

SECCION

CAUCION

FIANZA DE PRESTAMO Y ANTICIPO
PARA COMPRA DE VIVIENDAS
(FIPAV)

CODIGO

18-0075



SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS
Nota SS.SG. N° 601/17

Asunción, 04 de octubre de 2017

Señores
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.
Presente

De nuestra consideración.

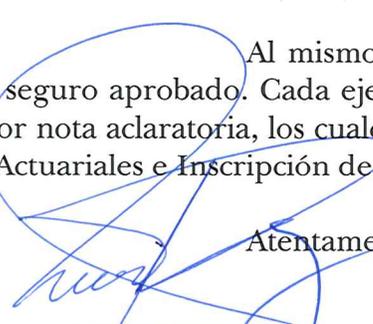
Nos dirigimos a ustedes respecto a las solicitudes de inscripción de planes de seguros de la Sección Caución denominados “Seguro de Fianza por Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)” y “Seguro de Fianza de Préstamos y Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)”, presentadas por notas con entradas N°s 1352/17 y 1544/17 de fecha 18 de agosto de 2017 y 18 de septiembre de 2017, respectivamente.

Al respecto, comunicamos que los textos de los planes de seguros mencionados han sido inscriptos en el Registro Público de Planes de Seguros a nombre de la empresa, según se detalla a continuación:

| REGISTRO IDENTIFICADOR DE PLANES DE SEGURO | | |
|--|--|-----------------------|
| SECCIÓN | MODALIDAD | CÓDIGO DE REGISTRO N° |
| CAUCIÓN | SEGURO DE FIANZA POR ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDAS (FIPAV) | 18-0074 |
| CAUCIÓN | SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDAS (FIPAV) | 18-0075 |

Al mismo tiempo, se adjunta un ejemplar de cada modelo de póliza de seguro aprobado. Cada ejemplar incluye la presentación inicial de inscripción y la posterior nota aclaratoria, los cuales se encuentran rubricados por el Jefe de División de Estudios Actuariales e Inscripción de Planes de Seguros.

Atentamente.


FRANCISCO RUBÉN VERA

Intendente de Estudios Técnicos Interino


BERNARDO NAVARRO AMARILLA

Superintendente de Seguros



EXP-0000-2017-010985 EXP-0000-2017-012235

Misión: Preservar y velar por la estabilidad del valor de la moneda, promover la eficacia y estabilidad del sistema financiero

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza Por
Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)



Página | 1

El texto del presente plan de seguro de la Sección CAUCIÓN, modalidad SEGURO DE FIANZA POR ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDAS (FIPAV), Código N° 18-0074, ha sido inscripto en el Registro Público de Pólizas de Seguros que obra en la Superintendencia de Seguros de conformidad a lo dispuesto por la Nota SS.SG. N° 601/17 de fecha 04 de octubre de 2017 de la Superintendencia de Seguros.

Francisco Rubén Vera
Jefe División de Estudios Actuariales e
Inscripción de Planes de Seguros



SECCION CAUCION
SEGURO DE FIANZA POR ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PLAN

El seguro de CAUCIÓN es una herramienta sumamente importante y necesaria por la complejidad y tecnicismo que requieren los proyectos de construcciones de gran envergadura. En ese sentido, con este tipo de pólizas, las partes de un contrato tan complejo ven garantizadas sus inversiones, ante cualquier incumplimiento contractual que pueda acontecer por parte del Tomador de la póliza. El presente modelo de póliza será utilizado para una rubro específico de la construcción, el cual es el rubro de viviendas, ya sean estas viviendas tipo casa o de propiedad horizontal. La póliza básicamente cubrirá la inversión del comprador de la vivienda, asegurando la entrega de las mismas, en los plazos y condiciones pactados previamente con el tomador. La modalidad de la contratación es la siguiente: El Tomador del seguro, quien a su vez es el desarrollador de la obra y propietario del inmueble donde se ejecutaran las mismas presenta el proyecto de construcción de viviendas al Asegurador, quien luego de una evaluación del mismo, decide cubrir el riesgo. Este proyecto, una vez aprobado por el Asegurador, es presentado a un Banco aliado, el cual colaborará en el ofrecimiento de dicho proyecto a sus clientes, previamente seleccionados y con un excelente historial de pago. El Banco realiza un contrato de préstamo para adquisición de viviendas con estos clientes, quienes con dicho monto, cubrirán dependiendo de los casos hasta el 100 % del precio total, de las viviendas a ser construidas por parte del desarrollador/constructor, aunque lo normal y previsible es que sea en el entorno del 85% del precio total de la adquisición de la vivienda, quedando el porcentaje restante a cargo del Cliente. El cliente a su vez, suscribe el contrato de Seguro con el Asegurador, quien garantizara la inversión realizada, tanto por el Banco como por el Cliente, cubriendo de esa manera el riesgo del incumplimiento contractual del Tomador de construir y entregar las viviendas dentro del plazo y condiciones estipuladas. El riesgo específico cubierto por parte del Asegurador es la entrega de la vivienda, como se dijo, dentro del plazo y condiciones estipuladas.

Según la Resolución SS.SG. N° 292/07, la descripción del Plan de Seguro de Caución para la vivienda se estipula en los siguientes ítems:

- a) **El Objetivo del Plan, intereses a ser asegurados o las pérdidas que serán indemnizadas:** El Seguro de Caución para viviendas cubre la inversión realizada directamente por el cliente en favor del tomador. La póliza se vuelve exigible cuando el tomador incumple los plazos del cronograma de construcción y entrega de la vivienda, previamente estipulados por las partes y controlado por el Asegurador. La cobertura es hasta las Sumas Máximas estipuladas en la póliza y cubre los siniestros ocurridos durante la vigencia de la misma. Una vez suscriptas las pólizas el cliente pasa a denominarse Contratante Beneficiario.
- b) **La definición de cada una de las Partes que suscribirán el contrato o que se verán afectados por el mismo:** Las partes que suscriben el Contrato son: El Asegurador quien suscribe el Contrato, el cual otorga la cobertura según las Condiciones Generales Comunes, las Condiciones Particulares Específicas y las Condiciones Particulares; y las Personas Físicas y Jurídicas quienes se constituyen en Asegurados, quienes serán los compradores de las viviendas. El tomador del seguro, quien se constituye como el desarrollador/constructor de las viviendas. El asegurado, es quien será beneficiario de la vivienda a ser entregada.
- c) **La duración normal prevista de la cobertura y los procedimientos para las anulaciones anticipadas:** La duración normal será de acuerdo a la necesidad de cada Proyecto y en caso de anulación anticipada, se aplicara el procedimiento de anulación de prima a prorrata, salvo pacto en contrario con el Asegurado. El plazo de duración de la presente cobertura contempla posibles contingencias que pudieran suscitarse con relación al proyecto ejecutivo, siendo la duración de la presente mayor al plazo de duración de ejecución y finalización previsto para el proyecto ejecutivo. En caso de que resultase necesaria la extensión del plazo de del Contrato Principal, la ampliación del plazo de duración de cobertura de la presente, será negociada y acordada entre todas las partes.


FRANCISCO RUBÉN VERA
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caucción
Modalidad: Seguro de Fianza de Préstamo y Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)

Página | 1



El texto del presente plan de seguro de la Sección CAUCIÓN, modalidad SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDAS (FIPAV), Código N° 18-0075, ha sido inscripto en el Registro Público de Pólizas de Seguros que obra en la Superintendencia de Seguros de conformidad a lo dispuesto por la Nota SS.SG. N° 601/17 de fecha 04 de octubre de 2017 de la Superintendencia de Seguros.

Francisco Rubén Vera
Jefe División de Estudios Actuariales e Inscripción de Planes de Seguros



SECCION CAUCION
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
DESCRÍPCION GENERAL DEL PLAN

El seguro de CAUCIÓN es una herramienta sumamente importante y necesaria por la complejidad y tecnicismo que requieren los proyectos de construcciones de gran envergadura. En ese sentido, con este tipo de pólizas, las partes de un contrato tan complejo ven garantizadas sus inversiones, ante cualquier incumplimiento contractual que pueda acontecer por parte del Tomador de la póliza. El presente modelo de póliza será utilizado para un rubro específico de la construcción, el cual es el rubro de viviendas, ya sean estas viviendas tipo casa o de propiedad horizontal. La póliza básicamente cubrirá la inversión del comprador de la vivienda, asegurando la entrega de las mismas, en los plazos y condiciones pactados previamente con el desarrollador/constructor.

La modalidad de la contratación es la siguiente: El desarrollador de la obra y propietario del inmueble donde se ejecutaran las mismas presenta el proyecto de construcción de viviendas al Asegurador, quien luego de una evaluación del mismo, decide cubrir el riesgo. Este proyecto, una vez aprobado por El Asegurador, es presentado a un Banco aliado, el cual colaborará en el ofrecimiento de dicho proyecto a sus clientes, previamente seleccionados y con un excelente historial de pago. El Banco realiza un contrato de préstamo con estos clientes, quienes con dicho monto, cubrirán dependiendo de los casos hasta el 100 % del precio total de la adquisición de la vivienda a ser construida por parte del desarrollador/constructor, aunque lo normal y previsible es que sea en el entorno del 85% del precio total de la adquisición de la vivienda, quedando el porcentaje restante a cargo del Cliente. El cliente a su vez, suscribe el contrato de Seguro con El Asegurador, quien garantizara la inversión realizada, tanto por el Banco como por el Cliente, cubriendo de esa manera el riesgo del incumplimiento contractual del desarrollador/constructor de construir y entregar las viviendas dentro del plazo y condiciones estipuladas.

El riesgo específico cubierto por parte del Asegurador es la entrega de la vivienda, como se dijo, dentro del plazo y condiciones estipuladas.

Según la Resolución SS.SG. N° 292/07, la descripción del Plan de Seguro de Caucción para la vivienda se estipula en los siguientes ítems:

- a) **El Objetivo del Plan, intereses a ser asegurados o las pérdidas que serán indemnizadas:** El Seguro de Caucción para viviendas cubre la inversión realizada por el Banco a favor del Cliente. Así mismo cubre la inversión realizada directamente por el cliente en favor del desarrollador/constructor. La póliza se vuelve exigible cuando el desarrollador/constructor incumple los plazos del cronograma de construcción previamente estipulados por las partes y controlado por El Asegurador y que impedirá que el Banco pueda inscribir ante la Dirección del Registro Público General su garantía hipotecaria sobre la vivienda objeto del préstamo. La cobertura es hasta las Sumas Máximas estipuladas en la póliza y cubre los siniestros ocurridos durante la vigencia de la misma. Una vez suscriptas las pólizas el cliente pasa a denominarse Prestatario Comprador.
- b) **La definición de cada una de las Partes que suscribirán el contrato o que se verán afectados por el mismo:** Las partes que suscriben el Contrato son: El Asegurador quien suscribe el Contrato, el cual otorga la cobertura según las Condiciones Generales Comunes, Condiciones Particulares Especificas y Condiciones Particulares; y las Personas Jurídicas quienes se constituyen en Asegurados, quienes serán los Bancos. El asegurado, es el Banco prestamista que concede el préstamo al beneficiario de la vivienda a ser entregada.


MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SECCION CAUCION
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
DESCRÍPCION GENERAL DEL PLAN (Continuación)

- c) **La duración normal prevista de la cobertura y los procedimientos para las anulaciones anticipadas:**
La duración normal será de acuerdo a la necesidad de cada Asegurado y en caso de anulación anticipada, se aplicara el procedimiento de anulación de prima a prorrata, salvo pacto en contrario con el Asegurado. El plazo de duración de la presente cobertura contempla posibles contingencias que pudieran suscitarse con relación al proyecto ejecutivo, siendo la duración de la presente mayor al plazo de duración de ejecución y finalización previsto para el proyecto ejecutivo.
En caso de que resultase necesaria la extensión del plazo del Contrato Principal, la ampliación del plazo de duración de cobertura de la presente, será negociada y acordada entre todas las partes.
- d) **Partes componentes del modelo de póliza y la forma de utilización de las mismas (en forma complementaria, excluyendo o indistinta):** Las Condiciones Generales Comunes, compilados del Código Civil Paraguayo vigente, las Condiciones Particulares Especificas y Condiciones Particulares.
- e) **Descripción de los elementos que prevén establecer convenios con otras empresas de seguros, instituciones o firmas comerciales y contragarantías:** Se firmaran convenios por la reaseguradora AmTrust con los Bancos prestamistas y con el desarrollador/constructor. La contragarantía de la presente póliza lo será el terreno donde se esté desarrollado la obra o construcción y el mismo deberá ser de propiedad exclusiva del Tomador del seguro.
- f) **Citar los criterios para calcular la Prima:**
- f.1) Tendencias del Mercado:** Se contemplan el nivel de tasas de prima utilizado a nivel local y las coberturas respectivas.
- f.2) Estadísticos / Probabilísticos:** Se contempla los resultados probabilísticos obtenidos por los análisis de las series históricas y las proyecciones respectivas como ser información sobre cantidad de proyectos, obras, volumen, siniestralidad, etc.
- f.3) Fuente Externa (Reaseguros):** Se contempla los grados de soporte de cobertura que se puedan obtener de los Reaseguradores Internacionales y sus costos respectivos.

---000---

MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
 Modalidad: Seguro de Fianza de Préstamo y Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)



SECCION CAUCION
 SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
 CONDICIONES PARTICULARES

| | | | | | | | | |
|---|--|----------|----------------------|-------------------|--|--|--|-----------------------|
| Código Compañía | | | Sección/ Sub-sección | | | Póliza Nro. | | |
| Prestatario Comprador | | | | | | R.U.C. o C.I. | | |
| Dirección Comercial | | | | | | | | |
| Beneficiario | | | | | | R.U.C. o C.I. | | |
| Dirección Comercial | | | | | | | | |
| Fecha de Emisión | | Vigencia | | Desde las hs. del | | Hasta las hs. del | | Capital Asegurado Gs. |
| Prima I.V.A. s/ Prima Premio Interés por financiamiento I.V.A. s/ Interés Costo del Financiamiento COSTO FINAL | | | | | | DATOS DEL FINANCIAMIENTO | | |
| | | | | | | Monto Financiado: | | |
| | | | | | | Vencimientos: | | |
| | | | | | | <u>Fecha</u> | | <u>Monto</u> |
| Entre ASEGURADORA PARAGUAYA S.A., en adelante el "Asegurador" y quien precedentemente se designa con el nombre de "Prestatario Comprador" conforme a la propuesta presentada, celebran un Contrato de Seguro sujeto a las Condiciones Particulares, Condiciones Particulares Específicas y Condiciones Generales Comunes, convenidas y aceptadas para ser efectuadas de buena fe, y que se anexan a la presente Póliza formando parte integrante de la misma. | | | | | | | | |
| Esta Compañía está autorizada a operar por la Superintendencia de Seguros según: | | | | | | El texto de esta Póliza ha sido registrado en la Superintendencia de Seguros bajo el Código Nro. - Res. S.S. - Fecha Forman parte integrante de la presente Póliza: (Contrato.subyacente)..... | | |
| Res. Nro. | | Fecha | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | Cuando el texto de la Póliza difiera del contenido de la Propuesta, la diferencia se considerará aprobada por el Tomador si no reclama dentro de un mes de haber recibido la Póliza. (Art. 1556 C.C.) | | |

Mario Alonso
 MARIO ALONSO
 GERENTE TÉCNICO
 ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
 Modalidad: Seguro de Fianza de Préstamo y Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)



SECCION CAUCION
 SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
 CONDICIONES PARTICULARES (Continuación)

En consideración a la prima pactada y previamente pagada, ASEGURADORA PARAGUAYA S.A., en adelante llamada El Asegurador, se obliga a indemnizar hasta el límite indicado como valor caucionado, los daños que pudieran resultar de la falta de cumplimiento del Contrato de Principal aquí señalado:

RAMO: CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

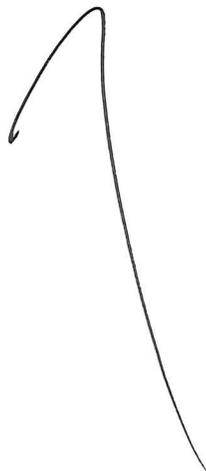
| | | | | |
|-----------------------|------------------------|--|---------|--|
| Prestatario Comprador | Nombre o Razón Social | | | |
| | Dirección | | Tel/fax | |
| | Ciudad | | Dpto | |
| | Cédula de Identidad N° | | R.U.C. | |

| | | | | |
|--------------|------------------------|--|---------|--|
| Beneficiario | Nombre o Razón Social | | | |
| | Dirección | | Tel/fax | |
| | Ciudad | | Dpto | |
| | Cédula de Identidad N° | | R.U.C. | |

CONTRATO DE PRESTAMO:.....
 VALOR CAUCIONADO:.....
 VIGENCIA:

La vigencia de esta Póliza coincide con la vigencia del Contrato Principal caucionado, salvo estipulación en contrario por escrito acordado por las partes.

---000---



Mario Alonso
 MARIO ALONSO
 GERENTE TÉCNICO
 ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza de Préstamo y Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)



Página | 5



SECCION CAUCION
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONDICIONES PARTICULARES ESPECÍFICAS

PARTES CONTRATANTES

CLÁUSULA 1-A los efectos del presente seguro, quedan definidas que las partes intervinientes son;
El Asegurador, designado en las Condiciones Particulares, quien otorga la Póliza objeto de este contrato.
El Beneficiario, es la entidad financiera, titular del interés objeto del Seguro.
El Prestatario Comprador, es el garantizado, tomador del seguro.
Las Partes arriba descritas, podrán denominarse colectivamente como las "Partes".

NORMATIVA APLICABLE

CLÁUSULA 2-En virtud del contrato de préstamo suscrito entre el Prestatario Comprador y el Beneficiario para adquisición de vivienda, descritos en las Condiciones Particulares de esta Póliza ("Contrato Principal"), se emite la presente Póliza, y se conviene que las Partes se someten a las estipulaciones de esta Póliza debiendo aplicarse las disposiciones del Código Civil, Ley 827/96 y demás normativas dictadas por parte de la Superintendencia de Seguros.
Cualquier anexo o suplemento que se emitiera, formando parte integrante de esta Póliza y modificando o complementando sus Condiciones Generales Comunes, Condiciones Particulares Especificas o Condiciones Particulares, predominará sobre la parte modificada de este documento.

OBJETO DE ESTA PÓLIZA

CLÁUSULA 3-Mediante la presente Póliza, El Asegurador garantiza hasta el límite señalado como suma asegurada, la indemnización de los daños que pudiera sufrir el Beneficiario como consecuencia del incumplimiento del Contrato de Compraventa de Inmueble, descrito en el Condicionado Particular de esta Póliza, por causa de no lograr otorgara su favor la inscripción dela garantía hipotecaria comprometida, o bien cualquier otra forma de garantía alternativa que el beneficiario (entidad bancaria) considere suficiente en sustitución de la hipotecaria en los plazos estipulados en dicho contrato.

INDEMNIZACIÓN DE LOS DAÑOS

CLÁUSULA 4-El Asegurador garantiza al Beneficiario de manera solidaria, irrevocable, incondicional, sin beneficio de excusión, a sólo requerimiento del Beneficiario, la devolución del saldo insoluto debido por el Prestatario Comprador en el Contrato de Préstamo, para la compra del inmueble descrito en el Condicionado Particular, con el límite máximo del Capital Asegurado fijado en las Condiciones Particulares de las Póliza, siempre que el Beneficiario pueda exigir del Prestatario Comprador la garantía hipotecaria, por el vencimiento de los plazos establecidos en el contrato principal y ésta sea imposible de otorgar por la no finalización de la construcción del inmueble para su inscripción ante la Dirección del Registro Público General.
No es objeto de cobertura de esta Póliza el incumplimiento por parte del Prestatario Comprador en el pago de las cuotas establecidas en el Contrato de Préstamo.

ECON. MARCO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza de
Préstamo y Anticipos para compra de
Vivienda (FIPAV)

Página | 6



SECCION CAUCION
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONDICIONES PARTICULARES ESPECÍFICAS (Continuación)

En caso de que no se haya finalizado la construcción del inmueble y la entrega definitiva de la vivienda al Prestatario Comprador con la posibilidad de inscripción del mismo ante la Dirección del Registro Público General se entenderá como producido el Siniestro.

El caso de Siniestro el requerimiento a enviar por parte del Beneficiario al Asegurador deberá expresar (i) el número de la Póliza, (ii) el nombre, apellidos y Cédula de Identidad del Prestatario Comprador y (iii) el importe del saldo insoluto al momento de la Configuración del siniestro.

MODIFICACIÓN DEL RIESGO

CLÁUSULA 5-Cualquier modificación o alteración del Contrato del Contrato Principal, libera al Asegurador de responder bajo la garantía de la presente Póliza, si tales modificaciones o alteraciones no hubieran sido aprobadas previamente y en forma escrita por el Asegurador, conforme al Art. 1581 del Código Civil.

CONDICIÓN PARA LA VALIDEZ DE ESTA PÓLIZA

CLÁUSULA 6 -Es condición para la validez de esta Póliza que, entre el Prestatario Comprador y el Beneficiario, no existan vinculaciones económicas ni jurídicas de la sociedad, asociación o dependencias recíprocas que pudieran dar lugar a lucro bajo esta Póliza.

DISCREPANCIAS SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

CLÁUSULA 7-Si surgieren discrepancias sobre el Contrato de Compraventa de Inmueble en cuanto a su interpretación y alcances o su ejecución, El Asegurador no quedará obligado a responder de la garantía extendida bajo esta Póliza mientras los suscriptores de dicho contrato no resuelvan sus diferencias por la vía que indica el mismo.

ATRIBUCIONES DEL ASEGURADOR

CLÁUSULA 8-El Asegurador queda autorizado para efectuar el pago al beneficiario sin necesidad de que el Prestatario Comprador muestre o no su conformidad, siempre y cuando este acreditada la configuración del siniestro conforme a la cláusula 4.

En ningún caso serán objeto de indemnización cualesquiera otras cantidades que pueda el Beneficiario reclamar al Prestatario Comprador diferentes de las aseguradas y que consecuentemente no son indemnizables. Indemnizaciones por mora, gastos, intereses y cualquier otra de análoga naturaleza puesto que la presente garantía está extendida exclusivamente a favor del cumplimiento del contrato de préstamo para adquirir vivienda, hasta tanto la propiedad adquirida sea inscribible ante el Registro Público y otorgada en garantía hipotecaria a favor del Banco prestador.

En el momento en que el Asegurador proceda a indemnizar al Beneficiario se entenderá resuelto de pleno derecho el Contrato de Compraventa de Inmueble suscrito entre el Prestatario Comprador y el Beneficiario en relación al inmueble sobre el que se otorgaron las cantidades en préstamo objeto de aseguramiento

M. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SECCION CAUCION
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONDICIONES PARTICULARES ESPECÍFICAS (Continuación)

Una vez abonada la indemnización el Asegurador se subroga automáticamente por repetición en la posición del Prestatario Comprador frente al Vendedor, renunciando el Asegurador al derecho a reclamar e interponer acciones legales y judiciales frente o contra el Prestatario Comprador por el importe abonado por el Asegurador al Beneficiario de acuerdo con esta Póliza.

