

MISIÓN: Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanísticas y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay.

Anexo a la Resolución N° 2432 del 18/11/2021

**ACUERDO DE RECONOCIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EN FAVOR DEL MUVH POR LAS PARTES SIGNATARIAS DEL CONTRATO ENTRE EL GRUPO ORGANIZADO COMISIÓN PRO DESARROLLO DE LA TERCERA FASE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD SANTA LUCÍA Y EL SAT GUSTAVO ANTONIO AYALA GONZÁLEZ Y POR ESTE ACTO FORMALIZADO ENTRE EL MUVH Y EL SAT**

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los <sup>13</sup> días del mes de ~~enero~~ <sup>dicembre</sup> del año 2023, se reúnen, por una parte, el Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat, Sr. JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ, con C. I N° 1.202.375, en representación del MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT (MUVH), en adelante MUVH, con domicilio en Independencia Nacional N° 909 esquina Manuel Domínguez de esta ciudad y, por otra parte, **GUSTAVO ANTONIO AYALA GONZÁLEZ**, con RUC N° 2007594-4 y con C.I. N° 2.007.594, en su calidad de Servicio de Asistencia Técnica, en adelante SAT, reconocido y habilitado por Resolución N° 970 de fecha 29 de mayo del 2023, con domicilio en calle Sicilia (3ra) N° 688 entre 15 de Agosto y Juan E. O'leary, distrito Asunción-Capital.

Al solo efecto del conocimiento institucional de los términos del presente Acuerdo, y de las obligaciones asumidas ante el Ministerio por las partes signatarias del mismo, suscribe también como simple acuse de conocimiento y sin que ello represente constitución ni reconocimiento de obligaciones indemnizatorias ni de ninguna índole, un representante designado por la Dirección General del FONAVIS, ante quien se suscribe el presente documento, siendo este responsable de los originales que formarán parte de los procesos administrativos del proyecto.

Por lo expuesto, las partes convienen en suscribir el presente acuerdo que se registrá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO**

- 1.1. El presente acuerdo tiene por objeto el reconocimiento de las obligaciones, garantías y facultades regulatorias y sancionadoras en favor del MUVH por las partes signatarias del contrato de fecha 10 de octubre de 2023 entre el Grupo Organizado **COMISIÓN PRO DESARROLLO DE LA TERCERA FASE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD SANTA LUCÍA** y el Servicio de Asistencia Técnica **GUSTAVO ANTONIO AYALA GONZÁLEZ**, habilitado ante el MUVH, y establecer las bases y condiciones en las que este último deberá prestar los servicios de asistencia técnica a favor del G.O., necesarias para el desarrollo del Proyecto **COMISIÓN PRO DESARROLLO DE LA TERCERA FASE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD SANTA LUCÍA**, aprobado por Resolución N° ~~2405~~ <sup>2405</sup> de fecha ~~13.12.23~~ <sup>13.12.23</sup> que contempla la construcción de 22 (veintidós) unidades habitacionales del nivel 4 (vivienda de 42,12 m<sup>2</sup> y consta de dos dormitorios, baño familiar, estar-cocina-comedor y lavadero)

**GAB**  
Servicio de Asistencia Técnica, 2.  
SAT ARQ. GUSTAVO AYALA  
HABILITADO EN EL MUVH

En el marco del presente proyecto se han suscrito además, los siguientes instrumentos:

- a. Contrato de prestación de servicios entre el SAT GUSTAVO ANTONIO AYALA GONZÁLEZ y el G.O. **COMISIÓN PRO DESARROLLO DE LA TERCERA FASE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD SANTA LUCÍA**, a través de su representante Sr. Placido Benítez Vera, con C.I. N° 2.278.434, cuya fotocopia autenticada del contrato se adjunta al presente.
- b. Contrato de prestación de servicios entre la **CONSTRUCTORA UNIVERSAL WORKS S.R.L.** y el G.O. **COMISIÓN PRO DESARROLLO DE LA TERCERA FASE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD SANTA LUCÍA**, a través de su representante Sr. Placido Benítez Vera, con C.I. N° 2.278.434, cuya fotocopia autenticada del contrato se adjunta al presente.

