CONVENIO DE COOPERACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT Y FINANCIERA EL COMERCIO.

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 14 días del mes de octubre del año 2021, por una parte, el **MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT**, en adelante **MUVH**, representado por el Ministro **CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO**, nombrado por Decreto N° 4276 del 02/11/2020, representante legal conforme a las facultades y atribuciones conferidas en el artículo 10 de la Ley N° 6152 del 10 de septiembre del 2018, con domicilio en Independencia Nacional N° 909 esq. Manuel Domínguez de la ciudad de Asunción; y por otra parte, **FINANCIERA EL COMERCIO S.A.E.C.A.**, en adelante **IFI**, representada en este acto por el Presidente **CARLOS DAGOBERTO CARVALLO SPALDING**, con C.I. N° 533.175 y el Vicepresidente 1° **EDUARDO JAVIER GROSS BROWN COSTA** con C.I. N° 439.189, con domicilio legal en Avenida Santa Teresa entre Aviadores del Chaco y Herminio Maldonado, Edificio Torres del Paseo I, planta baja, primero y quinto piso, de la ciudad de Asunción; en su conjunto denominada "las Partes", acuerdan suscribir el presente Convenio de Cooperación Interinstitucional, en adelante el Convenio, con el fin de llevar a cabo los objetivos de las Partes, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: ----------

CLÁUSULA PRIMERA: Objeto.
El presente Convenio tiene por objeto establecer un marco de cooperación entre las Partes para la concesión combinada de aportes estatales y créditos complementarios en el marco de la Ley N° 5638/16 "*FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO*", el Decreto N° 3377/20 "*POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 5638/2016, «FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO»*" y el Reglamento Operativo Clase Media, aprobado por Resolución N° 1075 del 1 de julio de 2021 y modificado por Resolución N° 1913 del 22 de setiembre de 2021, el texto de este último obra en el anexo "A" del presente instrumento. ----------

Las demás cuestiones vinculadas al objeto del este Convenio y que no fueran previstas de manera puntual en la misma, podrán ser pactadas a través de adendas.----------

CLÁUSULA SEGUNDA: Glosario de términos y referencias, a los efectos del presente Convenio. ----------
IFI: En general, Institución Financiera Intermediaria, sean estas bancos, financieras o cooperativas supervisadas por el Banco Central del Paraguay (BCP) o el Instituto Nacional de Cooperativas (INCOOP); en particular, refiere a la IFI firmante del presente Convenio.----------
MUVH: Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat. ----------
Constancia de Precalificación: Instrumento emitido por la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario del MUVH, conforme al artículo 8° y concordantes del Reglamento Operativo CLASE MEDIA, aprobado por Resolución MUVH N° 1913/21, cuya copia obra en el Anexo "A". ----------
Postulante: Persona física que pretenda la concesión del Aporte Estatal en los términos de la Resolución N° 1075 del 1 de julio de 2021 y modificado por Resolución N° 1913 del 22 de setiembre de 2021. ----------
Beneficiario: Postulante beneficiado con la emisión de la Constancia de Precalificación. ----------
Aporte Estatal: Fondo constituido por la ayuda del Estado, sin cargo de restitución, otorgado por una sola vez a los beneficiarios que reúnen las características y condiciones establecidas en la Ley N° 5638/16, y su reglamento. ----------
Crédito Complementario: Suma de dinero financiada por las instituciones de intermediación financiera (IFI), sean éstos bancos o financieras supervisadas por el BCP, o cooperativas bajo la supervisión del INCOOP. ------
AFD: Agencia Financiera de Desarrollo. ----------

Días y horas hábiles: Entendidas como tales a los días y las horas donde el sistema bancario presta servicio de atención al cliente, en sus oficinas. ----------

CLÁUSULA TERCERA: Proceso para la concesión combinada de aportes estatales y créditos complementarios. ----------

En este apartado serán detallados los procesos a ser desplegados por las Partes tendientes a cumplir con el objetivo del Convenio: ----------

1. El Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat a través de la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario, en la persona de su Director/a General, emitirá una Constancia de Precalificación (de conformidad al Reglamento Operativo Clase Media), donde quede acreditado los datos del beneficiario del Aporte Estatal y la vivienda/inmueble objeto de la Operación. ----------

2. El beneficiario presentará ante la IFI la Constancia de Precalificación con las demás documentaciones requeridas por la misma para la solicitud crédito complementario. ----------

   2.1 Dentro de las doce horas hábiles de haberse presentado la Constancia de Precalificación y petición de Crédito Complementario ante la IFI, esta última comunicará al MUVH la presentación hecha por el Beneficiario, de manera a que el MUVH haga la respectiva reserva de fondos. ----------

3. La IFI evaluará la procedencia del Crédito Complementario peticionado, derivando el resultado del análisis en la aprobación o rechazo del crédito, debiendo en consecuencia, operar la IFI, de las siguientes maneras, según el caso: ----------