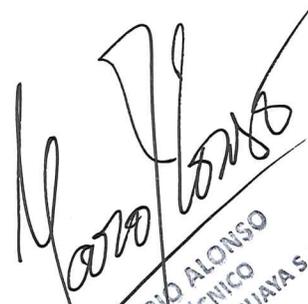
RIESGOS NO CUBIERTOS

CLÁUSULA 9-Quedan excluidos del presente contrato de seguro los daños, siniestros, costes o gastos de cualquier naturaleza que pudieran ser causados directa o indirectamente, o que tuvieren conexión con alguno de los siguientes eventos:

- El incumplimiento en el pago directo de cuotas del Contrato de Préstamo por parte del Prestatario Comprador, por la causa que fuere, como así los accesorios, multas, intereses, gastos.
- Toda cantidad otorgada en calidad de préstamo, para la compra de inmuebles efectuadas por socios, propietarios, accionistas, gestores, empleados, familiares y cualquier otra persona relacionada directamente con la gestión y/o dirección del proyecto promotor objeto de este Contrato de Seguro, quedando las cantidades que se recojan en los mismos automáticamente excluidas de cualquier indemnización, salvo que exista autorización expresa y escrita del Asegurador en sentido contrario.
- Toda cantidad otorgada, para la compra de inmuebles efectuadas por personas físicas que no tengan como finalidad destinar el inmueble a domicilio o residencia familiar, quedando las cantidades que se recojan en los mismos automáticamente excluidas de cualquier indemnización, salvo que exista autorización expresa y escrita del Asegurador en sentido contrario.
- Los actos derivados de acontecimientos catastróficos o casos de fuerza mayor, así como aquellos otros que determinen como excepciones de la legislación aplicable a la operación asegurada.
- Actos de Guerra, invasión, hostilidades u operaciones bélicas (con o sin declaración de guerra), guerra civil, rebelión, revolución, insurrección o poder militar usurpador.
- Actos de terrorismo.
- Dolo y/o mala fe del Prestatario Comprador.

PRIMER REQUERIMIENTO

CLÁUSULA 10-La presente Póliza de seguro de caución constituye una garantía a primer requerimiento, conforme a lo dispuesto en la Resolución SS.S.G N° 73/2014.


ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SECCION CAUCION
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONDICIONES PARTICULARES ESPECÍFICAS (Continuación)

PÉRDIDA DEL DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN

CLÁUSULA 11-De conformidad al Art. 1609 del Código Civil, el beneficiario pierde el derecho a la indemnización o prestaciones del seguro, cuando:

- Provoque dolosamente el siniestro o por culpa grave, su extensión o propagación;
- Oculte o altere, maliciosamente, en la verificación del siniestro, los hechos y circunstancias mencionados en los artículos 1589 y 1590 del Código Civil.-
- Recurra a pruebas falsas con el ánimo de obtener un beneficio ilícito.

En cualquiera de estos casos, el Beneficiario pierde además el derecho a la devolución de las primas, sin perjuicio de las sanciones penales.

PROHIBICIÓN DE CEDER

CLÁUSULA 12-Queda expresamente prohibido ceder o transferir los derechos de esta Póliza y es nula toda Cláusula o acuerdo que dispusiere lo contrario, salvo autorización expresa y formal del Asegurador.

PRESCRIPCIÓN

CLÁUSULA 13-Prescriben por un año las acciones derivadas del presente contrato de seguro. El plazo se computará desde que la obligación sea exigible. Cuando la prima debe pagarse en cuotas, la prescripción corre desde el vencimiento de la última-cuota. Si la póliza ha sido entregada sin el pago de la prima, la prescripción corre desde que el asegurador intimo el pago. (Art. 666 C. Civil).

PAGO DE LA PRIMA

CLÁUSULA 14-Mediante el pago al contado de la prima más todos los tributos, mencionados en las Condiciones Particulares de la presente Póliza, el seguro entrará en vigor por la vigencia estipulada en la misma.

RETICENCIA O INEXACTITUD

CLÁUSULA 15 -La reticencia o inexactitud en las declaraciones del Prestatario Comprador sobre los hechos y circunstancias que, conocidas por el Asegurador, le hubieran inducido a no aceptar el contrato o a estipular condiciones distintas, hacen anulable el contrato de Seguro acorde al Art. 1549 del Código Civil

Las declaraciones falsas o reticentes hechas con dolo a mala fe hacen nulo el contrato de Seguro. En este caso el Prestatario Comprador no tendrá derecho a la devolución de las primas pagadas conforme a lo dispuesto por el Art. 1552 del Código Civil.


ECÓN. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza de
Préstamo y Anticipos para compra de
Vivienda (FIPAV)

Página | 9



SECCION CAUCION
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONDICIONES PARTICULARES ESPECÍFICAS (Continuación)

DISCREPANCIAS DE LA PÓLIZA

CLÁUSULA 16-Si el Prestatario Comprador o el Beneficiario encuentran que la Póliza no concuerda con lo convenido o con lo propuesto, pueden pedir la rectificación correspondiente por escrito, dentro de los un mes siguiente a la recepción de la Póliza (Art. 1556 del Código Civil). Se considerarán aceptadas las estipulaciones de ésta si durante dicho plazo no se solicita la mencionada rectificación.

Si dentro de los quince días siguientes a la reclamación, el Asegurador no da curso a la rectificación solicitada o mantiene silencio, se entiende aceptada en los términos de la modificación.

JURISDICCIÓN Y DOMICILIO

CLÁUSULA 17-Las Partes señalan como lugar para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de esta póliza, la ciudad de Asunción, renunciando ambas partes a cualquier otra jurisdicción que les sea aplicable. En tal sentido las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales ordinarios de la ciudad de Asunción, declarando desde ya prorrogada cualquier otra que pudiera corresponder.

---000---



MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)

CONDICIONES GENERALES COMUNES

LEY DE LAS PARTES CONTRATANTES

CLÁUSULA 1 - Las partes contratantes se someten a las Condiciones Generales Comunes, Condiciones Particulares y Condiciones Particulares Específicas de la presente póliza como a la ley misma. (Art. 715 C.C.).

Las disposiciones del Código Civil y demás leyes se aplicarán en las cuestiones no contempladas en este contrato y en cuanto ellas sean compatibles.

Las disposiciones contenidas en las Condiciones Particulares prevalecerán por sobre las establecidas en las Condiciones Particulares Específicas y éstas sobre las Condiciones Generales Comunes, en donde el Código Civil admita pactos en contrario.

PLURALIDAD DE SEGUROS Y/O GARANTÍAS

CLÁUSULA 2 - Quien asegura el mismo interés y el mismo riesgo con más de un Asegurador, notificará dentro de los diez días hábiles a cada uno de ellos los demás contratos celebrados, con indicación del Asegurador y de la suma asegurada, bajo pena de caducidad, salvo pacto en contrario.

Salvo estipulaciones especiales en el contrato o entre los Aseguradores, en caso de siniestro el Asegurador contribuirá proporcionalmente al monto de su contrato, hasta la concurrencia de la indemnización debida. Queda establecido el beneficio de división. El Asegurador que abona una suma mayor que la proporcionalmente a su cargo tiene acción contra los demás aseguradores para efectuar el correspondiente reajuste.

El Asegurado no puede pretender en el conjunto una indemnización que supere el monto del daño sufrido. Si se celebró el seguro plural con la intención de un enriquecimiento indebido, serán anulables los contratos celebrados con esa intención, sin perjuicio del derecho de los Aseguradores a percibir la prima devengada en el periodo durante el cual no conocieron esa intención, si la ignoraban al tiempo de la celebración del contrato (Arts. 1473, 1485, 1606 y 1607 C. Civil).

SUMA ASEGURADA

CLÁUSULA 3 - La suma máxima garantizada por la presente póliza deberá entenderse como suma nominal no susceptible a los efectos del pago de ninguna clase de incremento por depreciación monetaria u otro concepto y constituirá el límite absoluto de la responsabilidad del Asegurador en caso de siniestro.

DENUNCIA DEL SINIESTRO

CLÁUSULA 4 - El Asegurado comunicará al Asegurador el acaecimiento del siniestro dentro de los (3) tres días de conocerlo, bajo pena de perder el derecho a ser indemnizado, salvo que acredite caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad de hecho, sin culpa o negligencia (Art. 1589 y Art. 1590 C. Civil).

OBLIGACIÓN DE SALVAMENTO

CLÁUSULA 5 - El Asegurado está obligado a proveer lo necesario, en la medida de las posibilidades, para evitar o disminuir el daño, y a observar las instrucciones del Asegurador. Si existe más de un Asegurador y median instrucciones contradictorias, el Asegurado actuará según las instrucciones que le parezcan mas razonables en las circunstancias del caso.

Si el Asegurado viola esta obligación dolosamente o por culpa grave, el Asegurador queda liberado de su obligación de indemnizar.

Si los gastos se realizan de acuerdo a las instrucciones del Asegurador, éste debe siempre su pago íntegro, y anticipará los fondos si así le fuere requerido (Art. 1610 y Art. 1611 C. Civil)


MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza de Préstamo y Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)

Página | 11



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONDICIONES GENERALES COMUNES (Continuación)

VERIFICACIÓN DEL SINIESTRO

CLÁUSULA 6 - El Asegurador podrá designar uno o mas expertos para verificar el siniestro y la extensión de la prestación a su cargo, examinar la prueba instrumental y realizar las indagaciones necesarias a tales fines. El informe del o de los expertos no compromete al Asegurador; es únicamente un elemento de juicio para que éste pueda pronunciarse acerca del derecho del Asegurado.

El Asegurado está obligado a justificar por medio de sus títulos, libros y facturas o por cualquiera de otros medios permitidos por leyes procesales, la existencia y el valor de las cosas aseguradas en el momento del siniestro, así como la importancia del daño sufrido; pues la suma asegurada solo indica el máximo de la responsabilidad contraída por el Asegurador y en ningún caso puede considerarse como prueba de la existencia y del valor de las cosas aseguradas.

El Asegurador tiene derecho a hacer toda clase de investigación, levantar información y practicar evaluación en cuanto al daño, su valor y sus causas y exigir del Asegurado testimonio o juramento permitido por las leyes procesales.

GASTOS NECESARIOS PARA VERIFICAR Y LIQUIDAR

CLÁUSULA 7 - Los gastos necesarios para verificar el siniestro y liquidar el daño indemnizable son a cargo del Asegurador, en cuanto no hayan sido causados por indicaciones inexactas del Asegurado. Se excluye el reembolso de la remuneración del personal dependiente del Asegurado (Art. 1614 C. Civil).

REPRESENTACIÓN DEL ASEGURADO

CLÁUSULA 8 - El Asegurado podrá hacerse representar en las diligencias para verificar el siniestro y liquidar el daño y serán por su cuenta los gastos de esa representación (Art. 1613 C. Civil).

PLAZO PARA PRONUNCIARSE SOBRE EL DERECHO DEL ASEGURADO

CLÁUSULA 9 - El Asegurador debe pronunciarse acerca del derecho del Asegurado dentro de los (30) treinta días de recibida la información complementaria prevista para la denuncia del siniestro. La omisión de pronunciarse importa aceptación (Art. 1597 C. Civil).

ANTICIPO

CLÁUSULA 10 - Cuando el asegurador estimó el daño y reconoció el derecho del Asegurado, éste puede reclamar un pago a cuenta si el procedimiento para establecer la prestación debida no se hallase terminado un mes después de notificado el siniestro. El pago a cuenta no será inferior a la mitad de la prestación reconocida u ofrecida por el Asegurador.

