



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 663

POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA "CHE RÓGA PORÁ PARA CLASE MEDIA".

Asunción, 26 de abril de 2024.

VISTO: La Resolución N° 662 del 26/04/24; el Memorando VMVI 018/2024 del 25/04/24 del Viceministerio de Vivienda e Infraestructura; las Leyes N° 6152/18 y N° 6451/19; y,

CONSIDERANDO: La Resolución N° 662 del 26 de abril de 2024, "POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL REGLAMENTO OPERATIVO DEL PROGRAMA "CHE RÓGA PORÁ PARA CLASE MEDIA", APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2524 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2023".

Que, por Memorando VMVI 018/2024 del 25 de abril de 2024, el Viceministerio de Vivienda e Infraestructura, eleva la propuesta de convocatoria a desarrolladores inmobiliarios para la presentación de proyectos en el marco del Programa Che Roga Porá para Clase Media.

Que, conforme al artículo 3° de la reglamentación señalada, el Viceministerio de Vivienda e Infraestructura es el Administrador del Programa, y entre sus responsabilidades están las siguientes: "...b) Proponer a la MAI la convocatoria a desarrolladores inmobiliarios para presentar proyectos en el marco de este Programa; c) Disponer la realización de la evaluación del proyecto y proyecto ejecutivo, a ser presentado al MUVH. El proyecto deberá ser evaluado en el plazo máximo de 10 (diez) días hábiles y el proyecto ejecutivo en un máximo de 20 (veinte) días hábiles; d) Proponer a la MAI los precios referenciales y máximos de las soluciones habitacionales, que podrán modificarse conforme a las variables de USM, así como cuestiones técnicas relativas a costos, tipologías, materialidad u otros aspectos para el mejor desarrollo de cada proyecto. Esto será consignado en el acto administrativo de convocatoria a los desarrolladores inmobiliarios".

Que, la Ley N° 6152/2018 ampliada por Ley N° 6451/19, establece en su artículo 7°, las siguientes competencias del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH): "...ñ) Diseñar e implementar un sistema para la adquisición de inmuebles urbanizados, para beneficiarios de los estratos de bajos ingresos, utilizando los instrumentos jurídicos y urbanísticos adecuados; p) Implementar un sistema para la adquisición de inmuebles urbanizados para beneficiarios de los estratos de ingresos medios, conforme a las normas jurídicas preexistentes; s) Implementar estrategias de supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos ejecutados en el marco de los programas y planes del Ministerio; u) El Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat MUVH podrá actuar como fideicomitente y/o beneficiario en los negocios fiduciarios con o sin transferencia de dominio de inmuebles en todos los negocios autorizados por la Ley N° 921/1996 DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS y su reglamentación...Podrán ser fiduciarios la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) autorizada expresamente a este efecto, el Banco Nacional de Fomento (BNF) u otras entidades públicas o privadas autorizadas. Por su parte, el artículo 10 dispone: Son funciones y atribuciones del ministro: 2) Elaborar y ejecutar los programas, proyectos, planes y políticas generales del Ministerio. 16) Celebrar los contratos o convenios, con instituciones nacionales, binacionales o internacionales que estime necesarios para el cumplimiento de los objetivos y fines del "Ministerio", conforme a los requisitos establecidos por la ley, 19) Dictar las reglamentaciones que fueren necesarias para el ejercicio de sus atribuciones, 21) Diseñar, implementar y supervisar la aplicación de las políticas habitacionales y urbanísticas en los programas y proyectos del Ministerio, de acuerdo con las normativas legales vigentes".

Que, los Anexos II, III, y IV de la Resolución N° 662 del 26 de abril de 2024, que modifica el Reglamento Operativo del Programa "CHE RÓGA PORÁ, consignan las condiciones y documentaciones que deben presentar los proyectos de los desarrolladores inmobiliarios en el marco del presente Programa, y el Anexo X establece las Declaraciones Juradas que deben suscribirse en cada caso.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 663

POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA "CHE RÓGA PORÁ PARA CLASE MEDIA".

Asunción, 26 de abril de 2024.

-2-

Que, el Art. 8° de la Ley N° 6152/2018, dispone: "El Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), es la máxima autoridad institucional. En tal carácter es el responsable de la dirección y de la gestión especializada, técnica, financiera y administrativa de la Entidad, en el ámbito de sus atribuciones legales, asimismo, ejerce la representación legal del Ministerio".

