Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 2428

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 407 DEL 24 DE MARZO DE 2021, QUE APROBÓ EL REGLAMENTO DE SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA –SAT, QUE QUEDARÁ REDACTADO CONFORME AL ANEXO QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, Y SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 422 DEL 24 DE MARZO DE 2021, RESPECTO A LA PROFORMA DE ACUERDO MUVH-SAT, PARA LA MODALIDAD DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

Asunción, 18 de noviembre de 2021.

VISTO: Las Resoluciones Nros. 1268 del 29/06/15, 407 y 422 del 24/03/21 y 631 del 20/04/2021, el Memorando FONAVIS/DGSH/0150/2021 del 04/10/21, el Dictamen DGJN N° 425/2021 del 25/10/21, la providencia del 15/11/2021 de la Dirección General Jurídica y Notarial, la Ley N° 6152/18, y;

CONSIDERANDO: Que, por Memorando FONAVIS/DGSH/150/2021 del 4 de octubre de 2021, la Dirección General de FONAVIS, expresa: *"...remitir propuesta de modificación de los reglamentos de los Servicios de Asistencia Técnica...La solicitud obedece a la experiencia que se ha tenido en los meses que llevan aplicándose estos reglamentos, se han detectado ajustes necesarios para su perfeccionamiento. La propuesta ha sido consensuada con las Direcciones Generales de Control Interno, Técnica, de Administración y Finanzas"*. Presenta propuesta para su aprobación correspondiente por acto administrativo; y solicita parecer legal a la Dirección General Jurídica y Notarial.

Que, la Resolución N° 1268 del 29 de junio de 2015 estableció criterios para la obligación de los pagos de segundos desembolsos en el marco del programa FONAVIS.

Que, la Resolución N° 407 del 24 de marzo de 2021, establece: *"Art. 3°) APROBAR el nuevo Reglamento de Servicio de Asistencia Técnica (SAT), en el marco de la Ley N° 3637/09 "QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL – FONAVIS", y su Anexo I que forman parte de la presente Resolución"*, la cual fue modificada parcialmente por Resolución N° 631 del 20 de abril de 2021.

Que, por Resolución N° 422 del 24 de marzo de 2021 se resolvió: " *Art. 1°) APROBAR las proformas de los siguientes documentos, para la ejecución de obras en el marco del Programa FONAVIS, de acuerdo a los Anexos...".*

Que, por Dictamen DGJN N° 425/2021 del 25 de octubre de 2021, la Dirección General Jurídica y Notarial se expide en los siguientes términos*: "...Se ha remitido a esta Dirección General el Memorando de referencia en el cual la Dirección General del FONAVIS solicitó parecer jurídico respecto a la propuesta de modificación del Reglamento SAT y Reglamento Constructora aprobado por Resolución N° 407 del 24/03/2021 y Resolución N° 408 del 24/03/2021 respectivamente, consensuada con las Direcciones Generales de Control Interno, Técnica y de Administración y Finanzas, con el fin de realizar ajustes en las exigencias y procesos necesarios para su perfeccionamiento. De la revisión de la propuesta en cuestión, se advierte que las modificaciones planteadas en general hacen referencia a los requisitos para habilitación y registro de personas físicas y de personas jurídicas, derechos y obligaciones, prohibiciones, sanciones, entre otros, las cuales se consideran necesarias y elementales para garantizar una mayor eficiencia y perfeccionamiento en los procesos. En ese contexto, esta Dirección considera pertinentes las modificaciones solicitadas, exceptuando las que expresamente se mencionan a continuación y sobre las cuales se sugiere introducir algunos ajustes de redacción...se considera que los aportes señalados pueden ser aprobados por la máxima autoridad, por cuanto constituye una herramienta objetiva, práctica y transparente para los procesos de intervención del SAT y las Constructoras, constatando la capacidad de los mismos para la prestación eficiente del servicio requerido. No obstante, y si bien la propuesta elevada refiere a la modificación de las Resoluciones N° 407, N° 408 y N° 409 del 24/03/21 que aprueban el Reglamento del SAT, Reglamento de Constructoras y Reglamento de Fiscales de obra respectivamente, es de hacer*

notar que las modificaciones propuestas deberán ser consolidadas... con base a los fundamentos que preceden, en virtud de las disposiciones de la Ley N° 6152/18 que crea el MUVH y conforme a la propuesta adjunta al Memorando FONAVIS/DGSH/150/2021 con las sugerencias esbozadas por esta Dirección, se recomienda a la máxima autoridad dictar actos administrativos que dispongan:...APROBAR las modificaciones en forma consolidada del Reglamento SAT, aprobado por Resolución N° 407 del 24/03/2021…".

Que, por providencia del 15 de noviembre de 2021 la Dirección General Jurídica y Notarial expresa: "*… se remiten los borradores de los Reglamentos SAT, Constructoras y Fiscales con sus respectivas modificaciones para su aprobación*".

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

Por tanto, en ejercicio de sus atribuciones legales,

El Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resuelve:

Art. 1°) **MODIFICAR** parcialmente la Resolución N° 407 del 24 de marzo de 2021, que aprobó el Reglamento de Servicio de Asistencia Técnica –SAT, en el marco del programa FONAVIS, que quedará redactado en forma consolidada conforme al Anexo que forma parte de la presente Resolución, de conformidad al Memorando FONAVIS/DGSH/150/2021 del 4 de octubre de 2021, Dictamen DGJN N° 425/2021 del 25 de octubre de 2021 y borrador remitido por providencia del 15 de noviembre de 2021.

Art. 2°) **MODIFICAR** parcialmente la Resolución N° 422 del 24 de marzo de 2021 que aprobó Proformas de Documentos para la Ejecución de Obras en el marco del programa FONAVIS, únicamente respecto al Anexo I del Acuerdo de reconocimiento de las obligaciones en favor del MUVH del contrato entre el G.O. y el SAT, el cual en la parte pertinente quedará redactado de la siguiente manera:

> *"**PRIMER DESEMBOLSO AL SAT:** Gs……. (Guaraníes……..), debiendo alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) de avance de obras, en un plazo de……..por ser de tipología……., contados a partir de la fecha del desembolso. No obstante, para autorizar el segundo desembolso, la DGTE podrá excepcionalmente contemplar una variable de hasta 5 % menos del avance requerido según cronograma aprobado".*

Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 2428

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 407 DEL 24 DE MARZO DE 2021, QUE APROBÓ EL REGLAMENTO DE SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA –SAT, QUE QUEDARÁ REDACTADO CONFORME AL ANEXO QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, Y SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 422 DEL 24 DE MARZO DE 2021, RESPECTO A LA PROFORMA DE ACUERDO MUVH-SAT, PARA LA MODALIDAD DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

Asunción, 18 de noviembre de 2021.

Art. 3°) **DISPONER** que las modificaciones del Art. 18 del Reglamento de Servicio de Asistencia Técnica –SAT- aprobado por Resolución N° 407 del 24 de marzo de 2021, regirán desde el Primer Llamado 2022 del Fondo Nacional de la Vivienda Social – FONAVIS.

