

## PRIMERA VIVIENDA (Agencia Financiera de Desarrollo)

### BENEFICIARIOS

Personas físicas entre 20 y 60 años de edad, paraguayas y extranjeras, residentes en el territorio nacional, sean estas asalariadas, profesionales independientes, microempresarios, empresarios con régimen unipersonal o cuentapropistas, que posean ingresos globales familiares que no superen los 7 (siete) salarios mínimos, que se encuentren en condiciones legales y financieras para ser sujetos de crédito y que cumplan con las disposiciones establecidas por la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD).

Para el caso de personas del extranjero, las mismas deberán disponer de carnet de residencia permanente y cedula de identidad paraguaya.

### DESTINOS

- Compra de vivienda terminada (casa, dúplex, departamentos).
- Compra de vivienda y terminación, ampliación y/o refacción.
- Construcción de vivienda (proyecto nuevo en inmueble propio sin edificación)
- Compra de terreno y construcción de vivienda (proyecto nuevo, en inmueble sin edificación)
- Refacciones, ampliaciones y/o terminaciones de vivienda.
- Equipamiento del hogar (como complemento para los destinos de Adquisición y/o Construcción, no aplica para refacciones, ampliaciones y/o terminaciones de vivienda)

**Observación:** La inversión por financiar debe estar geográficamente asentada en el territorio nacional.

### LÍMITES Y CONDICIONES DEL CREDITO

Niveles	Ingresos	Monto Máximo del Préstamo	Valor máximo de la Vivienda
1	Hasta 4 SMLV	Hasta PYG 150 SMLG	Hasta PYG. 150 SMLG
2	Más de 4 y hasta 7 SMLV	Hasta PYG 260 SMLG	Hasta PYG 260 SMLG

(\*) Valor del salario mínimo legal vigente s/Decreto del Poder Ejecutivo N° 5662/2021. Tales montos serán automáticamente ajustados en función desde la vigencia de los Decretos que impongan nuevas modificaciones del mismo

Los créditos a sola firma y hasta G. 150.000.000 estarán disponible para todos los destinos, exceptuando equipamiento de vivienda.

### Compra de vivienda terminada (casa, dúplex, departamento) – Compra de Vivienda y terminación, ampliación o refacción

Hasta el 100% de la carta o hasta el 100% del valor de tasación del inmueble, el que fuere menor valor, siempre dentro de los límites del producto conforme al nivel de ingresos del prestatario final.

En los casos de adquisición de viviendas, en que la superficie del (de los) terreno (s) sean superiores a 1500 m<sup>2</sup>, la AFD podrá financiar solo el valor de tasación de lo edificado.

Para los casos de adquisición de vivienda, el inmueble deberá ser habitable, caso contrario, deberá contemplar su adecuación (terminación, ampliación o refacción según sea el caso)

En caso de que el inmueble a ser adquirido incluya un área comercial, el informe de tasación deberá detallar el valor de dicha área, el cual no deberá sobrepasar el 30% del valor total del inmueble.

### **Construcción de vivienda (proyecto nuevo en lote propio sin edificación)**

Se considera construcción de vivienda un proyecto nuevo partiendo del terreno sin edificación, se permitirá el financiamiento como construcción para casos que presente: cimientos, muralla perimetral, veredas o construcciones existentes a demoler, siempre y cuando la demolición se haga constar en el presupuesto de obras o en la tasación

Hasta el 100% del valor del presupuesto de obras siempre dentro de los límites del producto conforme al nivel de ingresos del prestatario final.

El valor del presupuesto de obras se sumará al monto de tasación original y dicha sumatoria no podrá exceder los límites máximos de valor de vivienda.

Se podrá financiar la construcción de un área comercial hasta el 30% del valor total del presupuesto. Siempre el uso principal de la unidad debe ser vivienda

Se podrá incluir como ítem financiable dentro de los presupuestos presentados, motores de portón eléctrico, filtro motor de piscina, equipamiento de lumínica y accesorios, muebles empotrables de cocinas y placares

La tasación de la obra culminada deberá cubrir el 100% del monto del crédito.

### **Compra de terreno y construcción de vivienda (proyecto nuevo, en inmueble sin edificación)**

Hasta el 100% de la sumatoria del valor del terreno (carta oferta) más el presupuesto de obras, o hasta el 100% del valor de tasación final estimada del inmueble, el que resulte menor valor, siempre dentro de los límites del producto conforme al nivel de ingresos del prestatario final.

El valor a edificar deberá ser como mínimo el 30% de la sumatoria de carta oferta más presupuesto

No se podrá financiar compra de terrenos que superen los 1.500m<sup>2</sup> de superficie.