Arq. Sakura Kojima  
Directora General  
FONAVIS - MUVH

MISIÓN: Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanísticas y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay.

Anexo a la Resolución N° 2432 del 18/11/2021

- c. Contrato de construcción de vivienda entre el SAT GUSTAVO ANTONIO AYALA GONZÁLEZ y la CONSTRUCTORA UNIVERSAL WORKS S.R.L., cuya fotocopia autenticada del contrato se adjunta al presente.
- d. Contrato de prestación de servicios entre el SAT GUSTAVO ANTONIO AYALA GONZÁLEZ y el fiscalizador habilitado, ARQ. WALTER RAMÓN ROTELA COLMÁN, con Resolución de Habilitación N° 495 de fecha 15 de marzo de 2022.

## SEGUNDA. OBLIGACIONES

### 2.1. El SAT tiene las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir todos los términos y condiciones de las disposiciones legales y reglamentaciones del Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS), ordenanzas y cualquier otra disposición aplicable por el MUVH.
- b. Contratar en carácter de TOMADOR la Póliza de Seguro de Anticipo Financiero para compra de terreno: (aplica según haya o no compra de terreno). El ASEGURADO deberá ser el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). El ejemplar original de la póliza de caución deberá hacer referencia al número de contrato e identificación del proyecto a ejecutarse, y deberá ser presentada para verificación, guarda y custodia del MUVH.
  - b.1. Tiene por objeto garantizar el desembolso efectuado por el MUVH, a fin de asegurar la compra y transferencia de los respectivos inmuebles a nombre de los beneficiarios y su vigencia será la equivalente a la contemplada para la primera etapa del primer desembolso de obras.
  - b.2. Su cobertura será del 100% (cien por ciento) del monto neto a desembolsar.
  - b.3. La misma tendrá una vigencia de NO APLICA.
  - b.4. El SAT presentará las contraseñas de ingreso de las transferencias de los inmuebles respectivos a favor de cada uno de los Beneficiarios, de la Dirección General de los Registros Públicos, hasta 60 (sesenta) días antes del vencimiento de la Póliza de Seguro de Anticipo Financiero referida en este punto. En caso de impedimentos para la inscripción, el SAT comunicará al MUVH sobre las causas del mismo, adjuntando la documentación respaldatoria, dentro de dicho plazo, debiendo proceder a la prórroga de la póliza de seguro por un nuevo plazo igual al señalado precedentemente.
  - b.5. Con la presentación de las escrituras públicas inscriptas en la Dirección General de los Registros Públicos, el MUVH realizará los trámites relativos al segundo desembolso del proyecto.

Comunicar al MUVH, con el debido fundamento, toda modificación en la cantidad de beneficiarios, la eventual sustitución de los mismos o su exclusión de la nómina y según el caso, presentar un cronograma actualizado para su aprobación, si fuere necesario.

- d. Contratar un fiscal de obras inscripto en el Registro de Fiscales del MUVH, para un máximo de hasta 100 viviendas en zonas urbanas, indígenas y rurales, de manera permanente al proyecto y presentar al MUVH el contrato. El profesional contratado no podrá coincidir en la misma persona con el representante del SAT, ni miembros de su equipo técnico. El fiscal es el responsable técnico de la adecuada ejecución del contrato y de la obra por parte de la constructora, y deberá estar en la obra mientras en ella exista actividad, siguiendo las indicaciones del supervisor de obra del MUVH y suscribiendo el libro de obras.

Realizar el seguimiento y control de las obras y presentar un informe quincenal al MUVH con la fotocopia del Libro de Obras proporcionado por la constructora con la firma del fiscal, debiendo llegar a un avance de obras del 50 % con los fondos del primer desembolso y al 100 % con los del segundo desembolso, culminando las obras en el plazo contractual pactado y conforme a las especificaciones técnicas aprobadas por el MUVH, y de acuerdo con las reglas del buen arte de la construcción.

Arq. Sakura Kojima  
Directora General  
FONAVIS - MUVH

MISIÓN: Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanísticas y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay.

