso de identificarse deficiencias en este proceso, la solicitud será devuelta a la IFP para su regularización.

7.5.- El FOGAPY, podrá devolver o dar de baja la solicitud de pago de la garantía en caso de:

- a) Falta de los documentos requeridos para el pago;
- b) Incumplimiento de las condiciones reglamentarias necesarias para el pago;

- c) Falta de respuesta a requerimientos realizados por el FOGAPY por un plazo mayor a **10 días hábiles**; y,
- d) Otras causales determinadas por el FOGAPY en los procedimientos a ser elaborados y comunicados a las IFP, para el efecto.

En estos casos, la IFP podrá dar reingreso a la solicitud de pago de la garantía, adjuntando todos los documentos requeridos para el pago.

Las garantías cuyas solicitudes de pago sean devueltas o dadas de baja por los causales mencionadas, permanecerán en estado VIGENTE en el SFG Web, y continuarán generando las comisiones por uso de garantía que correspondan.

7.6.- El FOGAPY, podrá rechazar la solicitud de pago de la garantía por las siguientes causales:

- a) Por incumplimiento de requisitos para el otorgamiento y pago de la garantía, establecidos en este reglamento y sus anexos si existieren;
- b) Por falta de documentación que acredite el inicio de las acciones judiciales para el recupero del préstamo conforme a lo establecido en su Manual de recuperación de crédito o su equivalente, o en el contrato de fideicomiso de garantía, si fuere aplicable; y,
- c) Otras causales a ser determinadas por el FOGAPY en los procedimientos a ser elaborados y comunicados a las IFP, para el efecto.

7.7.- La etapa de **verificación previa** no será superior a **5 días hábiles** y, el pago de la garantía se efectuará en un plazo no mayor a **30 (treinta) días hábiles** desde la admisión de la solicitud de pago, luego de la etapa de **verificación previa**.

7.8.- Las IFP supervisadas por la SIB se ajustarán a lo establecido en las Resoluciones SB. SG. N° 00006/2020 y SB. SG. N° 00007/2020 “Que modifica el Plan y Manual de Cuentas” y “Por la cual se dispone la creación de nuevos códigos en la Tabla Tipo de Garantías del Archivo de Garantías de la Central de Información”, respectivamente, así como por la Circular SB. SG. N° 00067/2022, del 27 de abril de 2022 y similares emitidas por la SIB.

7.9.- Las IFP Supervisadas por el INCOOP se ajustarán, en lo pertinente, a lo establecido en el Marco Regulatorio para cooperativas aprobado por Resolución N° 22.668/2020.

8. LIBERACIÓN DE GARANTÍA.

El FOGAPY, podrá liberar las garantías por:

- a) El pago o cancelación del financiamiento;
- b) El cumplimiento del plazo de vigencia de la garantía;
- c) El rechazo del pago de la garantía solicitada por la IFP;
- d) Falta de pago de las comisiones al FOGAPY; y,
- e) Otras causales previstas en el contrato marco, así como aquellas a ser determinadas por el FOGAPY en los reglamentos, manuales y/o procedimientos a ser elaborados y comunicados a las IFP, para el efecto.

9. SUBROGACIÓN LEGAL – RECUPERACION DE LA GARANTÍA.

9.1.- Una vez pagada la porción garantizada del crédito por parte del FOGAPY, con recursos del FOGAVI, la misma queda subrogada a favor de éste en la proporción correspondiente al pago y seguirá bajo la responsabilidad de la IFP, en sus registros contables, hasta que transcurra el plazo definido para la liberación de los créditos fallidos establecido por los Reguladores. Las IFP se encuentran obligadas al inicio y seguimiento de las acciones judiciales correspondientes para obtener el recupero de los créditos cuyas garantías hayan sido abonadas por el FOGAPY y deberá informar periódicamente a este sobre la situación de los expedientes y las cobranzas recibidas. Y, en los casos de garantías fiduciarias, la IFP deberá notificar al FIDUCIARIO y realizar los procedimientos necesarios para que el FOGAPY sea reconocido como BENEFICIARIO en el proceso de liquidación del fideicomiso, por el monto equivalente a la garantía abonada.

9.2.- Las IFP representarán al FOGAPY en la cobranza de los financiamientos respecto de los cuales hubiere operado la subrogación por pago de la garantía. El FOGAPY, podrá efectuar verificaciones y acceder a los expedientes judiciales sobre recupero de los créditos garantizados por el FOGAPY a fin de constatar el estado o la situación de estos.