Art. 4°) **ESTABLECER** que los Servicios de Asistencia Técnica que se encuentren con habilitación vigente a la fecha de la publicación de la presente resolución, permanecerán como habilitados hasta la fecha de sus respectivos vencimientos, pudiendo al término de la vigencia, presentar la solicitud de habilitación permanente. No obstante deberán ajustarse a las disposiciones del reglamento aprobado por la presente resolución, según corresponda, así como aquellos que cuenten con solicitud de renovación de su habilitación en curso.

Art. 5°) **ENCOMENDAR** a la Dirección General del FONAVIS, los trámites administrativos tendientes a la implementación de las modificaciones aprobadas por la presente resolución, a partir del día siguiente a su publicación, salvo lo consignado en el artículo 18, cuya vigencia se contempla en el artículo 3°.

Art. 6°) **DEJAR SIN EFECTO** la Resolución N° 1268 del 29 de junio de 2015.

Art. 7°) **ENCARGAR** a la Dirección de Comunicaciones la publicación en la página web institucional de la presente Resolución y su anexo a los efectos de su difusión y vigencia.

Art. 8°) **COMUNICAR** a quienes corresponda y cumplido, archivar.

OSCAR JOSÉ VILLAGRA MERINO
Secretario General

CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO
Ministro

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 407 DEL 24 DE MARZO DE 2021, QUE APROBÓ EL REGLAMENTO DE SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA –SAT, QUE QUEDARÁ REDACTADO CONFORME AL ANEXO QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, Y SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 422 DEL 24 DE MARZO DE 2021, RESPECTO A LA PROFORMA DE ACUERDO MUVH-SAT, PARA LA MODALIDAD DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

Asunción, 18 de noviembre de 2021.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA (SAT) EN EL MARCO DE LA LEY N° 3637/09 "QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL" (FONAVIS).

TÍTULO I.
GENERALIDADES

ARTÍCULO 1°. OBJETO

El presente reglamento tiene por objeto regular la habilitación, el funcionamiento y el desempeño de funciones del Servicio de Asistencia Técnica, en adelante denominado SAT, determinar sus derechos y obligaciones, así como las sanciones que le son aplicables ante incumplimientos previstos en el presente reglamento, en el marco de ejecución de los SVS establecidos en la Ley N° 3637/09 que crea el Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS).

ARTÍCULO 2°. ABREVIATURAS UTILIZADAS

- **SAT:** Servicio de Asistencia Técnica;
- **MUVH:** Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat;
- **FONAVIS:** Fondo Nacional de la Vivienda Social; conforme a la Ley N° 3637/09;
- **SVS:** Subsidio de la Vivienda Social;
- **RUC:** Registro Único de Contribuyentes;
- **IPS:** Instituto de Previsión Social;
- **SIPE:** Sistema de Información de Proveedores del Estado;
- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado;
- **USM:** Unidad de Salario Mínimo;
- **MOPC:** Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones;
- **CSJ:** Corte Suprema de Justicia;
- **DNCP:** Dirección Nacional de Contrataciones Públicas;
- **DGFONAVIS:** Dirección General del FONAVIS, administradora de los proyectos;
- **DGTE:** Dirección General Técnica;
- **DGJN:** Dirección General Jurídica y Notarial;
- **DGAF:** Dirección General de Administración y Finanzas;
- **DGSO:** Dirección General Social;
- **OEE:** Organismos y Entidades del Estado;
- **MDS:** Ministerio de Desarrollo Social;

- **INDERT:** Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra;
- **INDI:** Instituto Paraguayo del Indígena;
- **GO:** Grupo Organizado;
- **DINAC:** Dirección Nacional de Aeronáutica Civil;
- **SET:** Sub Secretaría de Estado de Tributación – Ministerio de Hacienda;
- **FODA:** Instrumento que expone fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas;
- **SINAFOCAL:** Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral.

ARTÍCULO 3°. DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA – SAT

El Servicio de Asistencia Técnica (SAT) es un prestador de servicios sociales, legales, técnicos y de gestión que colabora con el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat en el cumplimiento de las disposiciones de la Ley N° 3637/09 "QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL – FONAVIS". Cada SAT debe estar habilitado ante el MUVH para la presentación de proyectos y prestación de servicios. El SAT habilitado adquiere derechos y contrae obligaciones para impulsar proyectos habitacionales, ofreciendo asistencia interdisciplinaria a aquellos postulantes al Subsidio de la Vivienda Social y beneficiarios del mismo, constituidos exclusivamente como grupos organizados.

ARTÍCULO 4°. OTRAS DEFINICIONES

COMPONENTE SOCIAL: El componente social es todo espacio de fortalecimiento y empoderamiento de la comunidad, facilitado mediante la intervención institucional, que resulta en la inserción de capacidades y dinamización de la población beneficiada, que tiene alcance a toda la comunidad.

ÍNDICE DE FOCALIZACIÓN: Es una herramienta que permite conocer las necesidades habitacionales de la población, a partir de determinados indicadores departamentales y distritales, con miras a priorizar la intervención del Estado en las localidades que requieran mayor asistencia.

PROYECTO HABITACIONAL: es el conjunto de actividades concretas, interrelacionadas y coordinadas entre sí, que se realizan con el fin de producir determinados bienes y servicios capaces de satisfacer necesidades o resolver problemas habitacionales. Es el conjunto de antecedentes técnicos, económicos y legales del proyecto a desarrollar, que considera, además de las viviendas a construir o adquirir, el equipamiento comunitario y los espacios públicos. Este puede consistir en un proyecto propio de arquitectura y urbanización, o formar parte de uno mayor, a los que se acompaña la información y los antecedentes relativos a cada uno de los postulantes y sus familias, debiendo incluir un proyecto de asistencia técnica y un Plan de Habilitación Social.

TÍTULO II.

HABILITACIÓN Y REGISTRO

ARTÍCULO 5°. PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS

Podrá ser habilitado y registrado como SAT toda persona física o jurídica que desarrolle actividades afines al sector social y/o de la construcción que cumpla con las exigencias establecidas en la presente resolución, las normas legales y reglamentarias del FONAVIS, y disposiciones afines. Deberá contar con un equipo técnico multidisciplinario.

REQUISITOS PARA HABILITACIÓN DE SAT

5.1 PERSONA FÍSICA

La persona física que pretenda habilitarse y registrarse como SAT presentará los siguientes documentos:

a. Nota dirigida a la máxima autoridad del MUVH solicitando la habilitación y registro como SAT, a la que acompañará los documentos citados en el presente artículo.

b. Formulario de datos actualizados del SAT que como Anexo I forma parte de la Resolución que aprueba la habilitación y registro del SAT.

c. Fotocopia autenticada de la Cédula de Identidad del solicitante y de los profesionales integrantes del equipo técnico.

d. Constancia de RUC y Certificado de Cumplimiento Tributario vigente a la fecha de presentación de la solicitud de registro, impresos desde el portal de la Subsecretaría de Estado de Tributación (SET).

e. Certificado original de Antecedentes Judiciales y Policiales del titular del SAT y de los miembros del equipo técnico.