Anexo a la Resolución N° 2432 del 18/11/2021

- f. Realizar todas las gestiones relacionadas con los aspectos sociales, técnicos, administrativos y jurídicos exigidas por la normativa del MUVH, así como todas aquellas que le fueran requeridas por el mismo, para el fiel cumplimiento de los fines del proyecto y la conclusión de las obras en tiempo y en forma, resguardando los documentos originales de los mismos por el término de 10 años una vez terminado el proyecto y quedando a disposición del MUVH en ese lapso de tiempo, cuando así lo requiera. En caso de que el SAT deje de serlo por cualquier circunstancia, deberá entregar a la institución toda la documentación relativa a los proyectos que estuvieron a su cargo.
- g. Proseguir con la ejecución de la obra durante el tiempo que duren los trámites del segundo desembolso, salvo que el mismo tenga una demora de más de 30 (treinta) días desde la fecha de presentación de la solicitud. Siempre y cuando el mismo fuere aprobado por la Dirección General del FONAVIS.
- h. Responder a la institución toda notificación que le sea realizada solicitando documentos, o pidiendo se subsanen observaciones en la etapa de evaluación, en el plazo que le fuere indicado.
- i. Presentar el acta de recepción general del proyecto habitacional suscripta por el representante del GO, el representante de la constructora, el representante del SAT, el fiscal de obras, el supervisor de obras, así como las actas de recepción definitiva de viviendas firmadas por el SAT, los beneficiarios, el representante de la constructora, el fiscal de obras, y el supervisor de obras.
- j. Cumplir con todas las obligaciones consignadas en Reglamento de Servicio de Asistencia Técnica SAT, aprobado por Resolución N° 2428 del 18/11/2021.

#### TERCERA. COMUNICACIONES

Las comunicaciones y notificaciones formales deberán ser realizadas por escrito. No obstante, serán asimismo consideradas notificación suficiente aquellas que hubieran sido practicadas a través de correos electrónicos intercambiados entre las partes y debidamente identificados en este acuerdo.

Por parte del MUVH: [fonavis@muvh.gov.py](mailto:fonavis@muvh.gov.py)

Por parte del SAT: [gayala1975@hotmail.com](mailto:gayala1975@hotmail.com)

#### CUARTA. INSPECCIÓN DEL SAT

El MUVH podrá inspeccionar la infraestructura del SAT, así como sus procedimientos u otros recursos relacionados con la prestación del servicio objeto del presente acuerdo y podrá disponer las medidas necesarias según el caso.

El MUVH podrá solicitar en cualquier momento al SAT los documentos relativos a: Certificado de Cumplimiento Tributario, Balance General presentado ante el Ministerio de Hacienda, y otras documentaciones que considere necesarias para asegurar la regularidad del Proyecto y su cumplimiento. Deberá mantener registros completos de los documentos, e informaciones resultantes de este acuerdo, observando siempre la legislación aplicable.

#### QUINTA. INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

El incumplimiento de los informes obligatorios sobre el desarrollo de la obra y aquellos solicitados por el MUVH, como así también los incumplimientos contractuales, legales o reglamentarios por parte del SAT, dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en la Resolución N° 2428 del 18/11/2021 "Por la cual se modifica el Reglamento de Servicio de Asistencia Técnica SAT".

#### SEXTA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DE RESPONSABILIDADES.

El SAT no podrá ceder a terceros los derechos y obligaciones contraídas y emergentes de este acuerdo, ni de los contratos por él celebrado con el G.O. y con la CONSTRUCTORA, sin autorización previa y expresa del MUVH.

Arq. Sakura Kojima  
Directora General  
FONAVIS - MUVH

MISIÓN: Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanísticas y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay.

Anexo a la Resolución N° 2432 del 18/11/2021

#### **SÉPTIMA. SUPERVISIÓN DE OBRA**

El MUVH se reserva el derecho de realizar la supervisión periódica del Proyecto en ejecución y elevar al SAT, a la constructora, las objeciones que correspondan, en caso de observar irregularidades o incumplimiento del cronograma de obras y la debida calidad de los materiales utilizados a fin de que los mismos sean corregidos en el plazo que será establecido por el MUVH.