Cuando la demora obedezca a omisión del Asegurado, el término se suspende hasta que éste cumpla las cargas impuestas por la ley o el contrato (Art. 1593 C. Civil).

VENCIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DEL ASEGURADOR

CLÁUSULA 11 - El crédito del Asegurado se pagará dentro de los (15) quince días de fijado el monto de la indemnización o de la aceptación de la indemnización ofrecida, una vez vencido el plazo fijado en la Cláusula 10 de estas Condiciones Generales Comunes, para que el Asegurador se pronuncie acerca del derecho del Asegurado (Art. 1591 C. Civil).


MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza de
Préstamo y Anticipos para compra de
Vivienda (FIPAV)

Página | 12



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONDICIONES GENERALES COMUNES (Continuación)

MORA AUTOMÁTICA

CLÁUSULA 12 - Toda denuncia o declaración impuesta por esta póliza o por el Código Civil debe realizarse en el plazo fijado para el efecto (Art. 1559 C. Civil.).

CÓMPUTO DE LOS PLAZOS

CLÁUSULA 13 - Todos los plazos de días, indicados en la presente póliza, se computarán corridos, salvo disposición expresa en contrario.

DE LOS EFECTOS DEL CONTRATO

CLÁUSULA 14 - Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma, y deben ser cumplidas de buena fe. Ellas obligan a lo que esté expresado, y a todas las consecuencias virtualmente comprendidas. (Art. 715 C.C.)

JURISDICCIÓN

CLÁUSULA 15 - Las disposiciones de este contrato se aplican única y exclusivamente a los siniestros ocurridos en el territorio de la República, salvo pacto en contrario.

--- o0o ---


EDON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
 Modalidad: Seguro de Fianza de Préstamo y Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)



SEGURO DE CAUCIÓN
 SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
 PROPUESTA DE SEGURO

| | | | | |
|-----------------------|------------------------|--|---------|--|
| Prestatario Comprador | Nombre o Razón Social | | | |
| | Dirección | | Tel/fax | |
| | Ciudad | | Dpto | |
| | Cédula de Identidad N° | | R.U.C. | |

| | | | | |
|--------------|------------------------|--|---------|--|
| Beneficiario | Nombre o Razón Social | | | |
| | Dirección | | Tel/fax | |
| | Ciudad | | Dpto | |
| | Cédula de Identidad N° | | R.U.C. | |

RAMO: CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

CONTRATO DE PRESTAMO:

VALOR CAUCIONADO:

VIGENCIA:

La vigencia de esta Póliza coincide con la vigencia del Contrato Principal caucionado, salvo estipulación en contrario por escrito acordado por las partes.

PARTE DESCRIPTIVA

| | Sumas aseguradas |
|------------------|------------------|
| Artículo Primero | |
| Artículo Segundo | |
| Artículo Tercero | |
| Artículo Cuarto | |
| a. | |
| b. | |

[Handwritten signature]
CON. MARIO ALONSO
 GERENTE TÉCNICO
 ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
 Modalidad: Seguro de **Fianza** de
 Préstamo y **Anticipos** para compra de
 Vivienda (FIPAV)



SEGURO DE CAUCIÓN
 SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
 PROPUESTA DE SEGURO (Continuación)

LIQUIDACION DE PREMIO

| | | |
|---|--------------------------|--------------|
| Prima I.V.A. s/ Prima Premio Interés por financiamiento I.V.A. s/ Interés Costo del Financiamiento COSTO FINAL | DATOS DEL FINANCIAMIENTO | |
| | Monto Financiado: | |
| | Vencimientos: | <u>Monto</u> |
| | <u>Fecha</u> | |

Declaro que todas las informaciones contenidas en esta **PROPUESTA** de Seguros, son ciertas, que asumo la responsabilidad sobre la veracidad de la misma y son la base del contrato ASEGURADORA PARAGUAYA S.A. sujeto a sus cláusulas y Condiciones que el Proponente acepta en todas sus partes, autorizando a la Compañía en caso que acepte, a emitir la respectiva Póliza, comprometiéndose a pagar el Premio conforme lo pactado. Queda expresamente convenido que la falta de pago de una factura a su vencimiento, producirá el decaimiento de los plazos establecidos en todos los demás documentos no vencidos, o cuotas pactadas facultando a ASEGURADORA PARAGUAYA S.A., a exigir el pago inmediato del saldo adeudado. El simple vencimiento establecerá la mora, autorizando a la consulta como a la inclusión en la base de datos de informaciones confidenciales (Informconf), conforme a lo establecido en la Ley No. 1682. Asimismo, autorizo por el presente instrumento en forma expresa e irrevocable, otorgando suficiente mandato de conformidad a los términos del Art. 917 Inc. a) del Código Civil, para que por propia cuenta o a través de la superintendencia de Seguros, puedan recabar y/o proveer información en plaza referente a mi cumplimiento de pago de primas de seguros, cantidad y monto de reclamos realizados así como mi calidad moral como asegurado, ya sea por escrito o por procedimientos informáticos, a fin de poder contar con los elementos de juicio y análisis necesarios. Esta autorización se extiende a fin de que pueda proveerse la información a terceros interesados. Declaro también que las informaciones recogidas arriba son verdaderas y soy consciente de las consecuencias derivadas del artículo 1549 del Código Civil Paraguayo, conforme sigue: "Toda declaración falsa, omisión o reticencia de circunstancias conocidas por el Asegurado, que hubiese impedido el Contrato modificando sus condiciones, si el Asegurador hubiese sido informado del verdadero estado del riesgo, hace anulable el Contrato. El asegurador debe impugnar el Contrato dentro de los tres meses de haber conocido la falsedad, omisión o reticencia". En caso de cambio de domicilio residencial, de trabajo o modificación del riesgo, me comprometo a comunicar por escrito a la Compañía y declaro así también que el dinero que será utilizado para el pago de la prima, provendrá de una fuente lícita y por tanto no tiene relación con dinero, capitales, bienes haberes, valores o títulos, producto de las actividades ilícitas a que se refiere la Ley No. 1015/97 que "Previene y reprime los actos ilícitos destinados a la legitimación de dinero o bienes".

Cuando el texto de la Póliza difiera del contenido de la Propuesta, la diferencia se considerará aprobada por el Tomador si no reclama dentro de un mes de haber recibido la Póliza. (Art. 1556 del Código Civil).

Firma del Agente:
 Nombre y N° de Matrícula:

Firma del Proponente
 Fecha:
 SEGURO DE CAUCIÓN

[Handwritten Signature]
ECOV. MARIO ALONSO
 GERENTE TÉCNICO
 ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE

Por una parte, [INDICAR], con Registro Único de Contribuyente N° [INDICAR], con domicilio para todos los efectos del Contrato en [INDICAR], debidamente representada por [INDICAR], identificado con Documento Nacional de Identidad N° [INDICAR], en su calidad de [INDICAR], según poderes que obran en la Dirección General de Registros Públicos, a quien en adelante se le denominará la "Vendedora"; y, de la otra parte, los Sres. [INDICAR], identificado con Documento Nacional de Identidad N° [INDICAR], y [INDICAR], identificada con Documento Nacional de Identidad N° [INDICAR], con domicilio para los efectos en [INDICAR], a quien en adelante se les denominará el "Comprador".

En adelante, cuando en el presente Contrato se haga referencia individual a la Vendedora y, o, al Comprador, se les podrá denominar como la "Parte", y cuando la referencia sea conjunta, como las "Partes".

Sobre la base de las consideraciones mutuas acerca de la conveniencia de los términos y las condiciones que mediante el presente acuerdo intercambian y aceptan como vinculantes entre sí, las Partes pactan el Contrato conforme a las reglas privadas que siguen.

PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1 La Vendedora es una persona jurídica de derecho privado cuyo objeto social principal es [INDICAR]. La Vendedora es propietaria de un inmueble matriz ubicado en [INDICAR], distrito de [INDICAR], de la ciudad de [INDICAR], cuya área, dominio, linderos, medidas perimétricas y demás especificaciones técnicas constan inscritas en la Dirección General de Registros Públicos Bajo el N° [INDICAR] folio [INDICAR] (en adelante, el "Terreno").
- 1.2 La Vendedora, en mérito de la Resolución de Licencia de Edificación N° [INDICAR] otorgada por la Municipalidad de [INDICAR], desarrolla sobre el Terreno un proyecto inmobiliario constituido por [INDICAR], cuyos detalles constan en el documento que, debidamente suscrito por las Partes, forma parte integrante del Contrato en calidad de Anexo 1 (en adelante, el "Proyecto").
- 1.3 En el marco de ejecución del Proyecto, se ha previsto la construcción, entre otros, de los siguientes inmuebles (en adelante, los "Inmuebles"):
 - a) El futuro [Departamento/Oficina N°], con un área techada aproximada de [INDICAR] m2.
 - b) Los futuros Estacionamientos N° [INDICAR] con un área aproximada de [INDICAR] m2 y [INDICAR] m2 respectivamente.
 - c) El futuro Depósito N° [INDICAR] con un área aproximada de [INDICAR] m2.

Los planos de los Inmuebles que se adjuntan como Anexo 2 y la lista de acabados de los Inmuebles que se adjuntan como Anexo 3, debidamente suscritos por las Partes, forman parte integrante del Contrato.


MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

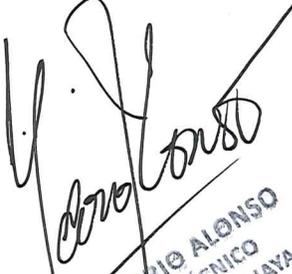


SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

- 1.4 El Comprador declara conocer y aceptar, de acuerdo a la normativa y a la interpretación vigente de ellas, que las áreas y linderos definitivos de los Inmuebles se establecen de acuerdo al Proyecto a ejecutarse, a excepción de los cambios pactados por las Partes, los cambios introducidos por el Vendedor para levantar observaciones formuladas por la Municipalidad de [INDICAR] o los cambios introducidos en cumplimiento de lo que sea exigido por la normativa de construcción y seguridad aplicables.
- 1.5 Las Partes declaran y garantizan que conjuntamente con la firma del presente Contrato se encuentran suscribiendo Pólizas de seguro de caución en garantía del cumplimiento del presente contrato y anticipos para la compra de nueva vivienda (FIPAV), documentos que debidamente suscritos por ellas forman parte integrante del Contrato en calidad de Anexo 5. Los FIPAV ofrecerán cobertura de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en cada una de las pólizas. Acorde a lo pactado, las pólizas extendidas se individualizan en: 1) Por el 15% del anticipo financiero, (o su equivalente según acuerdo) a favor del comprador; y 2) Por el 85% del saldo del precio de compraventa, a favor de la entidad financiera, acorde a la cláusula tercera inc. c).
- 1.6 Cesión futura y condicionada de derechos y acciones. La compradora, una vez cumplida las obligaciones contractuales por parte de la vendedora, y en el único supuesto que la misma se niegue, sin justa causa, a la firma de la escritura y correspondiente constitución de la garantía a favor de la entidad prestataria, a pesar de encontrarse en las condiciones pactadas (libres de gravámenes y restricciones dominiales), ésta cede en forma expresa e irrevocable de todos sus derechos y acciones sobre las unidades adquiridas, a la entidad prestataria, por haberse cumplido con las obligaciones instrumentadas a través del presente contrato, no haberse suscrito la escritura y consecuente constitución de la garantía por causa imputable a ésta.