f. Certificado de Vida y Residencia. A este documento deberá acompañar fotocopia autenticada del título de propiedad del inmueble o fotocopia autenticada del contrato de alquiler con firma certificada por Notario Público, del asiento del SAT. Todo cambio de domicilio será comunicado por escrito al MUVH en el término de cinco (5) días hábiles, caso contrario, permanecerá el domicilio anterior para todos los efectos legales.

g. Certificado de Anotaciones Personales expedido por la Dirección General de los Registros Públicos.

h. Certificado de inscripción en I.P.S. como patronal, si fuere el caso.

i. Certificado de inscripción como proveedor del Estado (SIPE)

j. Registros de Instituciones de Informaciones Confidenciales.

k. Fotocopia autenticada del Título profesional habilitante de los profesionales que integran el equipo técnico.

l. Fotocopia autenticada de patente municipal y/o comercial.

m. Currículum Vitae del SAT y de los integrantes del equipo técnico del SAT, describiendo especialmente los trabajos relacionados al área y dos (2) referencias personales y empresariales del postulante y los miembros de su equipo.

n. Certificado de no estar en quiebra ni en convocatoria de acreedores expedido por la Dirección General de los Registros Públicos.

o. Constancia de cuenta corriente y/o caja de ahorro habilitada en un Banco de plaza, o en su defecto, constancia de hallarse en condiciones de poder habilitar una cuenta corriente y/o caja de ahorro a su nombre, a fin de poder hacer efectivo el pago vía acreditación en cuenta bancaria.

p. Declaración jurada que exprese que conoce los términos del Reglamento del FONAVIS, del presente reglamento y demás reglamentaciones vigentes en la Institución y que no se encuentran comprendidos en ninguna de las Prohibiciones descritas en el Art. 8°.

q. Constancia de no ser funcionario público o contratado en la Administración Pública expedido por la Secretaría de la Función Pública, tanto del postulante como de los miembros de su equipo técnico.

Las carpetas presentadas con documentaciones incompletas y/o que no reúnan los requisitos mencionados serán devueltas al recurrente, sin el respectivo análisis.

5.2 PERSONA JURÍDICA

La persona jurídica que pretenda ser habilitada y registrada como SAT presentará los siguientes documentos:

a) Nota dirigida a la máxima autoridad del MUVH solicitando la habilitación y registro como SAT, a la que acompañará los documentos citados en el presente artículo.

b) Formulario de datos actualizados del SAT que como Anexo I forma parte de la Resolución que aprueba la habilitación y registro del SAT.

c) Fotocopia autenticada de la escritura de constitución y/o modificaciones de Estatuto Social, debidamente inscriptos en el Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones de la Dirección General de los Registros Públicos.

d) Fotocopia autenticada del Decreto por el cual se autorizó la constitución y funcionamiento, en caso de tratarse de fundaciones.

e) Fotocopia autenticada del acta de designación de la Comisión Directiva o Junta Directiva vigente y fotocopia autenticada del Poder General o Especial debidamente inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, según el caso.

f) Fotocopia autenticada de la cédula de identidad de los representantes legales y miembros del órgano de administración.

g) Certificado original de Antecedentes Judiciales y Policiales del representante legal del SAT y de los miembros del equipo técnico.

h) Certificado de no estar en quiebra ni en convocatoria de acreedores de la persona jurídica solicitante, expedido por la Dirección General de los Registros Públicos.

i) Fotocopia autenticada del título de propiedad del inmueble o fotocopia autenticada del contrato de alquiler con firma certificada por Notario Público, según el caso, del asiento del SAT. Todo cambio de domicilio será comunicado por escrito al MUVH en el término de cinco (5) días hábiles, caso contrario, permanecerá el domicilio anterior para todos los efectos legales.

j) Constancia de cuenta corriente y/o caja de ahorro habilitada en un Banco de plaza, o en su defecto, constancia de hallarse en condiciones de poder habilitar una cuenta corriente y/o caja de ahorro a su nombre, a fin de poder hacer efectivo el pago vía acreditación en cuenta bancaria.

k) Constancia de RUC y Certificado de Cumplimiento Tributario vigente a la fecha de presentación de la solicitud de registro, impresos desde el portal de la Subsecretaría de Estado de Tributación (SET).

l) Nivel de facturación de los últimos dos (2) años, a través de las declaraciones juradas de IVA y Renta. Facturación mínima promedio de los dos últimos años de 50 USM.

m) Fotocopia autenticada de la cédula de identidad de los representantes legales y de los miembros del equipo técnico.

n) Certificado de inscripción en el I.P.S. como patronal.

o) Certificado de inscripción como proveedor del Estado (SIPE).

p) Declaración jurada que exprese que conoce los términos del Reglamento del FONAVIS, del presente reglamento y demás reglamentaciones vigentes en la Institución y que no se encuentran comprendidos en ninguna de las Prohibiciones descritas en el Art. 8°.

q) Currículum Vitae de los integrantes del equipo técnico del SAT, describiendo especialmente los trabajos relacionados al área y referencias personales y empresariales de la empresa postulante y los miembros de su equipo.

r) Registros de Instituciones de Informaciones Confidenciales actualizado de la persona jurídica solicitante.

s) Constancia de no ser funcionario público o contratado en la Administración Pública expedido por la Secretaría de la Función Pública, para los directivos de la persona jurídica y los miembros del equipo técnico.

Las carpetas presentadas con documentaciones incompletas y/o que no reúnan los requisitos mencionados serán devueltas al recurrente, sin el respectivo análisis.

ARTÍCULO 6°. INTEGRACIÓN DEL EQUIPO

El postulante conformará un equipo técnico integrado por profesionales de las siguientes áreas:

a) Social: trabajadores sociales, sociólogos, ecólogos humanos, psicólogos, antropólogos y otros del área social.

b) Técnica: arquitectos o ingenieros civiles con registro MOPC.

c) Administrativa: egresados de las carreras de contabilidad, administración o economía.

d) Jurídica: abogados con matricula al día ante la C.S.J.

ARTÍCULO 7°. PROFESIONALES ADICIONALES REQUERIDOS

De acuerdo a la envergadura y al tipo de proyecto, según el caso, la Institución podrá requerir al SAT la incorporación a su equipo técnico de profesionales de áreas como: ambientalistas (técnico registrado en el Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible), planificación urbana, topografía, y cualquier otro profesional que se requiera según el caso.

ARTÍCULO 8°. PROHIBICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y REGISTRO

1. No podrán ser habilitadas ni registradas las siguientes personas físicas:

a) Los Funcionarios Públicos o personal contratado de cualquier OEE, mientras duren en sus funciones, incluyendo los de cargos electivos.

b) Las personas que se encuentren inhabilitadas para prestar servicios al Estado, conforme a las leyes vigentes, o se hallen con una sanción vigente de la DNCP.

c) Las personas que por resolución judicial han sido inhabilitadas para ejercer cargos públicos por el tiempo establecido en la resolución y/o posean causas penales en las cuales se hallen imputados/as.

d) Las personas que se encuentren cumpliendo pena privativa de libertad.

e) Las personas que hayan sido declaradas incapaces judicialmente por interdicción o inhabilitación.

f) Las personas que se encuentren en Convocatoria de Acreedores o hayan sido declaradas en quiebra en los últimos cinco años anteriores a la solicitud de inscripción.

g) Las personas que estando habilitadas como SAT, no hayan cumplido las disposiciones reglamentarias que rigen el FONAVIS o hayan sido sancionados con inhabilitación.