Por tanto, en ejercicio de sus atribuciones legales,

El Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resuelve:

- Art. 1°) CONVOCAR** a desarrolladores inmobiliarios registrados ante el MUVH, a presentar sus proyectos de obras en el marco del Programa "CHE RÓGA PORÁ para clase media, únicamente a través de la plataforma habilitada, hasta tanto se cubra la disponibilidad presupuestaria de la AFD para el Programa, a partir del 29 de abril de 2024.
- Art. 2°) DISPONER** que los proyectos a ser presentados no podrán exceder de 50 soluciones habitacionales por cada desarrollador inmobiliario, y deberán ceñirse estrictamente a las especificaciones técnicas contempladas en los Anexos II, III, IV de la Resolución N° 662 del 26 de abril de 2023, y a lo establecido en la presente Resolución.
- Art. 3°) FIJAR** el precio referencial máximo de cada solución habitacional en G. 400.000.000 (Guaraníes cuatrocientos millones). El desarrollador inmobiliario deberá presentar el desglose de la estructura de costos, indicando con precisión los montos asignados a los diversos rubros que componen el emprendimiento.
- Art. 4°) DETERMINAR** que la mera presentación de proyectos no implica su aprobación, ya que la evaluación contempla diversos aspectos a considerar, conforme a la reglamentación. Los proyectos presentados serán evaluados y de resultar pre aprobados, se comunicará al desarrollador inmobiliario, a fin de realizar los trámites y pago de impuestos de rigor ante el municipio, para luego presentar las documentaciones al MUVH.
- Art. 5°) ESTABLECER** que los proyectos habitacionales que participarán bajo la figura de fideicomiso deberán ser de al menos 10 viviendas, fijándose el nivel mínimo de preventa para el inicio de las obras, en el 80 % de las soluciones habitacionales vendidas. En caso de no alcanzar el nivel mínimo de preventa, los desarrolladores inmobiliarios podrán transferir al fideicomiso la suma equivalente a la cantidad necesaria para alcanzar ese nivel. Las Instituciones financieras tienen la potestad de aceptar o rechazar la financiación de los proyectos de acuerdo con sus propios parámetros, independientemente de la aprobación técnica por parte del MUVH.
- Art. 6°) INFORMAR** a los desarrolladores inmobiliarios que, ante cualquier incumplimiento de su parte durante la ejecución de las obras, el MUVH, de común acuerdo con el fiduciario, procederá a sustituirlo, sin perjuicio de la ejecución de las pólizas y de la interposición de acciones civiles o penales, si fuere necesario.
- Art. 7°) ENCARGAR** al Administrador del Programa a requerir a los desarrolladores inmobiliarios cualquier documentación adicional o complementaria que sea pertinente o necesaria para su proyecto, según el caso.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 663

POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA "CHE RÓGA PORÁ PARA CLASE MEDIA".

Asunción, 26 de abril de 2024.

-3-

Art. 8°) APROBAR los Anexos I Acuerdo Intención, II Aspectos básicos Fideicomiso Inmobiliario Che Roga Pora y III Documentos del Proyecto, que se adjuntan y forman parte de la presente Resolución.

Art. 9°) ENCOMENDAR a la Dirección de Comunicación la publicación de la presente convocatoria en la web institucional, en el sitio www.cherogapora.gov.py y redes sociales.

Art. 10°) COMUNICAR a quienes corresponda y cumplido, archivar.



ING. JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ
Ministro



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Anexo I a la Resolución N° 663 del 26/04/2024

ACUERDO INTENCIÓN

PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO EN EL MARCO DEL PROGRAMA DEL GOBIERNO NACIONAL "CHE ROGA PORA"

ENTRE:

- a) _____, en adelante denominado "EL DESARROLLADOR", con domicilio en _____ de la ciudad de _____, República del Paraguay, representada por el (los) Sr (es.) _____ quien(es) se encuentra(n) debidamente autorizado(s) para el efecto; y,
- b) _____, en adelante denominado "EL ASEGURADOR", con domicilio en _____ de la ciudad de _____, República del Paraguay, representada por el (los) Sr (es.) _____ quien(es) se encuentra(n) debidamente autorizado(s) para el efecto;
- c) _____ en adelante denominado "EL FIDUCIARIO", con domicilio en _____ de la ciudad de _____, República del Paraguay, representada por el(los) Sr. (es.) _____ quien(es) se encuentra(n) debidamente autorizado(s) para el efecto.