Se podrá incluir como ítem financiable dentro de los presupuestos presentados, motores de portón eléctrico, filtro motor de piscina, equipamiento de lumínica y accesorios, muebles empotrables de cocinas y placares

La tasación final deberá cubrir el 100% del monto del crédito.

### **Refacciones, ampliaciones y/o terminaciones de vivienda**

Hasta el 100% del presupuesto de obras y/o hasta los límites permitidos conforme al nivel de ingresos del prestatario final.

El valor del presupuesto de obras se sumará al monto de tasación original y dicha sumatoria no podrá exceder los límites máximos de valor de vivienda

Para las garantías quirografarias hasta el 100% del valor del proyecto y hasta el límite establecido por este producto.

Podrán realizarse en la única vivienda o inmueble edificado que posea el prestatario final que deberá ser verificado por el Banco.

Se podrá incluir como ítem financiable dentro de los presupuestos presentados, motores de portón eléctrico, filtro motor de piscina, equipamiento de lumínica y accesorios, muebles empotrables de cocinas y placares

La tasación final deberá cubrir el 100% del monto del crédito

**Equipamiento del Hogar** (como complemento para los destinos de Adquisición y/o Construcción. No aplica para refacciones, ampliaciones y/o terminaciones de vivienda)

Se podrán financiar equipamientos del hogar hasta el importe de 10 salarios mínimos, a ser respaldados con presupuesto de los proveedores. Este sub-límite queda excluido para casos de préstamos a sola firma.

Se podrá financiar hasta el 100% del presupuesto de equipamiento (toda vez que el valor de tasación final cubra el 100% del crédito)

Exclusivo para garantía hipotecaria o fiduciaria

## TASA DE INTERÉS

Amortización de cuotas mensuales que incluyan capital, interés e IVA

Hasta 4 salarios mínimos	Compensatorio: 7,9% anual.
Más de 4 y hasta 7 salarios mínimos	Compensatorio: 9,9% anual.

## PLAZO – GARANTÍA

PLAZO	GARANTIA
Hasta 20 años	Hipotecaria
Hasta 30 años	Fiduciaria
Hasta 7 años	A sola firma y hasta G. 150 millones

**Garantía Hipotecaria:** la garantía podrá ser constituida bajo la modalidad de hipoteca abierta en primer rango a favor del Banco Nacional de Fomento, del inmueble objeto de la financiación.

**Garantía Fiduciaria:** se deberá hacer constar en los respectivos actos constitutivos de los fideicomisos de garantías que la Agencia Financiera de Desarrollo se puede constituir en beneficiario sustituto del mismo, sustituyendo en caso de incumplimiento a la Institución Financiera Intermediaria.

**Operación a sola firma/ Con Codeudoria / Quirografaria:** Se podrá acceder a un crédito de hasta G. 150.000.000 (guaraníes ciento cincuenta millones) a sola firma por prestatario final. Cuando la suma de los créditos vigentes otorgados con fondos de la AFD exceda dicho importe, la operación deberá ser con garantía hipotecaria o fiduciaria

## CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

- Edad del solicitante comprendido entre los 20 hasta 60 años, para los casos de solicitudes de créditos a 20 (veinte) años de plazo, ya sea con garantía hipotecaria o fiduciaria. Para los casos de solicitudes de crédito a 30 (treinta) años de plazo con garantía fiduciaria, la edad límite será de 50 años.
- Los beneficiarios serán, en todos los casos, personas físicas, sean estas asalariadas, profesionales independientes, comerciantes o microempresarios, empresarios con régimen unipersonal o cuenta-propistas, que posean ingresos globales familiares que no superen los siete (7) salarios mínimos.

- Los titulares del crédito, así como las personas del grupo familiar cuyos ingresos serán considerados para la fuente de repago de la deuda, deberán estar calificados en el sistema financiero con Calificación “1” en la Central de Riesgo Crediticios del BCP. Se podrá admitir casos en que el solicitante del crédito no cuente con calificación crediticia al momento de la solicitud de crédito.
- Los titulares del crédito, así como las personas del grupo familiar cuyos ingresos se considerarán para la fuente de repago de la deuda no deberán poseer referencias o antecedentes crediticios o comerciales negativos, en los reportes confidenciales.
- Poseer un ingreso mínimo promedio mensual de (1) un salario mínimo; se podrá considerar el ingreso del grupo familiar (cónyuge, concubino, padres, hijos y hermanos, de los firmantes del crédito).
- Personas en relación de dependencia del sector público; deberá ser personal permanente; o contratado a partir de cuatro (4) años de antigüedad en la misma Institución.
- Personal en relación de dependencia del Sector Privado: deberá tener como mínimo un (1) año de antigüedad.
- Para profesionales independientes, deberá tener como mínimo un (1) año de inscripción en la SET

### **Documentaciones básicas que deberán ser presentadas.**

#### **Formularios Proveídos por el Banco:**

- Solicitud de crédito;
- Manifestación de Bienes (con copias simples de documentos respaldatorios)
- Cuadro de Ingresos y Egresos;
- Declaración Jurada de Deudas acompañados de extractos
- Autorización para solicitar información sobre calificación en la Central de Riesgos Crediticios del BCP en el formulario proveído por el Banco.
- Referencias personales y comerciales (mínimo 2 en c/ caso)
- Formulario de Declaración de autenticidad y veracidad de los documentos presentados.