2. No podrán ser habilitadas ni registradas las siguientes personas jurídicas:

a) Las empresas que cuenten en su directorio con funcionarios públicos o personal contratado de cualquier Organismo o Entidad del Estado, mientras duren en sus funciones, incluyendo los de cargos electivos.

b) Las empresas que cuenten en su directorio con personal que por resolución judicial haya sido inhabilitado para ejercer cargos públicos por el tiempo establecido en la resolución y/o posean causas penales en las cuales se hallen imputados/as.

c) Las empresas que cuenten en su directorio con personal que hayan sido declarados incapaces judicialmente por interdicción o inhabilitación.

d) Las empresas que hayan sido sancionadas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas mientras dure la sanción.

e) Las empresas que se encuentren en Convocatoria de Acreedores o hayan sido declaradas en quiebra en los últimos cinco años anteriores a la solicitud de inscripción.

f) Las empresas que, estando habilitadas como SAT, no hayan cumplido las disposiciones reglamentarias que rigen el FONAVIS.

g) Las personas que estando habilitadas como SAT, no hayan cumplido las disposiciones reglamentarias que rigen el FONAVIS o hayan sido sancionados con inhabilitación.

ARTÍCULO 9°. DICTAMEN PARA HABILITACIÓN Y REGISTRO

El MUVH a través de la DGFONAVIS comprobará directamente la información proporcionada por el postulante a SAT, corroborando el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el presente reglamento, y recabará el parecer de la DGTE, DGAF y DGJN, en ese orden, en cuanto a sus competencias específicas sobre la documentación evaluada. Luego elevará dictamen a la máxima autoridad recomendando la habilitación y registro del SAT, si las tres dependencias señaladas dan pareceres favorables. El parecer negativo de una de las áreas cancela el proceso de evaluación, y se recomendará denegar la habilitación y archivar el expediente, debiendo la DGFONAVIS notificar al SAT recurrente en nota fundada, los motivos de la denegatoria a la solicitud de habilitación.

De obtenerse dictamen favorable, la máxima autoridad institucional dictará el acto administrativo correspondiente, disponiendo la habilitación y registro del SAT, y la notificación al mismo.

La MAI realizará la convocatoria para nuevos postulantes a SAT, según necesidad institucional.

ARTÍCULO 10. DE LA HABILITACIÓN Y REGISTRO

La habilitación y registro del SAT tendrá vigencia permanente y estará sujeta al resultado de la evaluación de desempeño especificado en el Art. 35, el cual si resultare insuficiente causará la exclusión del SAT del registro y su inhabilitación de manera definitiva, por acto administrativo.

La inhabilitación afecta a la presentación de nuevos proyectos por parte del SAT, pero no obsta la culminación de los proyectos en ejecución. Una vez inhabilitado el SAT, los proyectos presentados que no hayan sido seleccionados, podrán ser continuados por otro SAT, autorizado por el MUVH. Será respetado el trabajo realizado por el SAT anterior, en el sentido de que el nuevo SAT no podrá utilizar la documentación técnica del mismo, salvo autorización expresa.

TÍTULO III
ALCANCE DEL SERVICIO DEL SAT

ARTÍCULO 11. ASIENTO DE LOS PROYECTOS

Los proyectos podrán ser desarrollados en inmuebles pertenecientes al MDS, al INDERT, al INDI, al MUVH, a las Gobernaciones, a las Municipalidades, u otros OEE, o de comunidades indígenas con el título de propiedad a su nombre.

Igualmente podrá, según el caso, ejecutar proyectos que incluyan la compraventa de inmuebles conforme a los parámetros reglamentarios permitidos.

En caso de existir solicitud de impulso de proyectos en terrenos fiscales o de características irregulares, las instituciones interesadas deberán gestionar la regularización de la propiedad, según las necesidades sociales. El MUVH no dará curso a solicitudes, ni autorizará a los SAT la realización de trabajos de relevamiento de datos ni asistencia a comunidades y/o GO cuyos terrenos no cuenten con título de propiedad y que no garanticen la transferencia del título en el tiempo y la forma establecida al beneficiado.

ARTÍCULO 12. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

El proyecto a ser ejecutado en el marco del FONAVIS se desarrollará por iniciativa del MUVH, quien considerará como uno de los criterios de selección del proyecto, el Índice de Focalización del territorio donde se desarrollará el mismo, a través de Convocatorias, para postulación de beneficiarios y presentación de proyectos.

Los proyectos presentados al MUVH, en anteriores Convocatorias, que no fueron ejecutados, podrán formar parte de la Convocatoria vigente.

El MUVH convocará a los SAT habilitados, quedando a consideración del GO la elección del SAT que desarrollará el proyecto de construcción.

ARTÍCULO 13. MODALIDAD DE SERVICIOS Y TRABAJOS DEL SAT

El SAT prestará sus servicios dentro del Programa de Conjuntos Habitacionales para G.O. del FONAVIS y su asistencia incluirá, con carácter obligatorio, bajo pena de las sanciones establecidas en el presente reglamento, los siguientes trabajos:

13.1. Sociales
Actividades previas a la postulación:

a) Realizar el diagnóstico socio-territorial: relevamiento de datos técnico-sociales con registro fotográfico y geo-referenciado, junto con el censo de las familias que habitan un territorio determinado, esta actividad se podrá realizar con apoyo de la DGSO u otra instancia de la Institución.

b) Asesorar a la comunidad interesada en un proyecto habitacional, respecto a las condiciones necesarias para su constitución como GO, si aún no estuviese conformado.

c) Informar al GO respecto de sus derechos y obligaciones respecto al desarrollo de un proyecto habitacional del MUVH aclarándoles las etapas del proceso de postulación, evaluación y adjudicación, como también requisitos para el ahorro previo y aporte complementario, promoviendo la participación comunitaria, actividad que se podrá realizar con apoyo de la DGSO u otra dependencia de la Institución y conforme a los materiales que la misma provea para el efecto.

d) Ingresar los datos requeridos y presentar los documentos en forma digital (escaneado del original) incluyendo la lista de postulantes con sus respectivas fichas socioeconómica, legal y técnico ambiental, y además presentar al MUVH toda la documentación que le sea requerida en forma impresa autenticada u original, o informatizada.

e) Actualizar y verificar la autenticidad de todos los datos y documentos de los postulantes e inmueble donde se ejecutará el proyecto, presentados al MUVH.

f) Presentar el informe de la materialidad de las viviendas que ocupan los postulantes y sus grupos familiares, indicando si las mismas son recuperables o irrecuperables, a los efectos de su aprobación.

g) Realizar un acompañamiento y seguimiento posterior a la entrega de viviendas de la población beneficiada, por el plazo de seis (6) meses, a fin de presentar al MUVH un informe del proceso de adaptación de la comunidad e informar necesidades que requieran articulaciones interinstitucionales el cual deberá ser presentado antes de los treinta (30) días de finalizado el plazo el cual será tenido en cuenta como condicionante para solicitud de habilitación posterior.

h) Respetar los listados de beneficiarios incluidos desde el inicio de las labores sociales. La exclusión arbitraria de beneficiarios de los listados por parte del SAT será pasible de imposición de sanciones leves, conforme al presente reglamento.