   3.1 Rechazo del Crédito Complementario: La IFI comunicará al MUVH la denegatoria de la operación crediticia pretendida, dentro de las 12 horas subsiguientes a la determinación de rechazo de crédito, debiendo además devolver al Beneficiario la Constancia de Precalificación. ----------

   3.2 Aprobación del Crédito Complementario: La IFI comunicará al MUVH la concesión de la operación crediticia pretendida, dentro de las 12 horas subsiguientes a la determinación de aprobación de crédito. En caso que exista una variación en el monto de venta del inmueble y éste sea menor a lo mencionado en la carta oferta, la IFI comunicará al MUVH para la adecuación de la constancia de precalificación. ----------

4. Reunidos todos los requisitos para el desembolso del crédito complementario, la IFI peticionará al MUVH la trasferencia del monto del aporte estatal a la cuenta bancaria a nombre de la IFI indicando una fecha estimada, esta petición de trasferencia será ordenada por el MUVH a la AFD (en su carácter de Fiduciario de los Fondos). Recepcionado el monto en concepto de Aporte Estatal, la IFI deberá comunicar al MUVH de la acreditación, y estos fondos permanecerán indisponibles hasta la concreción de todos los procesos administrativos de la IFI. ----------

5. En el supuesto de que el monto del Aporte Estatal no pueda ser desembolsado a favor del Beneficiario o el vendedor, la IFI comunicará al MUVH la situación acaecida dentro de las siguientes doce horas hábiles de ocurrido el evento, peticionado al MUVH la designación de la cuenta bancaria para la devolución de las sumas percibidas, esta última deberá operar dentro de las setenta y dos (72) horas posteriores a la comunicación por parte del MUVH de la cuenta donde será retornada las sumas en cuestión. ----------

En ningún caso la IFI desembolsará el Aporte Estatal sin poseer certeza plena de que el Beneficiario adquirió la propiedad del inmueble, ello sin perjuicio de las formas de garantizar el crédito otorgado. En violación de la disposición de este párrafo, la IFI estará obligada a reembolsar el monto del Aporte Estatal.----------

6. Desembolsado el Crédito Complementario y el Aporte Estatal con adquisición de la propiedad de la vivienda/inmueble por parte del Beneficiario, la IFI, dentro de los quince (15) días hábiles, remitirá al MUVH, vía mesa de entrada, fotocopias autenticadas de las documentaciones que acredite el desembolso y la adquisición de la propiedad, esta última quedará demostrada con las copias autenticadas del protocolo notarial respectivo.----------

CLÁUSULA CUARTA: Derechos del MUVH.

a. Emitir, modificar o dejar sin efecto las Constancias de Precalificación, por razones fundadas, las cuales serán comunicadas a todas las IFI en un plazo no mayor a veinticuatro horas hábiles de tomada la decisión de modificar o anular el instrumento. ----------

b. Exigir a la IFI el cumplimiento de la CLÁUSULA TERCERA*: Proceso para la concesión combinada de aportes estatales y créditos complementarios*, en cuanto le sea aplicable. ----------

c. Rescindir el presente Convenio sin expresión de causa de conformidad a la CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA: *Rescisión del Convenio.* ----------

CLÁUSULA QUINTA: Obligaciones del MUVH.

a. Designar 01 (un) funcionario, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario, quien se encargará de recepcionar los correos electrónicos y dar respuestas a los mismos.----------

b. Cumplir con los procesos descriptos en la CLÁUSULA TERCERA: *Proceso para la concesión combinada de aportes estatales y créditos complementarios*, en cuanto le sea aplicable. ----------

CLÁUSULA SEXTA: Derechos de la IFI.

a. Evaluar la solicitud de Crédito Complementario hecha por el Beneficiario de la Constancia de Precalificación, optando por aprobar o rechazar la misma.----------

b. Exigir al MUVH el cumplimiento de la CLÁUSULA TERCERA: *Proceso para la concesión combinada de aportes estatales y créditos complementarios*, en cuanto le sea aplicable. ----------

c. Rescindir el presente Convenio sin expresión de causa de conformidad a la CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: *Rescisión del Convenio.*----------

CLÁUSULA SÉPTIMA: Obligaciones de la IFI.

a. Cumplir con los procesos descriptos en la CLÁUSULA TERCERA: *Proceso para la concesión combinada de aportes estatales y créditos complementarios*, en cuanto le sea aplicable.----------

b. Designar 01 (un) funcionario, quien se encargará de recepcionar los correos electrónicos y dar respuestas a los mismos.----------

CLÁUSULA OCTAVA: Comunicaciones entre las partes y coordinación.
Las Partes mediante nota designarán a los funcionarios autorizados a dar respuesta las cuestiones vinculadas al presente Convenio, además serán establecidas las direcciones de correo electrónico a ser utilizadas en las comunicaciones en el presente Convenio. ----------

La utilización de los medios telemáticos precedentemente señalados no impide que cualquieras de las Partes opte por comunicarse mediante notas físicas, las cuales deberán ser entregadas en el domicilio declarado en la CLÁUSULA DECIMOTERCERA: *Domicilio, Jurisdicción y Competencia.* ----------