#### **OCTAVA. DESEMBOLSOS**

El monto total del proyecto es de **Gs. 2.369.111.791 (guaraníes dos mil trescientos sesenta y nueve millones ciento once mil setecientos noventa y uno)**, el cual será desembolsado en 2 (dos) etapas, en moneda nacional, discriminándose los montos que correspondan al SAT y a la Constructora, conforme a lo establecido en el Anexo I. Para cada desembolso se cumplirán estrictamente las exigencias reglamentarias, y las pólizas deberán encontrarse al día y con vencimiento mayor a los sesenta días a partir de la fecha prevista para el desembolso.

Los desembolsos se realizarán por transferencia bancaria a cuenta exclusiva del SAT, habilitado ante el MUVH.

#### **NOVENA. RESOLUCIÓN DE CONTRATO Y EJECUCIÓN DE GARANTÍAS**

El MUVH resolverá el contrato en caso de incumplimiento por parte del SAT y, en su caso, procederá a ejecutar la póliza de anticipo para compra de terreno, si fuere el caso, reservándose además el derecho de accionar ante los órganos jurisdiccionales pertinentes.

No obstante, el MUVH, a través de la DGFONAVIS, la DGTE y la DGJN podrá realizar acuerdos con la Constructora y el SAT, si fuere necesario y favorable para la culminación de los proyectos, garantizando siempre el patrimonio público desembolsado.

#### **DÉCIMA. RESCISIÓN POR MUTUO ACUERDO**

La rescisión del contrato por mutuo acuerdo entre el MUVH y el SAT tendrá lugar cuando exista acuerdo de voluntades entre ambos, mediando conformidad del GO. En tal caso, el SAT deberá presentar al MUVH la recepción de la comunicación formal al GO, de no continuar con el proyecto, a fin de que el mismo pueda suscribir contrato con otro SAT, previo acto administrativo de la máxima autoridad, si fuere necesario.

#### **DÉCIMA PRIMERA. VIGENCIA**

El presente acuerdo entrará en vigencia desde la fecha de suscripción del mismo hasta la Calificación Definitiva del proyecto, debiendo el SAT cumplir con las obligaciones adquiridas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 860 de la Ley N° 1183/85 Código Civil Paraguayo.

#### **DÉCIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.**

El SAT y la CONSTRUCTORA responden solidariamente por la correcta ejecución de la obra, así como de su ruina total o parcial, o peligro evidente de ruina, ya sea por vicios de construcción, vicios de suelo o de mala calidad de los materiales, durante el plazo de diez (10) años, contados desde la recepción definitiva de la obra, de conformidad a los artículos 759, 853 y 860 del Código Civil.

#### **DÉCIMA TERCERA. DOCUMENTOS DEL ACUERDO**

1. Las especificaciones técnicas, planos, planillas, cómputos, presupuestos y cronograma físico-financiero de ejecución del Proyecto aprobado por el MUVH;
2. El Anexo I;
3. Los contratos firmados por el SAT con el Grupo Organizado; por la Constructora con el G.O.; por el SAT y la CONSTRUCTORA; y el SAT con el fiscalizador registrado ante el MUVH;
4. Las adendas;
5. Las pólizas de seguro contratadas y presentadas;
6. Las notas, correspondencias o correos electrónicos intercambiados entre las partes;
7. Los comprobantes de las transferencias de pago realizadas;
8. Las resoluciones emitidas por el MUVH en el marco del presente proyecto.
9. Los SVS endosados a favor del SAT y la Constructora;
10. El legajo del proyecto;
11. El legajo de habilitación del SAT.

Servicio de Asistencia Técnica  
SAT ARQ. GUSTAVO AYALA  
HABILITADO EN EL MUVH

Arq. Sakura Kojima  
Directora General  
FONAVIS - MUVH

MISIÓN: Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanísticas y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay.

Anexo a la Resolución N° 2432 del 18/11/2021

#### DÉCIMA CUARTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Toda controversia que surja como consecuencia de la interpretación o aplicación de las cláusulas de este acuerdo, será dirimida ante los Juzgados y Tribunales en lo Civil y Comercial de la ciudad de Asunción.