COMPONENTE SOCIAL:

a) La aplicación y ejecución del componente social es de carácter obligatorio por parte del SAT a cargo del proyecto tanto en zonas urbanas, rurales y en comunidades indígenas.

b) Realizar un diagnóstico de los problemas de la comunidad, objetivos y las habilidades individuales y grupales en materia de gestión comunitaria, a fin de presentar un plan de capacitación del componente social, que deberá ser aprobado por la Dirección General Social.

c) Presentar la planificación e informe final del componente social en el formato establecido y socializado por la Dirección General Social, contemplando todos sus requerimientos.

d) Presentar el desglose de ítems que serán desarrollados en la comunidad, con el detalle equivalente en materia monetaria, para la aplicación del componente social, acorde a los términos de referencia que serán dados por la DGSO. La misma verificará la pertinencia de lo propuesto por el SAT y podrá objetarlo u observarlo.

e) Presentar la certificación correspondiente a los beneficiarios y la DGSO deberá ser invitada a participar de los talleres con una anticipación no menor a veinte (20) días hábiles.

f) Realizar talleres comunitarios, y capacitación a los miembros del GO en oficios acordes al escenario local. Las metodologías a utilizar podrán ser validadas, como proporcionadas por la DGSO. Esto incluye socialización de las leyes y reglamentos vigentes del FONAVIS.

g) Entregar el Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda de Interés Social, Convivencia Pacífica y Comisión Vecinal que les será proporcionado por el MUVH a través de la DGSO, y capacitar al GO para el debido uso del mismo.

h) Difundir los derechos y deberes de las familias en relación con los bienes de uso común, particularmente de aquellos que comprometen el proyecto.

i) Impulsar gestiones y trabajos en forma conjunta con las instituciones involucradas en cuyos inmuebles se ejecutarán proyectos sociales.

j) Entregar un informe final de la intervención social en la comunidad afectada sistematizando la experiencia de todo el proceso, para solicitar la calificación definitiva.

k) Cumplir con la recomendación realizada por la DGSO en caso de que la misma detecte alguna necesidad o situación particular de la comunidad que requiera una intervención específica desde el componente social.

l) Mantener la cohesión del GO, y promover la concordia interna del grupo desde la promoción de los proyectos hasta la entrega de las obras. Actuar de mediador y conciliador, solicitando a la DGSO, DGTE, o DGJN, según el caso, la intervención en casos de discrepancia de pareceres e intereses que pudieran surgir.

13.2. Técnicos

a) Presentar el Proyecto, a los efectos de su aprobación. El diseño y tipología de la vivienda deberán adecuarse a lo previsto en todas las disposiciones legales y reglamentarias que rigen el FONAVIS o podrán ser proporcionadas por el MUVH. La Dirección General del Hábitat deberá dar visto bueno a las condiciones de los inmuebles afectados a las obras, antes de la firma de los contratos.

b) Presentar fotocopia del contrato original con la constructora registrada en el MUVH y del contrato con el fiscal de obra.

c) Impulsar y fiscalizar las obras a su cargo contratando para tal fin los profesionales calificados correspondientes, debiendo prever en cada proyecto un fiscal por cada cien (100) viviendas.

d) Presentar toda la documentación que le sea requerida en el marco de la ejecución del proyecto, así como para la obtención de la calificación, tanto provisional como definitiva, conjuntamente con la constructora.

e) Presentar al MUVH, un informe de fiscalización quincenal del avance de la obra, adjuntando fotocopia del Libro de Obra con la firma del fiscal y el residente de obra.

13.3. Administrativos

a) Realizar todas las gestiones administrativas necesarias para la aprobación del proyecto habitacional, así como para los desembolsos.

b) Presentar al MUVH la documentación que acredite la aprobación del loteamiento correspondiente al proyecto habitacional.

c) Presentar al MUVH la documentación que acredite la aprobación de los planos de construcción del proyecto habitacional.

d) Coordinar jornadas de documentación, según la necesidad de la comunidad.

e) Gestionar y obtener de las instituciones públicas y privadas pertinentes cualquier otra documentación necesaria para el inicio, desarrollo y culminación del proyecto habitacional.

f) Habilitar una cuenta bancaria exclusiva para proyectos a ser realizados con el MUVH.

13.4. Jurídicos

a) Gestionar la constitución legal del GO, y su aprobación ante las dependencias gubernamentales pertinentes.

b) Obtener el informe de condiciones de dominio del inmueble asiento del proyecto.

c) Gestionar la transferencia de los respectivos inmuebles a favor de los beneficiarios, con la debida inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos, si fuere el caso.

d) Preparar los distintos contratos a ser suscriptos en el marco del proyecto (MUVH-SAT; GO-SAT; SAT-FISCAL DE OBRAS; GO-CONSTRUCTORA; SAT-CONSTRUCTORA y otros, según el caso), y presentar los originales cuando les sea requerido, además de remitir la fotocopia autenticada, a los efectos de la calificación provisional del proyecto.

e) Cubrir el costo de los honorarios de notarios públicos por la certificación de firmas del endoso de los subsidios.

TÍTULO IV. DERECHOS, OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y RESPONSABILIDAD DEL SAT

ARTÍCULO 14. DERECHOS

El SAT tiene los siguientes derechos:

a) Presentar al MUVH proyectos de construcción de conjuntos habitacionales, de acuerdo con los parámetros reglamentarios en el marco de las convocatorias institucionales.

b) Percibir los honorarios establecidos en la presente Reglamentación por los trabajos realizados y efectivamente culminados, inclusive si se procediere al cambio de SAT.

c) Solicitar dentro del plazo de ejecución de obras, al MUVH el desplazamiento del cronograma de ejecución de obras por un plazo cierto y determinado, fundado en razones de fuerza mayor debidamente demostradas u otros eventos de naturaleza climática, escasez de materiales, u otros, mensualmente posterior a la ocurrencia del evento que ocasione el retraso, presentando los documentos respaldatorios: informe de la DINAC, MOPC, Municipalidades, fotocopias de libros de obra, publicaciones periodísticas, etc., Esto será considerado y resuelto por la DGTE, luego comunicado al SAT y a la DGFONAVIS, a los efectos del desplazamiento del cronograma de ejecución, en caso que las prórrogas sean otorgadas.

d) Solicitar, conforme lo decida por Asamblea el GO, la Contratación de una Constructora ofreciendo el nombre de la misma. El MUVH, a través de la DGFONAVIS, evaluará la misma según los siguientes criterios:

- **a.** Según la cantidad de obras que se encuentre en ejecución.
- **b.** En relación a la cantidad de obras realizadas en sumatoria desde su habilitación.
- **c.** Teniendo en cuenta el nivel de facturación descripto en el Artículo 9° punto cuatro del Reglamento de Constructoras, que específica la cantidad de viviendas en que haya sido habilitada la constructora.