En adelante, denominados en su conjunto las "PARTES" y separadamente, "PARTE", convienen en suscribir el presente "ACUERDO INTENCIÓN PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO EN EL MARCO DEL PROGRAMA DEL GOBIERNO NACIONAL "CHE ROGA PORA", en adelante denominado el "ACUERDO", que se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS Y CONDICIONES:

PRIMERA: OBJETO

1.1.- Por el presente instrumento, el DESARROLLADOR y el FIDUCIARIO declaran expresamente su intención de presentar y desarrollar en forma conjunta el proyecto inmobiliario denominado: "_____", en el marco del PROGRAMA DEL GOBIERNO NACIONAL "CHE ROGA PORA", en adelante el "PROYECTO", en los términos y condiciones a ser establecidos a continuación.

1.2.- Por su parte, el ASEGURADOR manifiesta su compromiso de participar en el PROYECTO a través de la emisión de las pólizas de fiel cumplimiento de contrato que sean requeridas para el desarrollo del PROYECTO.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Anexo I a la Resolución N° 663 del 26/04/2024

SEGUNDA: COMPROMISOS:

El **DESARROLLADOR** y el **FIDUCIARIO** se comprometen:

- a) Presentar en forma conjunta las documentaciones requeridas por el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (en adelante "MUVH") para obtener la aprobación del **PROYECTO** cuyo detalle se encuentra en el **ANEXO 1** del presente **ACUERDO** y forma parte del mismo.
- b) Suscribir los contratos, notas, actas y demás documentaciones que sean necesarias para desarrollar el **PROYECTO**.
- c) Obtener las licencias y/o autorizaciones que sean requeridas para la implementación del **PROYECTO**.
- d) Obtener y administrar los recursos derivados de los desembolsos de los préstamos otorgados por las IFIs (Instituciones Financieras de Intermediación) a cada uno de los compradores para destinarlos al desarrollo y ejecución del **PROYECTO**.
- e) Acordar los criterios para la obtención de la cantidad mínima de compradores requeridos para iniciar el **PROYECTO**.
- f) Constituir el fideicomiso inmobiliario en el cual se desarrollará el **PROYECTO** una vez cumplidos todos los requisitos necesarios para el efecto.
- g) Facilitar a los potenciales compradores todas las informaciones necesarias sobre el **PROYECTO**.
- h) Establecer los requisitos para el cumplimiento del cronograma de obras y presentación de pólizas de fiel cumplimiento.
- i) Determinar los gastos y/o costos relacionados al **PROYECTO**, así como los honorarios de las partes.
- j) Acordar los plazos de entrega de las unidades.
- k) Establecer las penalidades por incumplimientos.
- l) Otros compromisos a ser determinados entre las partes.

TERCERA: AUTORIZACIONES:

Las **PARTES** autorizan a las siguientes personas como enlaces de contacto para cualquier información y/o documentación a ser requerida por las autoridades para la presentación del **PROYECTO**:

- a) **POR EL DESARROLLADOR:** El Señor Cédula de Identidad N°: ..., Número de teléfono:, y Correo electrónico:
- b) **POR EL FIDUCIARIO:** El Señor Cédula de Identidad N°: ..., Número de teléfono:, y Correo electrónico:
- c) **POR EL ASEGURADOR:** El Señor Cédula de Identidad N°: ..., Número de teléfono:, y Correo electrónico:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Anexo I a la Resolución N° 663 del 26/04/2024

CUARTA: PLAZO DE VIGENCIA:

El plazo de vigencia del presente ACUERDO será de _____ días, prorrogable en forma automática, salvo que una de las PARTES manifieste por escrito su intención en contrario.

QUINTA: TERMINACIÓN:

El presente ACUERDO finalizará al vencimiento del plazo, salvo que el mismo sea prorrogado. No obstante, cualquiera de las PARTES podrá rescindir el mismo antes de su vencimiento, previa notificación por escrito a las PARTES con por lo menos quince (15) días de anticipación.

SEXTA: CONTROVERSIAS:

Las PARTES acuerdan que cualquier controversia surgida entre las mismas derivadas de la interpretación o ejecución del presente ACUERDO, serán dirimidas ante la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN, firman las PARTES el presente ACUERDO en tres (03) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, a los ____ días del mes de _____ del año _____.


ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat





Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Anexo II a la Resolución N° 663 del 26/04/2024

**ASPECTOS BÁSICOS A CONSIDERAR EN EL
FIDEICOMISO INMOBILIARIO "CHE RÓGA PORÁ"**

1.- TIPO DE FIDEICOMISO:

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS (PDV) PARA SER FINANCIADO EN EL MARCO DEL PROGRAMA "CHE RÓGA PORÁ"

2.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO (PA):

- a) **INMUEBLE:** El inmueble (FINCA MADRE - FM) donde se situará y ejecutará el PDV (transferencia irrevocable). Este inmueble debe ser aportado por el DESARROLLADOR. Se debe establecer el valor del inmueble a través de una tasación.
- b) **RECURSOS:** Los recursos dinerarios provenientes de cada uno de los desembolsos de los préstamos otorgados por los bancos y/o financieras y/o cooperativas a favor de cada uno de los compradores futuros de las unidades puestas en venta en el marco del PDV. Los compradores deberán autorizar a las IFIs que esos fondos sean transferidos a la cuenta del fideicomiso.
- c) **PLANOS Y PROYECTOS:** Planos y Proyecto Ejecutivo correspondiente al PDV que deberá ser aportado por el DESARROLLADOR. Se debe valorizar estos aportes.
- d) Se suscribirá un boleto de compraventa entre el fiduciario como VENDEDOR, el DESARROLLADOR y el COMPRADOR.
- e) **MEJORAS:** Las mejoras introducidas en el inmueble a medida que avancen las obras formarán también parte de manera automática e irrevocable del PA.

3.- FINALIDAD

3.1.- Los ítems a), b), c), y d), transferidos al PA, son con el objeto de que el FIDUCIARIO los reciba y conserve su titularidad quedando afectados para la ejecución, el desarrollo y la construcción hasta la terminación y entrega final de las unidades habitacionales del PDV, a cada comprador de estas.

3.2.- El ítem e), sucede de hecho y se verifica por derecho en el proceso de innovación que tendrá lugar en la FM.

4.- VENTA DE LAS UNIDADES

4.1.- Las unidades serán vendidas por el FIDUCIARIO. Éste suscribirá los contratos de compraventa privados con los compradores.

4.2.- La promoción de la venta de las unidades podrá ser efectuada por el DESARROLLADOR, bajo expresa autorización del FIDUCIARIO.

4.3.- El DESARROLLADOR deberá comprometerse y, en su caso, presentar garantías adicionales que aseguren la construcción de las unidades restantes para lograr el 100% de la venta de unidades del Proyecto.

5.- RECURSOS DE LOS PRÉSTAMOS

5.1.- Los recursos de los préstamos otorgados a cada uno de los compradores serán transferidos por la IFI respectiva a la cuenta bancaria del fideicomiso. Estos recursos constituyen el PRECIO pagado al contado por los compradores al FIDUCIARIO por la adquisición de las unidades.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagta Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Anexo II a la Resolución N° 663 del 26/04/2024

5.2.- En este sentido, el Fiduciario con la titularidad de la finca madre y otros elementos fideicomitados, protegerá a los compradores de las viviendas, que también ceden la administración de sus fondos al FIDUCIARIO en concepto de PRECIO por la compraventa, para que ante cualquier inconveniente que pueda afectar al DESARROLLADOR no afecte jurídicamente al PDV, y que los recursos de los compradores sean utilizados para el pago de los avances de obras certificadas por el fiscalizador designado del PDV y otros gastos propios del fideicomiso.

5.3.- Se dejará en custodia como garantía para la obtención de las cuentas corrientes catastrales individuales, la retención del 1% (sobre el monto contractual entre el Desarrollador Inmobiliario y el Fondo Fiduciario), del último desembolso a ser realizado por el Fondo Fiduciario al Desarrollador, monto que será liberado al mismo, contra perfeccionamiento de la garantía individual a favor de la IFI, si fuera el caso. Este fondo será retenido hasta por 720 días, y en caso de no contar con la individualización de las referidas cuentas corrientes catastrales en el referido plazo, el Fiduciario utilizará estos fondos retenidos para la contratación de un gestor que realice tal gestión.