SEGUNDA: OBJETO

- 2.1 En virtud del presente Contrato, la Vendedora da en venta y el Comprador adquiere los Inmuebles individualizados en la cláusula primera, formalizándose la escritura traslativa de dominio una vez que el Comprador cumpla con pagar el íntegro precio pactado en la cláusula Tercera, y hayan culminado los plazos de entrega de la vivienda/inmuebles.
- 2.2 Queda expresamente establecido que la Vendedora se reserva la propiedad sobre los Inmuebles materia de este Contrato hasta que el Comprador haya cumplido con su obligación de pagar el íntegro del precio de venta y haya recepcionado la misma conforme acta que será labrada en su oportunidad y con voluntad expresa de suscribir la escritura traslativa de dominio.
- 2.3 De conformidad a los numerales 2.1 y 2.2, la Vendedora se compromete a transferir al Comprador el inmueble con la respectiva edificación, permitiendo que el Comprador goce de la propiedad total y absoluta sobre los Inmuebles como unidades inmobiliarias independientes.


ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

TERCERA: PRECIO, FORMA DE PAGO Y MONEDA DE LA OBLIGACIÓN

- 3.1 Las Partes fijan el precio de venta de los Inmuebles en la suma de Gs. [INDICAR] ([INDICAR] Guaraníes), incluido el Impuesto al Valor Agregado – IVA (en adelante, el “Precio de Venta”). Las Partes acuerdan que el Precio de Venta se encuentra conformado de la siguiente manera:
- (a) La suma de Gs. [INDICAR] ([INDICAR] Guaraníes) por el [departamento/oficina N°].
 - (b) La suma de Gs. [INDICAR] ([INDICAR] Guaraníes) por los Estacionamientos N° [INDICAR], es decir, la suma de Gs. [INDICAR] ([INDICAR] Guaraníes) por cada estacionamiento.
 - (c) El comprador manifiesta que los fondos abonados derivan de una fuente lícita, proveniente los mismos de fondos propios (15%, o su equivalente), y de crédito bancario (85%, o su equivalente).
 - (d) Las partes del presente contrato, declaran conocer, aceptar y autorizar a la firma AMTRUST GESTION PARAGUAY S.A. (u otra sociedad que ésta pudiera designar), la administración de los fondos a ser utilizados en el cumplimiento de las obligaciones del presente instrumento de compraventa.
- 3.2 El Comprador pagará el Precio de Venta de la siguiente manera:
- (a) La suma de Gs. [INDICAR] ([INDICAR] Guaraníes) que fue entregado el [INDICAR], en calidad de seña de contrato. Este monto será imputado como parte de pago del Precio de Venta señalado en el numeral 3.1 anterior.
 - (b) La suma de Gs. [INDICAR] ([INDICAR] Guaraníes) al momento de la suscripción de la presente minuta, con firmas legalizadas, mediante la entrega, bajo fe notarial, de un cheque de gerencia no negociable girado a la orden de la Vendedora. Este monto será imputado como parte de pago del Precio de Venta señalado en el numeral 3.1 anterior.
- 3.3 La transferencia y enajenación de los Inmuebles incluye el derecho del Comprador a acceder, ejercer y gozar de todos los derechos que le concede la condición de propietario, incluyendo pero no limitándose a los usos, entradas, salidas, bienes comunes, cuotas ideales de copropiedad, aires, servidumbres y todo cuanto de hecho o por derecho corresponda a los Inmuebles. Conforme a lo anterior, las zonas comunes son de propiedad común. Los porcentajes de propiedad sobre las zonas comunes, usos y demás características de las mismas serán definidos en el reglamento interno respectivo que el Comprador se compromete a cumplir y respetar. La Vendedora se obliga frente al Comprador al saneamiento de ley.


ECDN. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

CUARTA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

- 4.1 Las Partes declaran que la compraventa de los Inmuebles se entenderá realizada *Ad Corpus* (art. 747 inc. a, Cód. Civil), motivo por el cual cualquier diferencia que hubiere, de más o de menos, entre el área de los Inmuebles materia de la compraventa, con un rango máximo de cinco por ciento (5%), no dará lugar al pago de compensación entre las Partes. En caso haya una variación mayor a la establecida en el párrafo precedente, la Parte beneficiada pagará a la Parte afectada el monto que proporcionalmente corresponda al área en discusión atendiendo al valor del metro cuadrado de los Inmuebles, calculado sobre la base de los valores atribuidos a cada uno de estos en la cláusula Tercera.
- 4.2 Sin perjuicio de lo indicado en el numeral 4.1 precedente, las Partes declaran que entre los Inmuebles que se transfieren y el Precio de Venta pactado (incluyendo el precio de cada uno de los Inmuebles conforme al numeral 3.1 de la cláusula Tercera) existe justa y perfecta equivalencia declarando las partes haber participado y consentido la totalidad de las cláusulas aquí insertadas encontrándose las mismas en un perfecto equilibrio contractual.

QUINTA: ENTREGA DE LOS INMUEBLES

- 5.1 La entrega al Comprador de los Inmuebles terminados, y la finalización del Proyecto, ocurrirá a más tardar el [INDICAR], de acuerdo a los planos y lista de acabados que figuran en los Anexos 2 y 3, respectivamente. Sin perjuicio de ello, las Partes dejan constancia que el plazo de entrega de los Inmuebles podrá extenderse excepcionalmente en los siguientes casos:
- (a) Ante la ocurrencia de eventos de caso fortuito o fuerza mayor regulados en los artículos 426 y 721 del Código Civil y la cláusula Duodécima. Ante esta circunstancia, el plazo de entrega se extenderá por el mismo periodo que duren los eventos de caso fortuito o fuerza mayor. Si este periodo se extiende por más de ciento veinte (120) días calendario, cualquiera de las Partes podrá dar por resuelto el Contrato de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Décima. En caso de resolución del Contrato por este supuesto, la Vendedora restituirá al Comprador la parte del Precio de Venta que se hubiese pagado en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles. El retraso en la restitución estará sujeto a intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley sin necesidad de intimación alguna.
- (b) Si así lo solicita la Vendedora antes de la fecha de entrega programada conforme al literal a), en cuyo caso el plazo se extenderá automáticamente por única vez y hasta por un plazo máximo de noventa (90) días calendario adicionales, contado a partir del día siguiente de dicha fecha.


ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

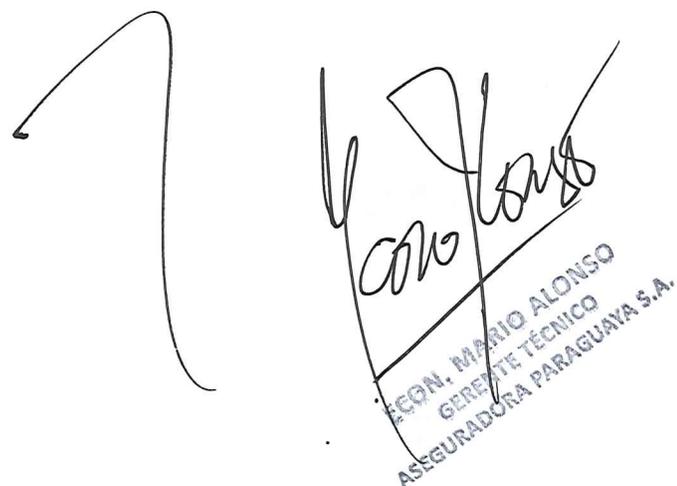
En caso que al [INDICAR], o al vencimiento de la prórroga producida con sujeción a lo acordado con el presente numeral 5.1, no se hubiera producido la entrega de los Inmuebles, el Comprador podrá optar por resolver el Contrato con sujeción a lo estipulado en la cláusula Décima. En ese caso, la Vendedora queda obligada a restituir al Comprador cualquier monto recibido por concepto de Precio de Venta en el plazo máximo de veinte (20) días hábiles o contado desde la resolución contractual, el retraso en la restitución del dinero provocará el devengo de intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley sin necesidad de intimación alguna.

- 5.2 Para los efectos de formalizar la entrega de los Inmuebles, la Vendedora remitirá una comunicación al Comprador en la que señale el día y hora para dicho acto. En el acto de entrega se levantará un acta (en adelante, la "Primera Acta") en la que se dejará constancia de la conformidad del Comprador o de sus observaciones a los Inmuebles.

Si el Comprador está conforme con los Inmuebles, se entenderá que con la firma de la Primera Acta la Vendedora ha cumplido con la entrega de los mismos al Comprador pudiendo entrar este en la posesión del inmueble. Si el Comprador formula observaciones a los Inmuebles, se pospondrá la entrega de los mismos, salvo que la Vendedora y el Comprador acuerden lo contrario. En la Primera Acta las Partes establecerán el plazo requerido para subsanar las observaciones, dicho plazo significará la extensión del plazo de entrega indicado en el numeral 5.1.

Una vez subsanadas las observaciones, la Vendedora volverá a convocar al Comprador para una nueva fecha y hora para la entrega de los Inmuebles, siendo que en esta oportunidad las Partes volverán a firmar una nueva acta (en adelante, la "Segunda Acta") donde se dejará constancia de la conformidad –o no– del Comprador con respecto a la subsanación de las observaciones. Si el Comprador se encuentra conforme con la subsanación de las observaciones, dejarán constancia de ello en la Segunda Acta y con la firma de la misma se dará por cumplida la obligación de entrega de los Inmuebles por parte de la Vendedora.

Si el Comprador no está conforme con la subsanación de las observaciones, se procederá a la inspección del inmueble por un perito tercero, miembro de la Cámara Paraguaya de la Construcción, el cual será designado por petición conjunta de las partes quien dictaminará si la construcción/obra cumple con los requisitos y condiciones dispuestos en el Anexo 2 y 3 del presente contrato. En caso afirmativo, se entenderá entregada la vivienda, de pleno derecho, al comprador. En caso de que el perito considere que existen diferencias, el Vendedor deberá subsanarlas con mayor diligencia posible. Cabe señalar que todo acabado adicional que no se encuentre detallado en el Anexo 3 del Contrato, será asumido exclusivamente por el Comprador.


MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

- 5.3 El Comprador no podrá realizar modificaciones arquitectónicas en los Inmuebles hasta que se obtenga la inscripción de los mismos a su favor en la Dirección General de los Registros Públicos.-
- 5.4 Cualquiera de las Partes podrá solicitar la presencia de Notario Público en la(s) oportunidad(es) programada(s) para la entrega de los Inmuebles, debiendo informar de ello a la otra Parte. Los honorarios y gastos que demande la presencia del indicado notario serán de cargo del Comprador.
- 5.5 Las Partes acuerdan que la Vendedora asumirá los riesgos de los Inmuebles hasta su entrega al Comprador en posesión. La entrega producida de acuerdo a lo previsto en esta cláusula determina la cancelación de la póliza del 15% a favor del comprador.
- 5.6. Se entenderán cumplidas las obligaciones del vendedor, a los efectos de las garantías emitidas al amparo del presente contrato, una vez que la vivienda adquirida, como así sus accesorios, sean inscribibles dominialmente o hipotecables ante la Dirección de los Registros Públicos a favor del adquirente.

SEXTA: CARGAS Y GRAVÁMENES

La Vendedora declara que sobre el Terreno no pesan otras cargas o gravámenes que limiten la libre transferencia o disposición sobre los Inmuebles materia de compraventa, salvo el Fideicomiso a ser constituido a favor del [INDICAR]. Asimismo, la Vendedora se compromete a transferir los Inmuebles al Comprador libre de toda carga y gravamen, o bien a instruir al fiduciario que así lo haga, una vez cumplidas las obligaciones previstas en el presente contrato, por parte de la compradora.