El MUVH firmará con la constructora un contrato para regular la ejecución del proyecto, si esta es aceptada. En caso de no reunir las condiciones, el MUVH podrá rechazar la empresa propuesta debiendo notificar dicha decisión al SAT y al G.O., y estos deberán optar por otra constructora, que será nuevamente verificada conforme a los criterios antes señalados.

e) Recibir formalmente del MUVH las respuestas a sus solicitudes, las autorizaciones necesarias para la mejor ejecución de sus proyectos, o las indicaciones técnicas para subsanar observaciones en las obras a su cargo. Serán consideradas notificaciones suficientes, las realizadas a través de la dirección de correo electrónico declarada por el SAT.

f) Solicitar conjuntamente con la constructora, la recepción provisoria de las obras llegado el 100% de ejecución de las mismas.

g) Solicitar conjuntamente con la constructora, la calificación definitiva del proyecto una vez levantadas las observaciones técnicas.

ARTÍCULO 15. OBLIGACIONES

El SAT tiene las siguientes obligaciones:

a) Estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias. Presentar certificados de cumplimiento tributario emitido por la SET para las solicitudes de desembolso junto a los informes de avance de obras (para anticipo para compra de terreno, primer y segundo desembolso, calificación definitiva y devolución del fondo de reparo).

b) Cumplir todos los términos y condiciones de las disposiciones legales, reglamentarias y contractuales del FONAVIS, ordenanzas y cualquier otra norma aplicable por el MUVH.

c) Comunicar al MUVH, toda modificación organizacional (Como ser cambio de estatutos, de representante legal, de razón social/nombre de fantasía, nómina de accionistas, de directores, venta de acciones, incremento y disminución de capital, entre otros), según sea persona física o jurídica, dentro de los cinco (5) días hábiles de ocurrida la modificación, así como cualquier cambio del equipo técnico, o fiscal de obras, para su aprobación por parte del MUVH, con la documentación pertinente, según el caso.

d) En caso de fallecimiento del titular del SAT, cuando éste sea unipersonal, los miembros del equipo técnico deberán postular a un nuevo titular, que reúna los requisitos establecidos en el Art. 5.1, a los efectos de la continuidad del proyecto, dentro de los diez (10) días de acaecido el hecho, y comunicar al MUVH solicitando la sustitución correspondiente, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 9. En caso de fallecimiento de algún miembro del equipo técnico, deberá requerirse al MUVH el cambio correspondiente.

e) Comunicar al MUVH, con el debido fundamento, toda modificación en la cantidad de beneficiarios, la eventual sustitución de los mismos o su exclusión de la nómina, y, según el caso, presentar un cronograma actualizado para su aprobación, por parte del administrador del programa.

f) Contar con una infraestructura acorde a su actividad, así como con el equipamiento de comunicación eficiente: telefonía de línea fija, teléfonos móviles (celulares) y dirección de correo electrónico que garantice un contacto inmediato entre las partes. De existir cambio de domicilio, teléfonos o correo electrónico, deberá notificarse al MUVH dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al cambio. El MUVH dispondrá, a través del órgano de aplicación del FONAVIS, la comprobación de existencia de lo declarado por el SAT.

g) Contratar un fiscal de obras inscripto en el Registro de Fiscales del MUVH, por cada cien (100) viviendas durante la ejecución del proyecto y presentar al MUVH el contrato. El fiscal contratado debe estar inscripto en el Registro de Fiscales del MUVH y no podrá coincidir en la misma persona con el representante del SAT, ni miembros de su equipo técnico. El fiscal es el responsable técnico de la adecuada ejecución del contrato y de la obra ejecutada por la constructora, y deberá estar en la obra mientras en ella exista actividad, siguiendo las indicaciones del supervisor de obra del MUVH y suscribiendo el libro de obras en forma conjunta con el residente de obra.

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

i) Comunicar por escrito al MUVH en un plazo de 24 horas de tomar conocimiento de algún incumplimiento por parte de la Constructora y/o del Fiscal de Obra, a fin de que el MUVH adopte las medidas pertinentes al caso.

j) Realizar todas las gestiones relacionadas con los aspectos sociales, técnicos, administrativos y jurídicos exigidas por la normativa del MUVH, así como todas aquellas que le fueran requeridas por el mismo, para el fiel cumplimiento de los fines del proyecto y la conclusión de las obras en tiempo y en forma, resguardando los documentos originales de los mismos por el término de diez (10) años una vez terminado el proyecto y quedando a disposición del MUVH en ese lapso de tiempo, cuando así lo requiera. En caso de que el SAT deje de serlo por cualquier circunstancia, deberá entregar a la institución toda la documentación relativa a los proyectos que estuvieron a su cargo.

k) Proseguir con el cumplimiento de sus obligaciones durante el tiempo que duren los trámites del segundo desembolso, salvo que el mismo tenga una demora de más de treinta (30) días desde la fecha del registro presupuestario. Siempre y cuando haya cumplido con la reglamentación respectiva.

l) Responder a la institución toda notificación que le sea realizada solicitando documentos, o pidiendo se subsanen observaciones en la etapa de evaluación, en el plazo que le fuere indicado.

m) Presentar ante el requerimiento de la DGFONAVIS la actualización del legajo documental, que será tomado como uno de los parámetros para la permanencia del SAT en el registro del MUVH.

n) Presentar el acta de recepción general del proyecto habitacional suscripta por el representante del GO, el representante de la constructora, el representante del SAT, el fiscal de obras y el supervisor de obra, así como las actas de recepción definitiva de viviendas firmadas por el SAT, los beneficiarios, el representante de la constructora, el fiscal de obras, y el supervisor de obra.

o) Participar de los talleres de formación y capacitación multidisciplinaria promovidos por el MUVH, la cual llevará un registro de asistencia. La ausencia sólo podrá ser considerada por causa debidamente justificada.

p) Presentar un diagnóstico socio-territorial de las comunidades intervenidas y aplicar la ficha social en terreno y con presencia de las familias postuladas.

q) Presentar y desarrollar el componente social en las comunidades indígenas, rurales y urbanas.

r) Contratar en carácter de TOMADOR la Póliza de Seguro de Anticipo Financiero para compra de terreno: (exigible solo para proyectos con compra de terreno). El ASEGURADO deberá ser el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). El ejemplar original de la póliza de caución deberá hacer referencia al número de contrato e identificación del proyecto a ejecutarse, y deberá ser presentada para verificación, guarda y custodia del MUVH. Su cobertura será del 100% (cien por ciento) del monto neto a desembolsar. La misma tendrá vigencia de 120 días.