5.4.- Se dejará en custodia como garantía de fondo de reparo de la obra terminada, la retención del 4% (sobre el monto contractual entre el Desarrollador Inmobiliario y el Fondo Fiduciario), del último desembolso a ser realizado por el Fondo Fiduciario al Desarrollador, monto que será liberado una vez que la obra entregada no tenga cuestionamientos de vicios ocultos en obra, durante el plazo de 60 días posteriores a la entrega de la misma. Si hubiere reparos que sean necesarios realizar en este periodo, y que no fueran efectuadas por el Desarrollador, el Fiduciario utilizará esos fondos retenidos para las reparaciones correspondientes.

5.5.- El valor individual de la unidad habitacional ofertada en la plataforma "CHE RÓGA PORÁ" debe reflejar el costo total de dicha unidad, para lo cual el DESARROLLADOR debe presentar al MUVH, al momento de requerir la aprobación del PDV, una estructura de costos individuales de cada unidad, detallando pormenorizadamente los valores de la construcción, del inmueble, de los gastos administrativos y financieros, comisiones, primas de seguro, honorarios, entre otros; de suerte que sirva de base al FIDUCIARIO para la correcta administración de los recursos transferidos por las IFIs, por instrucción de los compradores, y pago oportuno de las obligaciones.

6.- RESPONSABILIDADES - DECLARACIONES

6.1.- En el proceso de gestión Fiduciaria establecido en el contrato, el fiduciario no tendrá responsabilidad de resultado, solo de medios bajo los acuerdos e instrucciones definidas en el contrato fiduciario.

6.2.- Se deberá indicar la exclusividad de que el inmueble fideicomitado, estará libre de gravámenes o restricciones de dominio, así como de compromiso u obligación como deudas que pesen sobre el mismo, de cualquier naturaleza, y estar 100% libre para el único objeto que es la construcción del PDV en ese lugar.

6.3.- El FIDEICOMITENTE deberá garantizar que todos los bienes fideicomitados tienen origen lícito y legítimo, que los títulos de propiedades son legítimos, que no tienen celebrados contratos que limiten de manera alguna, la facultad de usar, gozar y disponer de dichos bienes fideicomitados u otros derechos reales que le afecten y que los mismos se encontraran con los impuestos al día y libres de embargos judiciales, limitaciones de dominio, y en general gravámenes de cualquier naturaleza.

7.- EJECUCIÓN DEL PROYECTO - AVANCES - FISCALIZADOR

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Anexo II a la Resolución N° 663 del 26/04/2024

7.1.- El FIDUCIARIO, desembolsará al DESARROLLADOR, los fondos que este reciba y que son provenientes de las financiaciones, conforme avances de obras y en 4 cuotas, conforme lo definido en el marco del PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ.

7.2.- El FIDUCIARIO transferirá al DESARROLLADOR, fondos para inicio de obras, toda vez que se haya alcanzado el **NIVEL MÍNIMO DE PREVENTA** del 80%, el cual se realizará en 5 desembolsos: el referido anticipo, y posteriormente 4 (cuatro) pagos en función al avance de obras, cuyos porcentajes serán establecidos por Resolución del Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat (MUVH). El NIVEL MINIMO DE PREVENTA deberá ser alcanzado dentro del plazo de hasta 3 meses desde que los proyectos han sido publicados en la plataforma, para su comercialización.

7.3.- En caso de que El DESARROLLADOR considere asegurar que el proyecto alcance el **NIVEL MÍNIMO DE PREVENTA**, podrá integrar al fideicomiso el importe equivalente al valor monetario de las unidades que permiten llegar al referido nivel mínimo, el cual podrá ser reintegrado por parte del FIDUCIARIO al DESARROLLADOR, una vez que se concrete la venta del 100% de las unidades del proyecto por el canal habilitado (plataforma).

7.4.- Si con posterioridad a alcanzar el referido **NIVEL MINIMO DE PREVENTA**, el DESARROLLADOR no consigue concretar la venta del 100% de las unidades del proyecto (que siempre lo podrá hacer vía plataforma), el FIDUCIARIO, previamente a la realización de todas las conciliaciones de las cuentas por pagar del fideicomiso por la totalidad de las unidades ya vendidas, se establecerá un nuevo precio de venta de contado para que se transfiera al DESARROLLADOR la propiedad de las unidades habitacionales sobrantes.