De igual manera, a pedido de cualquiera de los funcionarios designados podrá constituirse mesas de trabajo relacionadas al objetivo del presente Convenio. ----------

CLÁUSULA NOVENA: Modificaciones del Convenio.
La propuesta de modificación del presente convenio será remitida a la otra Parte y esta se expedirá en un plazo no mayor de cinco días hábiles de haber recepcionado la modificación, a falta de respuesta se tendrá por rechazada la propuesta. ----------

Los términos de las modificaciones acordadas por las Partes serán materializadas a través de adendas. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA: Declaración de nulidad total o parcial.
Con relación a lo establecido en el artículo 365 del Código Civil, la declaración de nulidad, inexigibilidad, inoponibilidad, inaplicabilidad, invalidez y/o ineficacia de alguna disposición del presente convenio, afectará únicamente a dicha disposición o cláusula, pero no afectará ni menoscabará de manera alguna el negocio jurídico realizado, ni las demás cláusulas. Dicha declaración no podrá ser utilizada, opuesta y/o alegada por persona alguna en contra de la plena vigencia, validez, eficacia, exigibilidad y oponibilidad de las restantes disposiciones del mismo, las que seguirán vigentes y sufrirán todos sus efectos. ----------

CLÁUSULA DECIMOPRIMERA: Cuestiones no consideradas.
Los temas, procedimientos o eventualidades imprevistas en el presente documento podrán ser tratadas por las partes de acuerdo al mecanismo pactado en la CLÁUSULA NOVENA: *Modificaciones del Convenio.* ----------

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA: Rescisión del Convenio.

1. Rescisión unilateral: El presente convenio podrá ser rescindido por cualquiera de las Partes, sin necesidad de expresión de causa, con la sola comunicación por escrito a la otra parte, la rescisión operará a los sesenta días hábiles siguientes a la nota de rescisión. ----------

   La solicitud de rescisión del presente Convenio no interferirá con las actividades que se estuvieran realizando al momento de la recepción de la misma, y éstas continuarán hasta el cumplimiento total de las obligaciones que irrogaren las operaciones en trámite. ----------

   La IFI no dará trámite a las solicitudes de créditos complementarios ingresadas a la misma con posterioridad a la solicitud de rescisión hecha por cualquiera de las Partes. ----------

2. Rescisión por causa imputable a una de las Partes:
   En caso de incumplimiento de lo pactado en el Convenio, por una de las Partes, la otra, podrá solicitar, por escrito, que en el plazo de diez días hábiles se subsane la situación. Si no lo hiciere, la Parte que no incurrió en incumplimiento optará por rescindir inmediatamente el Convenio con la simple

comunicación escrita a la otra o, exigir por vía judicial el cumplimiento de la obligación infringida y la indemnización de los daños y perjuicios que generase el incumplimiento. ----------

En el supuesto que antecede (incumplimiento atribuible a una de las partes), la IFI no dará trámite a las solicitudes de créditos complementarios ingresadas a la misma con posterioridad a la solicitud de rescisión hecha por cualquiera de las Partes. ----------

CLÁUSULA DECIMOTERCERA: Domicilio, Jurisdicción y Competencia.

Las Partes constituyen domicilio especial en los indicados en el acápite del presente, allí serán cursadas todas las comunicaciones que no sean hechas de conformidad a la CLÁUSULA OCTAVA: *Comunicaciones entre las partes y coordinación,* y permanecerán vigentes hasta que alguna de las partes comunique por escrito a la otra la constitución de un nuevo domicilio. ----------

Las Partes acuerdan prorrogar la competencia a favor de los Jueces y Tribunales de la Ciudad de Asunción para dirimir en cualquier controversia o interpretación respecto de la ejecución del presente Convenio. ----------

CLÁUSULA DECIMOCUARTA: Vigencia del convenio y renovación.

Este Convenio tendrá vigencia desde la suscripción por ambas Partes, hasta marzo de 2023, siendo este Convenio renovado de forma automática por otro periodo igual, salvo que cualquiera de las Partes manifieste por escrito su voluntad de no renovarlo con treinta (30) días de antelación a la fecha del plazo de vencimiento original o de cualquiera de sus prórrogas. ----------

En señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas contenidas en el presente Convenio, las partes suscriben al pie del mismo, en dos (2) ejemplares de igual tenor, en fecha y lugar mencionados en el encabezado del presente documento. ----------

---

CARLOS DAGOBERTO CARVALLO SPALDING
Presidente
FINANCIERA EL COMERCIO S.A.E.C.A.

LIC. CARLOS PEREIRA OLMEDO
Ministro
MUVH

Financiera El Comercio S.A.E.C.A.

Ministerio de URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT

EDUARDO JAVIER GROSS BROWN COSTA
Vicepresidente 1°
FINANCIERA EL COMERCIO S.A.E.C.A.