ARTÍCULO 16. PROHIBICIONES

El SAT tiene prohibido:

a) Ejercer en un mismo proyecto simultáneamente las funciones de SAT y de Constructora.

b) Contar en la nómina de su equipo técnico con funcionarios públicos o de cargos electivos, o contratados por la Administración Pública mientras duren en sus funciones. Dicha situación, será considerada falta grave y pasible de las sanciones estipuladas en el presente reglamento.

c) Contar en la nómina del equipo técnico con profesionales registrados como miembros del equipo de otro SAT habilitado por el MUVH, como tampoco los postulantes o beneficiarios al SVS.

d) Realizar modificaciones que alteren la naturaleza de la obra o el proyecto habitacional aprobado por el MUVH, o la cantidad de viviendas previstas, o las etapas acordadas para la ejecución del Proyecto habitacional. Si fuere necesario realizar modificaciones al proyecto ya aprobado por el MUVH, el SAT deberá para tal fin, solicitar la autorización previa fundamentando el requerimiento.

e) Ceder a terceros las obligaciones y beneficios asumidos en virtud de un proyecto con el MUVH, sin autorización expresa del mismo.

f) Realizar actividades políticas en los proyectos del MUVH.

g) Realizar notificaciones, intimaciones o cualquier comunicación a las comunidades y/o GO a la que estén prestando asistencia, sin autorización previa, ni utilizar el Logo Institucional del MUVH a tales fines bajo pena de inhabilitación directa de comprobarse el hecho.

h) Solicitar pagos o desembolsos a la constructora ni a los GO fuera de las disposiciones del contrato, so pena de incurrir en falta grave a consecuencia de probarse la práctica de actos de fraude o corrupción (practicas corruptivas, fraudulentas, coercitivas, colusorias) que están prohibidas.

i) Aceptar en un proyecto postulantes que se hayan inscripto en otro proyecto presentado al MUVH. A fin de conocer la situación de cada uno, podrá solicitar los informes necesarios a la institución.

ARTÍCULO 17. RESPONSABILIDAD

El SAT es responsable solidariamente y en forma conjunta con la constructora y el fiscalizador, en el cumplimiento de la correcta ejecución del proyecto y de las obras edilicias, conforme a lo dispuesto en el artículo 860 del Código Civil Paraguayo.

TÍTULO V. COSTOS Y CONTRAPRESTACIÓN

ARTÍCULO 18. COSTOS Y CONTRAPRESTACIÓN

El SAT percibirá por el proyecto una contraprestación proporcional a los servicios realizados y según trabajos culminados. Dicho porcentaje incluye la contratación de la fiscalización de obras y se distribuirá de la siguiente manera:

Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 2428

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 407 DEL 24 DE MARZO DE 2021, QUE APROBÓ EL REGLAMENTO DE SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA –SAT, QUE QUEDARÁ REDACTADO CONFORME AL ANEXO QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, Y SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 422 DEL 24 DE MARZO DE 2021, RESPECTO A LA PROFORMA DE ACUERDO MUVH-SAT, PARA LA MODALIDAD DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

Asunción, 18 de noviembre de 2021.

PRESTACIÓN	HONORARIOS	DETALLE	ALCANCE
1. Técnico	7,00%	0,50%	- Estudios preliminares del sitio
			- Gestión para la aprobación de planos municipales
			- Gestión para regularización del fraccionamiento
		1,00%	- Estudio de percolación
			- Estudio de suelo
			- Licencia ambiental
			- Proyecto e implementación de Plan de Arborización
		2,00%	- Elaboración de planos: de localización, replanteo,
			infraestructura sanitaria, desagüe cloacal según el
			suelo, dimensionamiento de fundaciones
			- Elaboración de los presupuestos ajustados a las
			características particulares del proyecto, ajuste del
			proyecto arquitectónico.
			- Elaboración de especificaciones técnicas constructivas
			- Elaboración de memoria general del proyecto
			- Programación de la obra
		1,50%	- Dirección de la obra
			- Informes periódicos
		2,00%	- Fiscalización de obra
2. Administrativo	1,00%	1,00%	- Elaboración del expediente que consolida todos los
			componentes del proyecto
			- Organización del ahorro previo
			- Elaboración de las carpetas de desembolsos
			- Cierre administrativos del proyecto
			- Presentación de informes
			- Documentación fotográfica del proyecto
			- Gestiones de pólizas
			- Informes quincenales de avance del proyecto
			- Elaboración del balance del proyecto a ser ejecutado en función de los parámetros
			- Asesoramiento contable y administrativo
3. Legal	1,00%	1,00%	- Asesoramiento
			- Elaboración de contratos, solicitudes, etc.
			- Trámites notariales
			- Formalización de la tenencia de la tierra
4. Social	2,00%	1,00%	- Organización del grupo
			- Gestión de la documentación familiar
			- Capacitación sobre el acceso al programa
			- Armar el expediente social para evaluación
			- Elaborar el perfil del grupo postulante
			- Realizar encuesta de satisfacción
			- Asistencia social al grupo y sus integrantes de forma
			individual
		1,00%	- Capacitación Específica según propuesta durante
			la implementación del proyecto
TOTAL	11,00%		

La tabla de honorarios que antecede es aplicable a todos los proyectos en la modalidad de conjuntos habitacionales, independientemente del territorio asiento del proyecto.

ARTÍCULO 19. PAGOS

El SAT recibirá la contraprestación correspondiente, conforme a los porcentajes mencionados precedentemente, y habiendo cumplido las exigencias reglamentarias del FONAVIS para cada uno de los dos desembolsos, y la devolución de la retención, si fuere el caso.

Para cada desembolso se deberá presentar el resumen de desembolsos discriminando los importes a ser percibidos por el SAT y por la constructora. Cada uno de los dos desembolsos de obra, será del 50% del proyecto, debiendo el SAT presentar el resumen de los desembolsos, aplicándose a cada uno una retención del 10%, en concepto de fondo de reparo, como garantía adicional de fiel cumplimiento de contrato, que será retornado al SAT y a la constructora luego de la calificación definitiva del proyecto.

En el supuesto incumplimiento de sus obligaciones, la institución no restituirá esta retención y la destinará a la culminación de los trabajos pendientes, sin perjuicio de una sanción al SAT o constructora, según el caso. Siendo potestad de la DGFONAVIS arbitrar los medios necesarios para su cumplimiento.

Para autorizar el segundo desembolso, la DGTE podrá excepcionalmente contemplar una variable de hasta 5% menos del avance requerido según cronograma aprobado.

ARTÍCULO 20. FACTURACIÓN

El SAT deberá extender factura al MUVH por el monto total de cada desembolso incluido el fondo de reparo, la cual deberá ser presentada al momento de los pagos.

Con la solicitud del segundo desembolso, el SAT deberá presentar fotocopia autenticada de la factura del primer desembolso, y con la solicitud de calificación definitiva, deberá presentar copia autenticada de las facturas del primer y segundo desembolso.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DISCIPLINARIO

ARTÍCULO 21. INCUMPLIMIENTO DEL SAT

La inobservancia de las disposiciones legales, reglamentarias y contractuales por parte del SAT constituirá falta de carácter administrativo que será sancionada de conformidad a lo consignado en el presente reglamento, sin perjuicio de impulsar las acciones civiles o penales, según correspondan.

ARTÍCULO 22. FALTAS LEVES

Serán consideradas faltas leves, las siguientes:

a) No presentar el informe quincenal de avance de obra, su presentación tardía o insuficiente, o la no presentación de cualquier informe o documentación que le sea solicitada por el MUVH en el marco de la ejecución contractual a su cargo, o su presentación tardía.

b) La exclusión arbitraria de beneficiarios de los listados por parte del SAT.

c) No realizar los talleres comunitarios programados ni llevar un registro de asistencia de los mismos para el desarrollo del Componente Social.

d) El incumplimiento de las obligaciones consignadas en el artículo 15, salvo los incisos h) e i) que constituyen faltas graves.

e) Incurrir en las prohibiciones consignadas en artículo 16, salvo los incisos g) y h) que constituyen faltas graves.