7.5.- Es obligación del DESARROLLADOR la ejecución exitosa del proyecto en el tiempo y en las condiciones pactadas para el efecto, para la entrega de cada unidad de viviendas a sus compradores, conforme compromisos constructivos establecidos en el PDV y aprobados por el MUVH, por lo que todos los fondos recibidos por él, en el transcurso del proyecto, de parte del FIDUCIARIO, deberán ser utilizados única, exclusivamente y en su totalidad para el PDV. Este compromiso, lo realiza en DECLARACIÓN JURADA, y cualquier desvío de estos fondos será considerado un incumplimiento grave.

7.6.- El FIDUCIARIO deberá designar un FISCALIZADOR DE OBRAS que será seleccionado de la lista obrante en los registros del MUVH. El FISCALIZADOR certificará los avances de obras y remitirá los informes correspondientes al FIDUCIARIO.

7.7.- Todos los desembolsos que realiza el FIDUCIARIO al DESARROLLADOR en el marco del fideicomiso, deberán estar de conformidad con el esquema de desembolsos previstos contra avances de obras, certificadas por el FISCALIZADOR DE OBRAS, cuyas funciones y obligaciones serán definidas y supervisadas por el FIDUCIARIO.

7.8.- El FIDUCIARIO estará a cargo del fideicomiso para la administración del proyecto de construcción inmobiliario del PDV, y para ello podrá contratar los servicios del DESARROLLADOR a los efectos de la ejecución de las obras y la obtención de permisos municipales, de la contratación de profesionales arquitectos, ingenieros, obreros que lleven a cabo el proyecto, de la comercialización de las unidades, en general de todas las responsabilidades vinculadas al desarrollo del proyecto de construcción. En caso de incumplimiento del DESARROLLADOR, el FIDUCIARIO lo sustituirá por otro, independientemente del cobro de las indemnizaciones por las pólizas de caución que fueran otorgadas por el DESARROLLADOR a favor del FIDUCIARIO. El DESARROLLADOR será el único y exclusivo responsable de la gestión de obtención de todos los permisos vinculados a la construcción, no pudiéndose reclamar al fiduciario la gestión. -

7.9.- El FIDUCIARIO realizará además la apertura de cuentas, recepción de fondos

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Anexo II a la Resolución N° 663 del 26/04/2024

provenientes de los desembolsos de los créditos a los compradores, custodia y transferencias de estos, en virtud de lo autorizado en el contrato de fideicomiso, estando exonerado de la evaluación de la pertinencia de los desembolsos en particular, ya que eso es atribución de cada IFI en particular al momento de evaluar los créditos.

7.10.- En caso de verificarse una entrega de las unidades sujeta a todas las especificaciones de calidad y diseño acordadas en el PDV, pero en un plazo menor al indicado al inicio de las obras, el importe resultante de la suma de las partes de las cuotas acordadas para los pagos a las IFIS, y que no hayan sido utilizadas, serán devueltas a cada comprador según corresponda.

7.11.- En caso de verificarse una entrega de las unidades sujeta a todas las especificaciones de calidad y diseño acordadas en el PDV, pero en un plazo mayor al indicado al inicio de las obras, el DESARROLLADOR deberá abonar una penalidad no inferior al importe resultante de la suma de las partes de las cuotas acordadas para los pagos a las IFIS, correspondientes al plazo de demora en la entrega.

7.12.- La FIDUCIARIA, mediando instrucción del Fideicomitente, pondrá a disposición de las IFIS financiadoras de los compradores de las unidades habitacionales, el contrato fiduciario constitutivo del Fideicomiso Inmobiliario, así como los datos y condiciones dominiales de la Finca Madre.

8.- POLIZA DE SEGURO

8.1.- El DESARROLLADOR deberá contratar una PÓLIZA DE CAUCIÓN DE ANTICIPO FINANCIERO, FIEL CUMPLIMIENTO o similares, que deberá cubrir todo valor financiero desembolsado por el FIDUCIARIO por cada avance de la obra.

8.2.- El BENEFICIARIO de la PÓLIZA DE CAUCIÓN será el FIDUCIARIO, y lo asegurado son los valores de desembolsos financieros que el FIDUCIARIO vaya realizando en virtud de su mandato fiduciario en el marco del PDV ejecutado.