Para el caso que de acuerdo con lo previsto en el fideicomiso señalado precedentemente, se produjera un cambio en el vendedor, el comprador consiente en este acto dicho cambio obligándose a firmar, en su caso, cuantos documentos fueran necesarios y le fueran solicitados por AMTRUST GESTIÓN PARAGUAY S.A. o la Sociedad que ésta designe, para el cumplimiento del objeto del presente contrato. En el evento de que no los firmara, sin justa causa, quedará resuelto el presente contrato perdiendo el comprador cualquier derecho que pudiese haber tenido sobre el inmueble de objeto de este contrato.

SÉPTIMA: DECLARACIONES Y COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS

- 7.1 La Vendedora declara y garantiza que, respecto de los Inmuebles, no han sido celebrados ni se celebrarán actos o contratos que otorguen la posesión, transfieran la propiedad y/o que otorguen derechos sobre el suelo, fábrica, aire o subsuelo del Inmueble a favor de un tercero, y/o cualesquiera otras prerrogativas que perjudiquen, o pudiesen perjudicar, al Comprador en el fin por el cual celebran este Contrato.


JUAN MANUEL ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

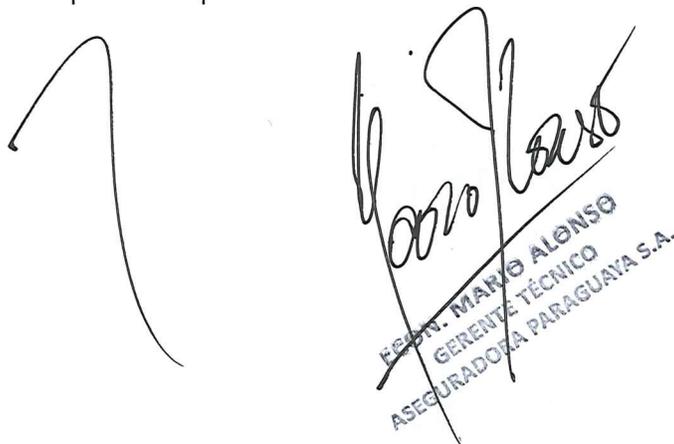


SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

- 7.2 La Vendedora declara y garantiza que a la fecha de suscripción del Contrato no existen deudas pendientes de pago respecto del Terreno y/o los Inmuebles que puedan afectar la vigencia de este documento, la propiedad o la posesión pacífica y pública de los Inmuebles por parte del Comprador.
- 7.3 Las Partes declaran y garantizan conocer que los Inmuebles son bienes futuros, por lo que la compraventa queda sujeta a la condición suspensiva de que los Inmuebles lleguen efectivamente a existir; por lo que a partir de ese momento, y siempre que se hubiese verificado el pago total del Precio de Venta, se perfeccionará la transferencia de propiedad sobre los Inmuebles. A tal efecto, se deja constancia que los Inmuebles existirán a partir de la fecha que se emita el acta de entrega de los mismos. La Vendedora se compromete a suscribir las minutas y escrituras públicas que resulten necesarias para la inscripción de la propiedad sobre los Inmuebles del Comprador. El costo y gastos de los instrumentos antes indicados serán de cuenta y cargo del Comprador.
- 7.4 El Comprador se obliga a cumplir, suscribir y respetar cabalmente el reglamento interno que será elaborado por la Vendedora acorde a la normativa legal vigente.
- 7.5 Los detalles definitivos de las áreas, linderos, medidas perimétricas y acabados de los Inmuebles constarán en la correspondiente escritura pública traslativa de dominio que las partes suscribirán al momento de culminarse con la construcción total del edificio, para inscribirla ante la Dirección General de Registros Públicos. La Vendedora inscribirá ante la Dirección General de Registros Públicos la escritura traslativa de dominio a favor del Comprador, a más tardar el [INDICAR] (la "Fecha de Inscripción"). La Vendedora se obliga a gestionar a su costo este trámite. La Vendedora podrá solicitar la ampliación del plazo por única vez hasta por ciento veinte (120) días, siempre que se sustente en causas no imputables a ella de acuerdo con la cláusula Duodécima, el plazo para proceder a la inscripción.
- 7.6 La Vendedora se obliga a que toda modificación a los acabados descritos en el Anexo 3 del Contrato deberá ser aprobada previamente por el Comprador, para lo cual deberá notificarles el cambio propuesto por escrito y darles un plazo de cinco (5) días hábiles para responder. Las Partes acuerdan que la omisión en responder por escrito en dicho plazo tendrá el efecto de una aceptación por parte del Comprador. En cualquier caso, las modificaciones a los acabados no deberán perjudicar el nivel, calidad, idoneidad, o estándar de los mismos. El procedimiento estipulado no será exigible en los casos que se describen en el numeral 1.4 que antecede.

OCTAVA: GASTOS Y TRIBUTOS

- 8.1 Los tributos que graven la venta de los Inmuebles y los gastos u honorarios notariales y derechos registrales que se generen a raíz de la venta serán asumidos por el Comprador.


FERNÁN MANÓ ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

- 8.3 Serán de cargo de la Vendedora los demás tributos, arbitrios y cualquier deuda tributaria, gastos por mantenimiento, gastos comunes, así como el pago por servicios, pendiente de pago hasta la fecha de entrega de los Inmuebles al Comprador. Por su parte, serán de cargo del Comprador el pago de tales tributos, arbitrios, cualquier deuda tributaria y los servicios que se generen a partir de dicha fecha, salvo el impuesto predial.

NOVENA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sin perjuicio de las demás obligaciones asumidas en el Contrato, la Vendedora se obliga a que en la Fecha de Inscripción, o a más tardar en la prórroga señalada en el numeral 7.5 de la Cláusula Séptima, a cumplir con:

- (a) Obtener de la Municipalidad de [INDICAR] la conformidad de obra y aprobación de los planos, el certificado de finalización de obra y zonificación, y la declaratoria de fábrica del Proyecto.
- (b) Inscribir la transferencia de propiedad de los Inmuebles a favor del Comprador.

Sin perjuicio de las demás obligaciones asumidas en el Contrato, el Comprador se obliga a:

- a) Asumir los pagos de honorarios de notario y los derechos registrales para lograr la inscripción a que se refiere este acápite (b) de las obligaciones del Vendedor.
- b) El Comprador se compromete a suscribir y entregar todos los documentos que le sean solicitados por la Vendedora, así como a pagar los honorarios y derechos notariales antes indicados, para inscribir, o para subsanar cualquier observación registral para lograr la inscripción, de la transferencia de propiedad de los Inmuebles a favor del Comprador, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber sido solicitados por la Vendedora. Si el Comprador no cumple con suscribir y entregar los documentos y/o con realizar los pagos antes referidos, La Vendedora quedará liberada de la obligación contenida en este acápite (b) quedando en consecuencia resuelto el presente contrato perdiendo el Comprador cualquier derecho que pudiese haber tenido sobre el inmueble objeto del presente contrato.-

DÉCIMA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

10.1 En adición a las causales de resolución previstas en otras secciones del Contrato, las Partes acuerdan que son causales de resolución las siguientes:

- a) El incumplimiento por parte del Comprador de la cancelación del Precio de Venta en la forma y oportunidades señaladas en la cláusula Tercera de este Contrato.
- b) En caso alguna de las Partes incumpliese alguna de las obligaciones asumidas en este Contrato que tenga prevista una causal específica de resolución.
- c) El incumplimiento de la Vendedora de alguna de las obligaciones asumidas en la cláusula Novena de este Contrato a la Fecha de Inscripción (incluyendo la prórroga a la que hace referencia el numeral 7.5 de la Cláusula Séptima de este Contrato).


LEON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



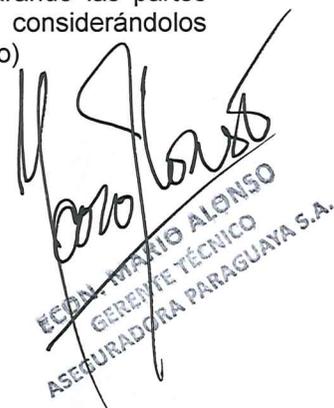
SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

- 10.2 En caso se produzca alguno de los eventos señalados en el numeral 10.1 anterior, la Parte afectada por el incumplimiento podrá requerir mediante carta notarial a la Parte incumplida para que satisfaga su prestación dentro de un plazo no menor de quince (15) días, bajo advertencia de que en caso contrario el Contrato quedará resuelto de pleno derecho con sujeción a las disposiciones contenidas en el artículo 726 del Código Civil.
- 10.3 Para las causales de resolución previstas en la Cláusula Quinta de este Contrato, la resolución operará en la fecha que la Parte afectada con el incumplimiento remita a la otra una comunicación notarial indicando su intención de hacer valer la cláusula resolutoria respectiva con sujeción a las disposiciones del artículo 729 del Código Civil.
- 10.4 En caso de resolución por causa imputable, la Parte por cuya causa se proceda a la resolución pagará a la otra Parte en calidad de penalidad compensatoria la suma de Gs. [INDICAR] ([INDICAR] Guaraníes), por todo concepto. Si la resolución fuere imputable al Comprador, además de la cláusula penal, este perderá el derecho de adquirir el inmueble. Esta cantidad no es objeto de cobertura por las pólizas reseñadas en la Cláusula 1.5.
- 10.5 Asimismo, serán causales de resolución de pleno derecho:
- 10.5.1 En caso que alguna de las Partes, a petición de uno o más de sus acreedores o por propia voluntad, ingrese a un procedimiento concursal preventivo o a un procedimiento concursal ordinario bajo la Ley General de Quiebras. Tal efecto se producirá con prescindencia de si el procedimiento implemente o no una etapa de inexigibilidad de obligaciones.
- 10.5.2 En caso que cualquiera de las Partes acuerde, esté comprendido en, o inicie un procedimiento de disolución y liquidación de acuerdo a las normas del Código Civil.

UNDÉCIMA: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

- 11.1 El Contrato se regula por la legislación paraguaya, en especial por las disposiciones del Código Civil que resultan aplicables supletoriamente.
- 11.2 Todo litigio, controversia o reclamación resultante de este contrato o relativo a este contrato, su incumplimiento, resolución o nulidad, se resolverá mediante arbitraje, ante el Centro de Arbitraje y Mediación Paraguay de la Cámara Nacional de Comercio y Servicios de Paraguay. El mismo se desarrollará en la sede del Centro, de acuerdo con las normas de procedimiento para arbitraje que posee dicha institución, ante un tribunal arbitral conformado por un (1) árbitro designados de la lista del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación Paraguay, que decidirá conforme a derecho, siendo el laudo definitivo y vinculante para las partes. Se aplicará el reglamento respectivo y demás disposiciones que regulen dicho procedimiento al momento de ser requerido, declarando las partes conocer y aceptar los vigentes, incluso en orden a su régimen de gastos y costas, considerándolos parte integrante del presente contrato. El idioma del arbitraje será el español (castellano)


MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

DUODÉCIMA: CAUSA NO IMPUTABLE

- 12.1 Las Partes no serán responsables por los incumplimientos que ocurran a un evento de fuerza mayor o causa no imputable. Se entiende por causa no imputable a cualquier circunstancia que imposibilite o que torne irrazonablemente onerosa la ejecución de la prestación, siempre que tal evento no resulte o supere el nivel de diligencia esperada en el deudor, de acuerdo a las características del tiempo y lugar.
- 12.2 Verificada una causa no imputable, la Parte que se ve forzada a incumplir notificará a su contraparte por escrito, dentro de las veinticuatro horas siguientes de acontecidos los hechos o de tomado conocimiento de ellos, informándole sobre la ocurrencia del hecho e indicando las obligaciones contractuales que se verían afectadas. Asimismo, el mismo deber y plazos serán exigibles y aplicables cuando cesen los efectos de la causa no imputable.
- 12.3 Producido el incumplimiento por causas no imputables al obligado y comunicado conforme al numeral precedente, las Partes podrán acordar la suspensión temporal del Contrato o la prórroga del plazo de vigencia del Contrato hasta la cesación de los efectos de la causa no imputable. En caso que, acordada la suspensión o la prórroga, los efectos de la causa ajena se extendiesen por más de noventa (90) días calendario, o si no se acordó la suspensión o la prórroga del Contrato, la Parte perjudicada con el incumplimiento podrá dar por resuelto el Contrato.
- 12.4 En ningún caso, los daños generados como consecuencia del incumplimiento por causa no imputable determinarán la responsabilidad económica de las Partes, ni darán lugar a compensación o reparación alguna, multas o intereses, ni a ningún otro tipo de responsabilidad no comprendida en el Contrato.