#### **A ser proporcionados por el Cliente:**

- Fotocopia Autenticada de Cédula de Identidad vigente del solicitante y cónyuge si corresponde, y demás firmantes del crédito;
- Fotocopia de pagos de servicios básicos (públicos o privados hasta 3 meses de antigüedad desde la fecha de emisión) o Certificado de Vida y Residencia;
- Contrato de alquiler si lo hubiere
- Informe de no poseer inmuebles, de todas las personas cuyos ingresos serán considerados en la capacidad de pago (Excluyente) con validez de 180 (ciento ochenta) días desde la fecha de emisión.

## **Justificación de Ingresos mediante los siguientes documentos:**

### **Trabajadores en relación de dependencia del Sector Privado:**

- Seis últimos recibos o liquidaciones de salario.
- Certificado de trabajo original emitida por la empresa consignando el importe del sueldo, cargo y antigüedad laboral, cuya antigüedad de emisión no supere 6 meses (se aceptarán certificados con firma digital con código QR)
- Seis últimas boletas de IPS.
- Se podrá tener en cuenta la continuidad laboral toda vez que el interesado justifique dicha condición

### **Trabajadores en relación de dependencia del Sector Público:**

- Certificado de trabajo original consignando el importe del sueldo, cargo y antigüedad laboral y si el mismo es personal permanente o contratado cuya antigüedad de emisión no supere 6 meses (se aceptarán certificados con firma digital y código QR)
- Seis últimos recibos o liquidaciones de salario
- Si es personal contratado, deberá presentar copias autenticadas de contratos anteriores para demostrar 4 años de antigüedad en la misma institución

### **Trabajadores independientes:**

- Impuesto al Valor Agregado Normalizado de los últimos 6 meses (firmados por el titular o contador), según tributo del cual el solicitante sea contribuyente o las leyes impositivas vigentes al momento de la solicitud, según corresponda.
- Copia del Registro Único del Contribuyente
- Constancia de RUC

### **Jubilados**

- Fotocopia de Resolución de Jubilación, pensión o declaración de heredero, u otro documento que avale dicha condición.
- 6 (seis) liquidaciones de haberes jubilatorios.

## **Los interesados en acceder a esta Línea de Crédito, además deberán presentar:**

### **PARA COMPRA DE VIVIENDA**

- Carta Oferta original del Inmueble a nombre del potencial comprador, firmada por el (los) propietario(s), debiendo mencionarse los datos del inmueble (número de Finca o Matrícula), la cuenta corriente catastral y, el importe por el cual es ofrecido en venta;
- Copias autenticadas de cédula(s) de identidad de los propietarios del inmueble
- Copia autenticada del título de propiedad a ser adquirida.
- Plano manzanero o georreferenciado de la propiedad a ser adquirida.
- Boletas de Pago de Impuesto Inmobiliario y Tasas Especiales del año en curso.
- Informe de Condición de Dominio de la Propiedad con validez de 180 (ciento ochenta) días desde la fecha de emisión

- En caso de Dúplex o Departamentos, presentar la Resolución de incorporación al régimen de Propiedad Horizontal del Servicio Nacional de Catastro como así también el Plano Arquitectónico donde se individualizan las unidades.

#### **PARA COMPRA DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**

- Carta Oferta original del Inmueble a nombre del potencial comprador, firmada por el (los) propietario(s), debiendo mencionarse los datos del inmueble (número de Finca o Matrícula), la cuenta corriente catastral y, el importe por el cual es ofrecido en venta;
- Copias autenticadas de cédula(s) de identidad de los propietarios.;
- Copia autenticada del título de propiedad a ser adquirida.
- Plano manzanero o georreferenciado de la propiedad a ser adquirida.
- Boletas de Pago de Impuesto inmobiliario y Tasas Especiales del año en curso
- Informe de Condición de Dominio de la Propiedad con validez de 180 (ciento ochenta) días desde la fecha de emisión
- Planos aprobados por la Municipalidad (pudiendo ser a nombre del actual dueño del terreno, según reglamentos de cada Municipio)
- Planilla de computo métrico y presupuesto de las construcciones, debiendo consignar la superficie a ser construida, que deberán contar con el nombre del propietario y el profesional, dirección del inmueble, numero de finca o matricula y cuenta corriente catastral, deberá contar con firma del responsable.
- Cronograma Físico y financiero de obra, correctamente firmado por el cliente y profesional responsable. El cronograma deberá indicar el tiempo de finalización de la obra que como máximo deberá ser en 8 (ocho) meses