9.- OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

9.1.- El FIDUCIARIO tendrá – entre otras – las siguientes obligaciones:

- a) Pago al DESARROLLADOR contra aprobación de los avances de obras certificado por el FISCALIZADOR.
- b) Pago de los honorarios del FISCALIZADOR. En caso de que el FIDUCIARIO por fundadas razones, compruebe que el FISCALIZADOR no es lo suficientemente diligente, lo sustituirá por otro.
- c) Descontar sus honorarios de los fondos recibidos, y conforme los honorarios pactados para los fines del contrato fiduciario.
- d) Pago de las cuotas a cada IFI que haya financiado a los compradores, cantidad ésta de pagos que estarán definidos en un plazo igual al acordado en el PDV, del plazo del periodo constructivo comprometido. Este punto propiciará a que los compradores no estén obligados a pagar las cuotas del préstamo y otras obligaciones como el alquiler de sus viviendas al mismo tiempo de que se construyen las viviendas. Una vez culminadas las viviendas y entregadas a los compradores, este gestionará por su cuenta los pagos a la IFI con quien haya prestado los fondos.

9.2.- El FIDUCIARIO deberá abrir cuentas exclusivas para cada PDV en el mismo Fiduciario.

9.3.- Otras obligaciones previstas en la ley y reglamentaciones.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Anexo II a la Resolución N° 663 del 26/04/2024

10.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR

- a) Aportar al fideicomiso los PROYECTOS y DISEÑOS.
- b) Aportar al fideicomiso el INMUEBLE en el cual se efectuará el proyecto inmobiliario.
- c) Contratar las PÓLIZAS DE CAUCIÓN ANTICIPO FINANCIERO, FIEL CUMPLIMIENTO o similares sobre los desembolsos de recursos contra avance de obras y ofrecer las contragarantías que fueran requeridas.
- d) Desarrollar y ejecutar el proyecto de construcción de las unidades
- e) Promocionar y colocar la cantidad de unidades hasta alcanzar el nivel mínimo de preventa.
- f) Realizar las gestiones para obtención de permisos municipales, de la contratación de profesionales arquitectos, ingenieros, obreros que lleven a cabo el proyecto, de la comercialización de las unidades, en general de todas las responsabilidades vinculadas al desarrollo del proyecto de construcción.
- g) Entregar en tiempo y forma las obras de construcción conforme a lo pactado con el FIDUCIARIO.

Se aclara que el único responsable de todas las acciones de construcción y fiel cumplimiento de su compromiso para la entrega a punto y conforme las especificaciones de las viviendas, es el Desarrollador habilitado oficialmente para este PDV.

El Desarrollador, estará habilitado a llevar adelante todas las contrataciones que sean necesarias para el exitoso cumplimiento del PDV, y cuyas obligaciones sean estrictamente necesarias para el éxito del proyecto. En ningún caso las contrataciones que realice el Desarrollador podrán constituirse en obligaciones del Fideicomiso, o de los intervinientes en este contrato, y son exclusiva carga y responsabilidad del Desarrollador.

11.- SUSTITUCIÓN DEL DESARROLLADOR

11.1.- El FIDUCIARIO sustituirá al DESARROLLADOR en caso de incumplimiento del contrato y/u otras obligaciones exigidas en el contrato fiduciario. Para el efecto será necesario el informe del FISCALIZADOR DE OBRAS.

11.2.- En caso de que el incumplimiento se relacione con los avances de obras, el FIDUCIARIO reclamará las indemnizaciones correspondientes a las POLIZAS DE CAUCIÓN DE ANTICIPO FINANCIERO, FIEL CUMPLIMIENTO o similares, tomadas por el DESARROLLADOR.

11.3.- El FIDUCIARIO procederá al cambio del DESARROLLADOR con el objeto de tener la posibilidad de dar continuidad y culminación a las obras, en los mismos términos y condiciones prometidas a las familias compradoras. Esta alternativa de cambio de DESARROLLADOR será establecida como condición irrevocable a la que se somete el DESARROLLADOR, sin tener derecho alguno a reclamar compensación alguna, o resarcimientos, tanto al FIDUCIARIO, ASEGURADORA, IFI, MUVH y familia compradora, por esta medida.

Esta alternativa de cambio de DESARROLLADOR deberá implementarse en un plazo no mayor a 45 días hábiles desde la notificación al DESARROLLADOR inicial. De no concretarse, se procederá a la liquidación y resolución total del PDV con ejecución total de las pólizas.