DÉCIMO TERCERA: NOTIFICACIONES

- 13.1 Todas las notificaciones, solicitudes, demandas y cualquier otra comunicación que sean requeridas o puedan ser enviadas en virtud de este Contrato serán remitidas por escrito y se considerarán como debidamente cursadas: (i) cuando sean recibidas, de ser entregadas en formar personal; (ii) cuando sean transmitidas, de ser transmitidas por facsímil o cualquier otro método de transmisión electrónico y/o digital, sujeto a que el aparato de facsímil del remitente reciba la respuesta correcta del destinatario y/o la confirmación de la transmisión ininterrumpida mediante un cargo escrito con un informe de transmisión o bien si el receptor confirma por teléfono al remitente que el receptor ha recibido el mensaje de fax o bien si el sistema electrónico y/o digital emite el comunicado de recepción del mensaje; y (iii) a la recepción, de ser enviadas mediante correo certificado o registrados, con acuse de recibo o de ser enviadas por un servicio overnight de prestigio. En cada caso, la notificación deberá ser enviada a las siguientes direcciones, números de fax (con acuse de recibo) o por correo registrado, según indica a continuación:


ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza de Préstamo y Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)

Página | 25



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

El Comprador

Dirección: [INDICAR]
Teléfono: [INDICAR]
Correo electrónico: [INDICAR]

La Vendedora

Dirección: [INDICAR]
Teléfono: [INDICAR]
Correo electrónico: [INDICAR]

13.2 La modificación del domicilio o de los datos de cualquiera de las Partes indicado en el numeral precedente solamente producirá sus efectos en tanto haya sido comunicada por escrito a la otra Parte con una anticipación no menor de cinco (5) días a la fecha en que deba producirse el cambio de domicilio.

En caso no se cumpliera con cualquiera de los requisitos señalados en el párrafo anterior, el cambio de domicilio o de datos no surtirá ningún efecto y no será oponible a las Partes. En este supuesto, todas las comunicaciones y notificaciones deberán remitirse a las direcciones, números de fax y personas que se señalan en este numeral, considerándose válidas y eficazmente realizadas.

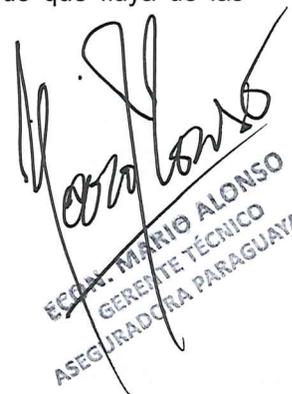
DÉCIMO CUARTA: ACUERDO INTEGRAL

Las Partes acuerdan que el Contrato constituye el entendimiento total y final entre las Partes y sustituye a cualquier negociación, documento o contrato que las Partes hubieran suscrito o celebrado en relación con la transferencia de los Inmuebles con anterioridad a la fecha de firma del Contrato. En tal sentido, cualquier disposición, obligación o derecho que no se encuentre contenida en el Contrato y sus Anexos no resulta legalmente vinculante.

DÉCIMO QUINTA: INTERPRETACIÓN

Salvo que expresamente se indique lo contrario, en la interpretación de este Contrato deberán observarse las siguientes reglas:

15.1. Los títulos consignados en este Contrato tienen carácter meramente enunciativo. Por lo tanto, no indican ni predisponen el sentido y, o, contenido de las estipulaciones que son acordadas en el Contrato; al que deberá llegarse conforme (i) a lo que las Partes acuerden al respecto luego de detectada y comunicada a la otra Parte una incertidumbre o, en su defecto, (ii) a través de la definición que en la lengua castellana se les atribuya a las palabras empleadas y al sentido que fluya de las proposiciones contenidas en el presente Contrato.


ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

- 15.2. Si los mecanismos interpretativos enunciados en el párrafo precedente no permiten, en el orden de aplicación en que son previstos allí, colegir unívocamente el sentido de las disposiciones de este Contrato, corresponde entender el sentido de una cláusula a partir de lo preceptuado en las otras, en la medida en que las Partes declaran que suscriben este Contrato como un acuerdo integrado que responde a sus intereses.
- 15.3. Las palabras consignadas con la letra inicial en mayúscula corresponden a definiciones previstas en este Contrato y, o, a sustantivos propios.
- 15.4. Todas las referencias en este Contrato a una cláusula o numeral, hacen referencia a la cláusula o numeral correspondiente de este Contrato excepto cuando expresamente se indique de otra manera.
- 15.5. Las referencias en este Contrato a una cláusula incluyen todos los numerales contenidos en dicha cláusula y las referencias a un numeral incluyen todos los párrafos contenidos en éste.
- 15.6. Salvo que el contexto requiera una interpretación en sentido distinto, en este Contrato el masculino incluye al femenino y el plural incluye al singular y viceversa.

DÉCIMO SEXTA: DISPOSICIONES GENERALES

- 16.1. Este Contrato podrá ser modificado mediante la firma de adendas. Salvo lo acordado de otro modo y por escrito por las Partes, cualquier modificación de este Contrato surtirá efecto solamente a partir de la fecha en que tal modificación sea firmada por los representantes debidamente autorizados de las Partes. Toda modificación contractual deberá ser comunicada a la Compañía de Seguros libradora de las pólizas de caución emitidas al amparo del cumplimiento del presente contrato, a fin de consentir las modificaciones propuestas por las partes.
- 16.2. Si cualquier párrafo, cláusula, sección o disposición de este Contrato deviniera inválida o fuera declarada nula o inejecutable por decisión Judicial o de Autoridad Administrativa competente, ello no afectará la validez u obligatoriedad del resto del Contrato o de cualquier otro párrafo, cláusula, sección o disposición del mismo, y todas las demás párrafos, cláusulas, secciones y disposiciones de este Contrato seguirán teniendo plena validez y efecto. En dichos casos, las Partes se pondrán de acuerdo para subsanar cualquier deficiencia, vacío u omisión mediante enmiendas complementarias a este Contrato dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de notificada la decisión arbitral o la declaración de la Autoridad Administrativa competente que declarada nula o inejecutable el párrafo, cláusula, sección, anexo o disposición correspondiente.

ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

- 16.3. Si cualquiera de las Partes no hiciera valer en una o más ocasiones cualquiera de los términos o condiciones de este Contrato, dicho incumplimiento no constituirá una renuncia a dicho término o condiciones, y si cualquiera de las Partes no negociara o hiciera valer cualquier término o condición, dicho incumplimiento no afectará dicho término o condición o el derecho de las Partes de recurrir en cualquier momento a cualquier recurso disponible.
- 16.4. Este Contrato ha sido negociado y redactado en castellano. Cualquier traducción será solamente para fines de referencia y no obligará a las Partes, prevaleciendo, en cualquier caso, la versión en castellano. La Parte que requiera de una traducción cubrirá el costo al que ésta ascienda.

En prueba de conformidad, **LAS PARTES** suscriben en 02 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en [INDICAR], en la República del Paraguay, a los [INDICAR] días del mes de [INDICAR] de [INDICAR]

FERNANDO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza de
Préstamo y Anticipos para compra de
Vivienda (FIPAV)

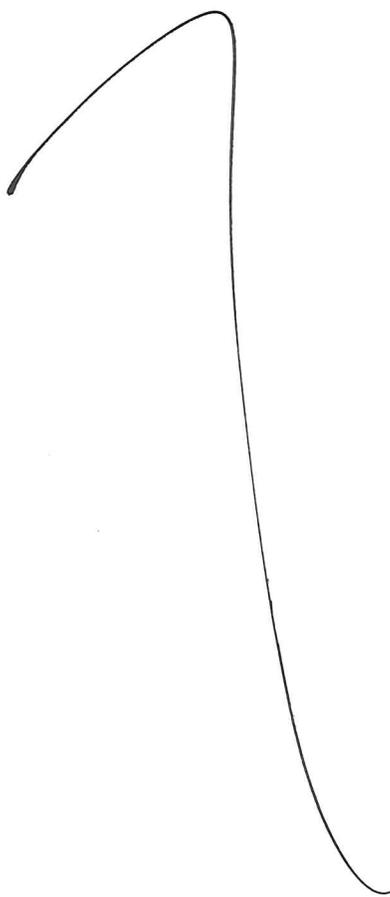
Página | 28



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

ANEXO 1

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO




MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de **Fianza** de
Préstamo y Anticipos para compra de
Vivienda (FIPAV)

Página | 29

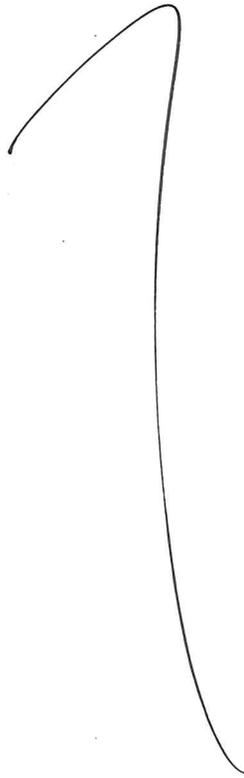


SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

ANEXO 2

PLANOS DE LOS INMUEBLES




ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza de Préstamo y Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)

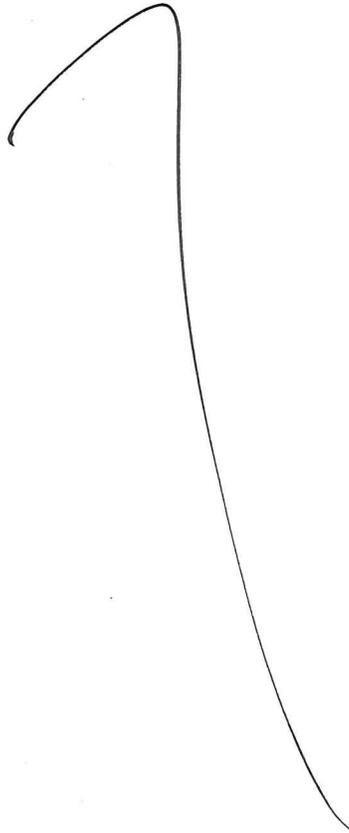
Página | 30



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

ANEXO 3

LISTA Y DESCRIPCIÓN DE LOS ACABADOS DE LOS INMUEBLES




ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza de
Préstamo y Anticipos para compra de
Vivienda (FIPAV)