#### **PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (PROYECTO NUEVO EN LOTE PROPIO) Y PARA REFACCIONES, AMPLIACIONES O TERMINACIONES DE VIVIENDA**

- Copia autenticada del Título de propiedad donde será implementado el proyecto.
- Plano manzanero o georreferenciado de la propiedad.
- Boletas de Pago de Impuesto Inmobiliario y Tasas Especiales del año en curso.
- Informe de Condición de Dominio de la Propiedad con validez de 180 (ciento ochenta) días desde la fecha de emisión
- Planos de la obra, aprobados por la Municipalidad respectiva
- Planilla de computo métrico y presupuesto, de las construcciones, debiendo consignar la superficie a ser construida, el nombre del propietario y el profesional, dirección del inmueble, numero de finca o matricula y cuenta corriente catastral, deberá contar con firma del responsable.
- Cronograma Físico y financiero de obra, correctamente firmado por el cliente y profesional responsable. El cronograma deberá indicar el tiempo de finalización de la obra que como máximo deberá ser en 8 (ocho) meses
- En caso de tratarse de refacciones menores se requerirá la presentación de la planilla de computo métrico y plano sin aprobación municipal con los colores constructivos correspondientes (ej: rojo a construir, amarillo a demoler y negro lo ya construido)

### **PARA LOS CREDITOS A SOLA FIRMA Y HASTA G. 150.000.000 DESTINADOS A CONTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, TERMINACIÓN Y REFACCIÓN DE VIVIENDA**

- Plano manzanero o georreferenciado de la propiedad
- Boletas de Pago de Impuesto Inmobiliario y Tasas Especiales del año en curso
- Informe de Condiciones de Dominio de la Propiedad con validez de 180 (ciento ochenta) días desde la fecha de emisión
- Plano de la construcción a ser realizada en caso de construcción de 0 (cero) o ampliación de vivienda el plano deberá estar aprobado por la Municipalidad respectiva.
- Planilla de computo métrico y presupuesto, de las construcciones debiendo consignar la superficie ser construida, que deberán contar con el nombre del propietario y el profesional, dirección del inmueble, número de cuenta finca o matrícula y cuenta corriente catastral, deberá contar con firma del responsable.
- Cronograma Físico y financiero de obra, correctamente firmado por el cliente y profesional responsable. El cronograma deberá indicar el tiempo de finalización de la obra que como máximo deberá ser en 8 (ocho) meses.
- En caso de tratarse de refacciones menores se requerirá la presentación de la planilla de computo métrico y plano sin aprobación municipal con los colores constructivos correspondientes (ej.: rojo a construir, amarillo a demoler y negro lo ya construido)

### **PARA COMPRA DE VIVIENDA PARA LOS CRÉDITOS A SOLA FIRMA Y HASTA G. 150.000.000**

- Carta Oferta original del Inmueble a nombre del potencial comprador, firmada por el (los) propietario(s), debiendo mencionarse los datos del inmueble (número de Finca o Matrícula), la cuenta corriente catastral y, el importe por el cual es ofrecido en venta;
- Copias autenticadas de cédula(s) de identidad de los propietarios del inmueble
- Copia autenticada del título de propiedad a ser adquirida.
- Plano manzanero o georreferenciado de la propiedad a ser adquirida.
- Boletas de Pago de Impuesto Inmobiliario y Tasas Especiales del año en curso.
- Informe de Condición de Dominio de la Propiedad con validez de 180 (ciento ochenta) días desde la fecha de emisión
- En caso de Dúplex o Departamentos, presentar la Resolución de incorporación al régimen de Propiedad Horizontal del Servicio Nacional de Catastro como así también el Plano Arquitectónico donde se individualizan las unidades

### **EQUIPAMIENTO DEL HOGAR**

- Se requerirá la presentación del presupuesto de los muebles y/o electrodomésticos a ser adquiridos con el préstamo.

## CUOTAS POR MILLÓN

NIVELES	10 AÑOS	15 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS	30 AÑOS
Préstamos a la Tasa 7,9%	12.738.	10.157.	8.961.	8.310.	7.926.
Préstamos a la Tasa 9,9%	13.985.	11.510.	10.409.	9.842.	9.527.