12.- FINALIZACIÓN DEL FIDEICOMISO – TRANSFERENCIAS

12.1.- Finalizado satisfactoriamente el PDV, una vez realizada la individualización de las unidades con sus respectivas cuentas catastrales, el FIDUCIARIO procederá a la transferencia de las unidades a los compradores. Ato seguido, serán conformados los FIDEICOMISOS DE GARANTÍAS INDIVIDUALES u otra garantía a satisfacción de las IFIS

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Anexo II a la Resolución N° 663 del 26/04/2024

financadoras, a favor éstas.

12.2.- El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN conformado durante el periodo de construcción terminará con la transferencia de las unidades a los compradores individuales con sus cuentas corrientes catastrales.

12.3.- El DESARROLLADOR deberá realizar las gestiones para la obtención de las cuentas corrientes catastrales con los que se procederá a perfeccionar las transferencias de las unidades a los compradores en un primer acto y posteriormente, en un segundo acto, el otorgamiento de las garantías por parte de los compradores, constituyéndose Fideicomisos de Garantías individuales a favor de las IFIs.

13.- CONDICIONES GENERALES

13.1.- El contrato cuyo cumplimiento será monitoreado, constituye el PDV, autorizado técnicamente en toda su integralidad por el MUVH, y cuya finalización en el plazo convenido, y con la calidad y diseño autorizados y fiscalizados constituyen de total y exclusiva responsabilidad del DESARROLLADOR.

13.2.- El Contrato de Fideicomiso, en lo referente al proceso de ejecución de pólizas, hará una remisión expresa a lo establecido en cada póliza, donde estará detallado el proceso.


ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Anexo III a la Resolución N° 663 del 26/04/2024
DOCUMENTOS DEL PROYECTO

1	Nombre del proyecto
2	Departamento
3	Distrito
4	Tipo de Garantía
5	Nombre de Tipología
6	Amenities
7	Metros cuadrados de Terreno
8	Metros cuadrados de Construcción
9	Cantidad de unidades
10	Plano Manzanero
11	Tasador
1	Planta Ubicación
2	Planta localización del emprendimiento
3	Planta con curva de nivel
4	Planta arquitectónica por cada tipología
5	Planta amoblada por cada tipología
6	Vistas de interiores (mínimo 3) por cada tipología
7	Vistas generales (mínimo 2) del emprendimiento
8	Cortes 2 (dos) por cada tipología
9	Fachadas 2 (dos) por cada tipología
10	Plano agua corriente del emprendimiento
11	Plano agua corriente por cada tipología
12	Plano desagüe cloacal del emprendimiento
13	Plano desagüe cloacal por cada tipología
14	Detalle sistema desagüe cloacal con especificaciones técnicas, en caso de no contar con red de pública de desagüe
15	Plano desagüe pluvial del emprendimiento
16	Plano desagüe pluvial por cada tipología
17	Plano de distribución de artefactos eléctricos para cada tipología
18	Esquema unifilar para cada tipología y del emprendimiento
19	Planilla de computo métrico para cada tipología y del emprendimiento
20	Planilla de presupuesto para cada tipología y del emprendimiento
21	Cronograma físico para cada tipología y del emprendimiento
22	Cronograma físico financiero para cada tipología y del emprendimiento
23	Formulario estructura de costos
24	Estudio de suelo, según sea el caso
25	Planta encofrado
26	Especificaciones técnicas
27	Acta de acuerdo compromiso venta de finca madre por escritura pública, en caso de no ser el propietario
28	Constancia de ingreso en el MADES, sobre tramite de licencia ambiental

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

Anexo III a la Resolución N° 663 del 26/04/2024

DOCUMENTOS DEL PROYECTO

29	Constancia de ingreso en el Municipio sobre trámite de aprobación de planos del emprendimiento
30	Constancia de libre disponibilidad de inmueble, expedida por la Dirección General de Registros Públicos
31	Coñstancia de consulta previa a la ANDE
32	Constancia de contar con prestador de servicio sanitario, expedido por la ERSSAN o proyecto de sistema sanitario aprobado por la ERSSAN, en caso de no contar con prestador de servicio
33	Acuerdo tripartito (Desarrollador, Aseguradora y Fiduciario)
34	Tasación de finca madre
35	Estudio económico financiero
36	Declaración jurada de aceptar mecanismo de sustitución en el fideicomiso en caso de inconvenientes por parte del Desarrollador inmobiliario
37	Reglamento copropiedad según necesidad
38	Copia del título de propiedad de la finca madre


ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Abg. Oscar José Villagto Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