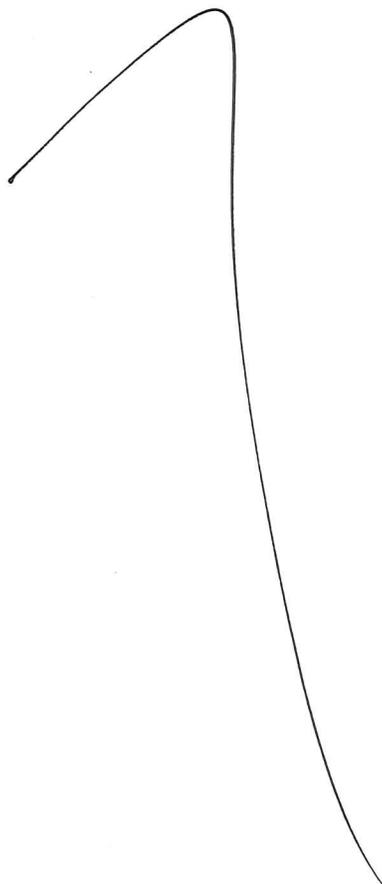
Página | 31



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

ANEXO 4

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE OBRAS




ECON. MARIO ALONSO
SERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Plan de Seguro: Sección Caución
Modalidad: Seguro de Fianza de
Préstamo y Anticipos para compra de
Vivienda (FIPAV)

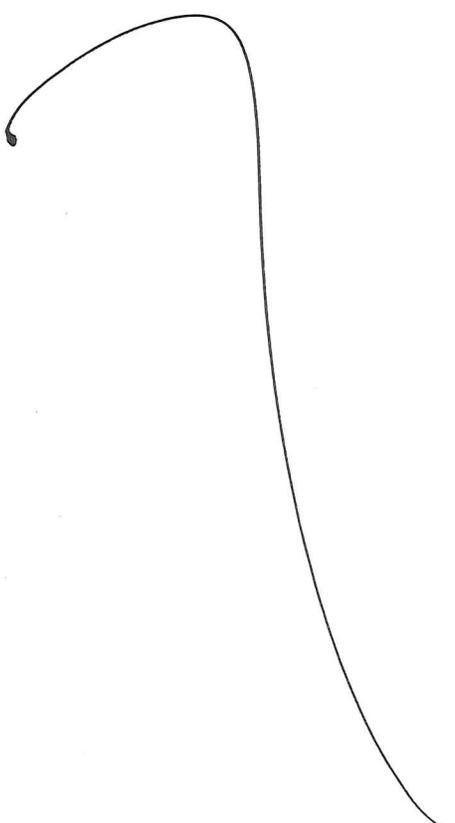
Página | 32



SEGURO DE CAUCIÓN
SEGURO DE FIANZA DE PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS PARA COMPRA DE VIVIENDA (FIPAV)
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE (Continuación)

ANEXO 5

MODELO DE FIPAV




ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



Asunción, 18 de setiembre de 2017.-

**SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS
BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY
PRESENTE**



Por medio de la presente muy cordialmente me dirijo a Ustedes en referencia a la nota S.S.G Nº 529/17 de fecha 5 de Setiembre del año 2017, en respuesta a nuestra nota presentada ante vuestra Dependencia en fecha 18 de Agosto del año 2017 con entrada nº 1352.- Solicitud de aprobación e inscripción de dos modelos de pólizas denominados: “Seguro de Fianza por Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)” y “Seguro de Fianza de Prestamos y Anticipos para compra de Vivienda (FIPAV)”.

Conforme a la misma y a fin de simplificar los procesos, manifestamos que el proyecto presentado es idéntico al presentado por las colegas ALIANZA GARANTÍA, ROYAL SEGUROS S.A. Y SANCOR SEGUROS DEL PARAGUAY S.A. – incluyendo los ajustes solicitados - y aprobados por la Superintendencia.

Por lo tanto, todas las aclaraciones y modificaciones realizadas en ocasión al proceso de verificación e inscripción realizada por parte de las citadas colegas, como así de la Superintendencia, las hacemos propias y rogamos se sirvan se tomen como aceptadas del presente proyecto de póliza presentada por nuestra firma aseguradora.

No obstante, haremos un resumen de las aclaraciones puntualmente observadas en vuestra nota y otras adicionales, solicitando que las mismas formen parte del proyecto presentado, como antecedente de la interpretación de la Póliza FIPAV.-

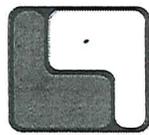
I. Aclaratorias Complementarias (según el orden observado)

• **Contrato de Compraventa**

1. En efecto, la suma entregada en calidad de seña se encuentra alcanzada por las pólizas ya que ella conforma “el precio”. Dicha seña integra el “anticipo” a ser entregado por el Comprador, por lo que está cubierta por la Póliza denominada “Anticipo para Compra de Vivienda”, conforme la cláusula 3 de dicho instrumento.
2. El inmueble se considera entregado con la pertinente suscripción del acta. En tal sentido, se ha aclarado en el punto pertinente que desde la entrega el comprador puede entrar en posesión del inmueble. Es importante aclarar que desde la entrega del inmueble (suscripción del acta) cesa la vigencia de la póliza “Anticipo para compra de vivienda”, continuando la vigencia de la Póliza Prestamos y Anticipos para Compra de Vivienda, hasta tanto se concrete la inscripción de la garantía hipotecaria o bien la garantía real o instrumento de garantía alternativo que el banco lo prefiera.
3. El modelo de póliza condiciona su vigencia a la del contrato caucionado. Por tanto, toda extensión de los plazos del contrato caucionado importan la extensión de las pólizas. Se aclara que la prima es determinada por el término natural del contrato, por lo que de existir nueva extensión no se cobraran primas nuevas. El objetivo principal del proyecto no es el cobro de las primas, sino la entrega, en tiempo y forma y libre de riesgos, de los inmuebles.

Abog. FRANCISCO AGUILERA S.
MAT. C.S.J. 9526

ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



4. Aclaremos que el numeral 1.4 indicado en el apartado 7.6 es consistente. El apartado 7.6 establece *“La Vendedora se obliga a que toda modificación a los acabados, descritos en el Anexo 3 del Contrato deberá ser aprobada previamente por el Comprador, para lo cual deberá notificarles el cambio propuesto por escrito y darles un plazo de cinco (5) días hábiles para responder. Las Partes acuerdan que la omisión en responder por escrito en dicho plazo tendrá el efecto de una aceptación por parte del Comprador. En cualquier caso, las modificaciones a los acabados no deberán perjudicar el nivel, calidad, idoneidad, o estándar de los mismos.”*

Como vemos, el citado apartado establece un procedimiento para la introducción de modificaciones en el proyecto, debiendo ser comunicadas todas las modificaciones al comprador para que este las conozca.

El apartado 1.4 indica: 1.4 *“El Comprador declara conocer y aceptar, de acuerdo a la normativa y a la interpretación vigente de ellas, que las áreas y linderos definitivos de los Inmuebles se establecen de acuerdo al Proyecto a ejecutarse, a excepción de los cambios pactados por las Partes, los cambios introducidos por el Vendedor para levantar observaciones formuladas por la Municipalidad de [INDICAR] o los cambios introducidos en cumplimiento de lo que sea exigido por la normativa de construcción y seguridad aplicables.”* Como vemos este apartado describe la posibilidad de cambios estructurales por observaciones formuladas por la Municipalidad o cambios introducidos en cumplimiento de normas de construcción.

Lo que la parte final del punto 7.6 indica es que el procedimiento señalado en dicho punto (notificaciones, plazo, conformidad) no será utilizado cuando los cambios o modificaciones provengan de observaciones de la Municipalidad y/o normas de construcción.

5. Las adendas pueden versar sobre innumerables hechos y justamente no se individualizan a los efectos de no restringir la libre voluntad de las partes. Es importante manifestar que las partes son libres de realizar modificaciones al contrato que suscribieron y que dicho derecho se encuentra implícito en los contratos aun en el caso de que expresamente no esté pactada dicha circunstancia.

De igual manera, es importante manifestar que cada ampliación de plazos importa una adenda al contrato.

II. Aclaratorias Adicionales

• Anticipo para Compra de Viviendas

1. Aclaremos que la no entrega de la construcción en el plazo oportuno constituye, en efecto, la no finalización de la construcción. Si la construcción finaliza en el plazo oportuno, se realiza la entrega. Sino no se finaliza la construcción, la entrega no podrá configurarse por lo que ocurriría el siniestro.

• Préstamos y Anticipos para Compra de Vivienda

1. Aclaremos que en la cláusula 2 se indica la fuente de la suma asegurada.

Abog. FRANCISCO AGUILERA S.
MAT. C.S.J. 9526

ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.



2. Aclaremos que el siniestro ocurre si no se formaliza e inscribe la escritura hipotecaria o bien la garantía que proponga la entidad asegurada, a favor del Beneficiario. De igual manera se han reformulado ambas cláusulas.

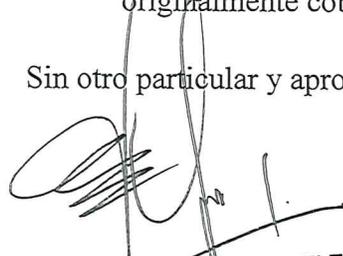
Cuando la cláusula 4 describe que la hipoteca pueda ser exigible, se refiere a que el transcurso del plazo estipulado en el apartado 7.5 del contrato de compraventa haya vencido.

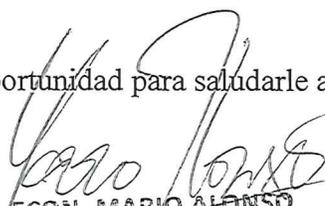
3. Aclaremos que el modo de resolución de conflictos del contrato de compraventa en nada afecta a la póliza de caución. Cada instrumento es una unidad independiente, con distintas obligaciones y modo de ejecución.

III. Observaciones varias

1. Se aclara que el "cliente" adquiere una nueva denominación en cada póliza.-
2. Se aclara nuevamente que la vigencia de la póliza coincide con la vigencia del contrato principal y que salvo estipulación en contrario por escrito (vía endoso) puede ser modificado. El modelo de póliza condiciona su vigencia a la del contrato caucionado. Por tanto, toda extensión de los plazos del contrato caucionado importa la extensión de las pólizas.
3. Para el supuesto de que sea necesario ampliar la fecha de vencimiento del contrato de compraventa con el fin de cumplir con las obligaciones garantizadas, el comprador y vendedor deberán aceptar expresamente la ampliación requerida, lo cual deberá recogerse expresamente mediante adenda al contrato original pactado. En congruencia, las pólizas de caución que garantizan las obligaciones contraídas en contrato y adenda deberán ser asimismo ampliadas con la fijación de una nueva fecha de vencimiento equivalente a la señalada en el pacto por adenda firmado en el contrato, para lo cual se suscribirá una ampliación con el asegurado.
4. Por último, y a efectos del cálculo de provisiones técnicas y en particular de las provisiones por riesgos en curso, el asegurador procederá a ajustar la tasa original pactada a la nueva delimitación temporal de las coberturas, de tal manera que no sea preciso abonar nueva prima para la extensión del periodo. Así, si por ejemplo para un periodo de 12 meses de cobertura se estableció una tasa de riesgo del 3%, a aplicar a los capitales asegurados, si se procediera a ampliar la cobertura por 3 meses más y eso por ejemplo se hace en el mes 9 de vigencia (en dicho momento la prima consumida sería 9/12), se procederá a estabilizar las provisiones con el ajuste de tasa al 2.4% para la totalidad de cobertura desde fecha de efecto hasta el nuevo vencimiento (con lo que la prima consumida en el momento del ajuste pasaría a ser de 9/15) de manera que la prima resultante no sufra variación alguna con relación a la prima originalmente cobrada.

Sin otro particular y aprovechando la oportunidad para saludarle atentamente.


Abog. FRANCISCO AGUILERA S.
MAT. C.S.J. 9526


ECON. MARIO ALONSO
GERENTE TÉCNICO
ASEGURADORA PARAGUAYA S.A.

Por disposición del Señor
Superintendente de Seguros a..

la IET, respuesta a su carta
SS.SG. No. 529/17
M. RA CRISTINA GONZALEZ ALONSO
Secretaría General
Superintendencia de Seguros
19/09/17