9.3.- Además, estarán obligadas a informar al FOGAPY, dentro de los **primeros 30 días posteriores al cierre de cada semestre**, la situación de cada uno de los procesos de recuperación de los financiamientos garantizados, así como las cobranzas recibidas, **en caso de no remisión de los informes mencionados, el FOGAPY suspenderá el pago de garantías solicitadas, hasta tanto se regularice la presentación de dichos informes.**

9.4.- Distribución del recupero del crédito, una vez pagada la garantía: En caso de que la IFP logre la recuperación parcial o total del crédito posteriormente a que la garantía fuera pagada por el FOGAPY, se procederá según el siguiente detalle:

9.4.1.- Créditos con Garantía Hipotecaria:

Para las Recuperaciones producto de las cobranzas judiciales, será distribuido conforme al siguiente orden de preferencia:

- a)** La IFP recuperará primeramente para sí, los gastos de la cobranza judicial en que incurra, tanto en relación con la parte garantizada como la no garantizada del crédito;
- b)** La IFP recuperará los capitales no garantizados por el FOGAPY;
- c)** EL FOGAPY recuperará la suma desembolsada en cumplimiento de la garantía otorgada;
- d)** La IFP recuperará los intereses compensatorios, moratorios, punitivos, así como los gastos por impuestos a los que tenga derecho, tanto en relación con la parte garantizada, sólo hasta la fecha en que pagó el FOGAPY, como de aquella parte no garantizada del crédito; y,
- e)** Cualquier otra suma a que tenga derecho el FOGAPY.

9.4.2.- Créditos con Garantía Fiduciaria:

Para las Recuperaciones producto de liquidación del Patrimonio Autónomo, será distribuido conforme al siguiente orden de preferencia:

- a)** La IFP recuperará los capitales no garantizados por el FOGAPY;

- b) EL FOGAPY recuperará la suma desembolsada en cumplimiento de la garantía otorgada;
- c) La IFP recuperará los intereses compensatorios, moratorios, punitivos, así como los gastos por impuestos a los que tenga derecho, tanto en relación con la parte garantizada, sólo hasta la fecha en que pagó el FOGAPY, como de aquella parte no garantizada del crédito; y,
- d) Cualquier otra suma a que tenga derecho el FOGAPY.

9.4.3.- Producto de ventas de Cartera: La cartera de financiamientos vencidos y cuyas garantías hayan sido abonadas por el FOGAPY, podrá ser vendida, o transferida a terceros, previa autorización del FOGAPY. El producto de dicha venta, o transferencia, será distribuida en proporción a las respectivas acreencias de la IFP y el FOGAPY luego de la presentación de la documentación que acredite el monto por el cual fue vendida la cartera.

9.5.- Comunicación y reembolso al FOGAPY de garantías recuperadas:

Dentro de los primeros 5 días hábiles posteriores al cierre de cada mes, la IFP estará obligada a:

- a) Informar el estado de cuenta del crédito garantizado abonado por el FOGAPY en la forma y por los medios que establezca éste.
- b) Coordinar con el FOGAPY la transferencia de los recursos provenientes de la recuperación de créditos registrados durante el mes que corresponda.
- c) Transferir los recursos en la forma y por los medios que sean establecidos por el FOGAPY.

10. PLAZO MÁXIMO DE USO DE GARANTÍA.

La garantía cubrirá únicamente el monto del capital de cada financiamiento y el plazo no podrá ser superior a **10 (diez) años computados desde la fecha de emisión del CERTIFICADO DE GARANTÍA**, incluidas eventuales renegociaciones (renovaciones, refinanciaciones o reestructuraciones) de la operación crediticia, sin perjuicio del plazo del financiamiento que puede ser mayor.

11. PENALIDADES.

11.1.- Por atraso en el pago de comisiones (APC): El atraso en el pago de la comisión al FOGAPY, por las garantías otorgadas, implicará la aplicación de una penalidad que será calculada conforme a la siguiente fórmula:

$$(APC) = IC \text{ SFG Web} \times (CG + \text{Penalización})$$

En donde:

IC SFG Web: importe de Comisión generado por el SFG Web (sobre garantías emitidas).

CG: tasa de comisión de utilización anual de garantía, más IVA, a la que tiene derecho el FOGAPY. En caso de que se cuente con más de una tasa de comisión, se utilizará la más alta.

Penalización: según la siguiente escala.

Días	Penalización (IVA Incluido)
1 a 5	0,055%
>5 a 15	0,110%
>15 a 25	0,275%
>25 a 30	0,550%
>30	Suspensión de Cupos y/o pérdida de vigencia sobre Garantías no pagadas.

11.2.- Exoneraciones por causas justificadas: Las penalizaciones previstas en este Reglamento podrán ser exoneradas por el FOGAPY, a las IFP que lo soliciten, por causas debidamente justificadas, fehacientemente comprobadas y en circunstancias extraordinarias.

11.3.- Oportunidad de pago al Administrador: Estas penalidades deberán ser canceladas por la IFP antes de solicitar el pago de la/s garantía/s quedando expuestas, además, a lo establecido en los contratos respectivos. En caso de que se registre una solicitud de pago de Garantía estando la IFP con obligaciones pendientes, el FOGAPY no estará obligado a pagar la garantía.

12. CONTROL DE VERSIONADO DEL DOCUMENTO.

Nº VERSIÓN	FECHA	NATURALEZA DE LA REVISIÓN	VIGENCIA
00	21/01/2025	Edición de partida, según Resolución FG N°	Enero/2025