En prueba de conformidad y para lo que hubiere lugar en derecho firman las partes el presente acuerdo en 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y efecto en la ciudad de Asunción, República del Paraguay, en la fecha arriba indicada.

SAT ARQ. GUSTAVO AYALA  
HABILITACION

GUSTAVO ANTONIO AYALA GONZÁLEZ  
Servicio de Asistencia Técnica  
SAT

Arq. Sakura Kojima  
Directora General  
FONAVIS - MUVH

Arq. SAKURA KOJIMA KAWADA  
Representante del FONAVIS

JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ  
Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat  
MUVH

MISIÓN: Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanísticas y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay.

Anexo a la Resolución N° 2432 del 18/11/2021

## ANEXO I

### REGULACIÓN DE ETAPAS Y DESEMBOLSOS

El presente anexo tiene por objeto regular las etapas en que se llevará a cabo el Proyecto de construcción de viviendas para el Grupo Organizado **COMISIÓN PRO DESARROLLO DE LA TERCERA FASE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD SANTA LUCÍA**, la forma de pago del mismo y las retenciones correspondientes en carácter de fondo de reparo.

El SAT declara que la empresa constructora contratada por el G.O. para la ejecución del Proyecto **COMISIÓN PRO DESARROLLO DE LA TERCERA FASE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD SANTA LUCÍA** es **UNIVERSAL WORKS S.R.L.**, con RUC N° 80055731-0, representado por el Lic. Hugo Diosnel Cáceres Cardozo con C.I. N° 1.102.493, número de teléfono (0972) 980944, dirección de correo electrónico [universalworks@gmail.com](mailto:universalworks@gmail.com), con domicilio en calle Acuña de Figueroa N° 2748 c/Progreso, distrito Fernando de la Mora, zona sur, departamento Central.

El desembolso correspondiente será realizado de la siguiente manera:

**DESEMBOLSO PARA COMPRA DE TERRENO:** Gs. NO APLICA (Garaníes NO APLICA), deberá presentarse previamente el Certificado de Condiciones de Dominio del inmueble objeto de oferta y el Certificado de Anotaciones Personales del propietario y su cónyuge.

**PRIMER DESEMBOLSO AL SAT:** Gs. 122.173.926 (garaníes ciento veintidós millones ciento setenta y tres mil novecientos veintiséis), debiendo alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) de avance de obras, en un plazo conforme al cronograma de obras por ser de tipología **TECNOLOGÍA TRADICIONAL ZONA RURAL**, contados 15 días después de la fecha del desembolso. No obstante, para autorizar el segundo desembolso, la DGTE podrá excepcionalmente contemplar una variable de hasta 5% menos del avance requerido según cronograma aprobado.

**SEGUNDO DESEMBOLSO AL SAT:** Gs. 122.173.927 (garaníes ciento veintidós millones ciento setenta y tres mil novecientos veintisiete), debiendo alcanzar el 100% (cien por ciento) de avance de obras, en un plazo de 135 días por ser de tipología **TECNOLOGÍA TRADICIONAL ZONA RURAL**, contados 15 días después de la fecha del desembolso.

Los pagos se realizarán en moneda local a los Servicios de Asistencia Técnica (SAT), representados y autorizados por los beneficiarios según Contrato suscripto con el grupo organizado. Dichos pagos serán realizados por transferencia bancaria a cta. cte. del SAT registrado ante el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat, señalándose que las sumas consignadas en el presente anexo, corresponden a la contraprestación al SAT, por los servicios prestados a favor del G.O.

A cada desembolso, el MUVH aplicará una retención del 10% que será devuelto luego de obtenerse la Calificación Definitiva.

**GAB**

Servicio de Asistencia Técnica

SAT ARQ. GUSTAVO AYALA

HABITADO

GUSTAVO ANTONIO AYALA GONZÁLEZ

Servicio de Asistencia Técnica

SAT

JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ

Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

MUVH

Arq. Sakura Kojima

Directora General

FONAVIS - MUVH

Arq. SAKURA KOJIMA KAWADA

Representante del FONAVIS