ARTÍCULO 23. SANCIONES A FALTAS LEVES

Serán aplicadas a las faltas leves, las siguientes sanciones:

a) Apercibimiento por escrito: de incurrir en las previsiones del artículo 22 inciso a)

b) Multa de 1 (uno) a 5 (cinco) salarios mínimos legales para actividades diversas no especificadas en la capital de la República: de incurrir en las previsiones del artículo 22 incisos b) y c)

c) Multa de 2 (dos) a 10 (diez) salarios mínimos legales para actividades diversas no especificadas en la capital de la República: de incurrir en las previsiones del artículo 22 incisos d) y e)

La imposición de sanciones a faltas leves será independiente en cada proyecto a cargo del SAT, y será aplicada por la DGFONAVIS en su carácter de administradora del contrato, previo descargo por parte del SAT afectado.

ARTÍCULO 24. FALTAS GRAVES

Serán consideradas faltas graves, las siguientes:

a) La reincidencia en la comisión de faltas leves dentro del ejercicio fiscal.

b) La presentación de datos inexactos y falsos que induzca al MUVH al error en la aprobación de proyectos habitacionales o etapas, así como en la selección de los beneficiarios del subsidio.

c) La modificación unilateral por parte del SAT sin la aprobación expresa del MUVH del proyecto habitacional aprobado, ya sea en cantidad de viviendas, etapas del proyecto habitacional, o especificaciones técnicas.

d) La paralización injustificada de la obra o el abandono de la misma por causas imputables al SAT. Se considerará obra paralizada cuando, sin mediar justificación alguna, no se produzca avance en el plazo de treinta (30) días corridos y se considerará obra abandonada cuando dicha paralización supere los sesenta (60) días corridos.

e) Presentar facturas con datos falsos e incongruentes en el marco del desarrollo del componente social.

f) El incumplimiento de las obligaciones consignadas en el artículo 15 incisos h) e i).

g) Incurrir en las prohibiciones consignadas en el artículo 16 incisos g) y h).

h) Ocultar información sobre cambio de constructora sin aprobación del MUVH.

i) Calificación insuficiente, resultado de la evaluación técnica de desempeño (Art. 35).

j) No reportar la existencia de viviendas de material consolidado pre existentes en la etapa de censo y postulación, a fin de que el MUVH pueda identificar si las viviendas podrán ser recuperables o no.

ARTÍCULO 25. SANCIONES A FALTAS GRAVES

Serán aplicadas a las faltas graves, las siguientes sanciones:

a) Suspensión por 12 meses de la habilitación para nuevos proyectos: de incurrir en las previsiones del artículo 24 incisos a), b), c), d) y e)

b) Resolución de contrato e Inhabilitación: de incurrir en las previsiones del artículo 24 incisos f), g), h) , i) y j)

La imposición de sanciones a faltas graves será independiente en cada proyecto a cargo del SAT, y será aplicada por acto administrativo de la máxima autoridad del MUVH, previo descargo por parte del SAT afectado y dictamen jurídico de la DGJN.

ARTÍCULO 26. ALCANCE DE LA SUSPENSIÓN

La aplicación de la suspensión implica:

a) Imposibilidad del SAT de presentar nuevos proyectos habitacionales al MUVH, por el plazo que dure la suspensión y la causa de la misma, debiendo continuar hasta su culminación los proyectos que tenga en ejecución y para los cuales percibió el primer o segundo desembolso, según el caso.

b) La interposición de acciones civiles o penales, si correspondiere.

El SAT que cumplió el plazo de suspensión y subsanó las causas de la misma, podrá solicitar nuevamente al MUVH su habilitación y registro, debiendo, en tal caso, pasar por el proceso de evaluación establecido en el presente reglamento.

ARTÍCULO 27. ALCANCE DE LA INHABILITACIÓN

La inhabilitación implicará:

a) La imposibilidad de operar con el MUVH en el marco del FONAVIS, así como la prohibición al mismo y a los miembros de su equipo técnico de integrar otro equipo técnico de SAT habilitado o en proceso de habilitación, sin perjuicio de la culminación de los proyectos en ejecución para los cuales percibió el primer o segundo desembolso, según el caso.

b) La exclusión del SAT del Registro institucional, de forma definitiva.

c) La interposición de acciones civiles o penales, si correspondiere.

ARTÍCULO 28. PROCEDIMIENTO PARA APLICACIÓN DE SANCIONES A FALTAS GRAVES

Recibido el informe del incumplimiento del SAT, la DGFONAVIS notificará de tal situación al afectado para que en el plazo de cinco (5) días hábiles realice su descargo, aportando la documentación que en su defensa estime oportuna.

Recibido el descargo la DGFONAVIS emitirá el informe conclusivo, expidiéndose respecto a la existencia o no de una falta. En caso afirmativo, deberá individualizar la falta y la sanción a ser impuesta, debiendo remitir dicho informe a la DGJN para su análisis y posterior emisión del acto administrativo de rigor, en su caso.

La imposición de cualquier sanción administrativa será independiente de acciones civiles o penales, según el caso.

En el caso de faltas leves las sanciones serán aplicadas directamente conforme al Art. 23.

ARTÍCULO 29. RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

El SAT afectado podrá interponer recurso de reconsideración contra la resolución que aplique la sanción de suspensión o inhabilitación, en el plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la notificación pertinente. De no hacerlo en dicho plazo, será rechazado por extemporáneo. Dicho recurso será resuelto en el plazo de quince (15) días hábiles por acto administrativo de la máxima autoridad. De no resolverse en dicho plazo, se considerará denegado el recurso.

ARTÍCULO 30. ACCIONES

La imposición de una sanción administrativa no obsta la interposición por parte del MUVH de acciones civiles o penales, según el caso.

ARTÍCULO 31. RESOLUCIÓN DE CONTRATO

La resolución contractual afectará solo al proyecto donde se haya detectado el incumplimiento.

El MUVH, a través de la DGFONAVIS, DGTE, DGJN y DGAF podrá realizar acuerdos con la constructora, el SAT y/o la Aseguradora, si fuere necesario y favorable para la culminación de los proyectos, garantizando siempre el patrimonio público desembolsado, quedando supeditada la ejecución de las garantías al incumplimiento de dichos acuerdos.

ARTÍCULO 32. RESCISIÓN POR MUTUO ACUERDO

La rescisión del contrato entre el MUVH y el SAT tendrá lugar cuando exista acuerdo de voluntades entre ambos, mediando conformidad del GO. En tal caso, el SAT deberá presentar al MUVH la recepción de la

comunicación formal al GO, de no continuar con el proyecto, a fin de que el mismo pueda suscribir contrato con otro SAT, previo acto administrativo de la máxima autoridad, si fuere necesario.

ARTÍCULO 33. CAMBIO DE SAT

En caso de incumplimiento de los compromisos contractuales y/o reglamentarios por parte del SAT, que comprometieran la continuidad de las obras, el GO podrá solicitar el cambio de SAT, para lo cual la DGFONAVIS y/o la DGTE deberán corroborar estos incumplimientos e informará a la DGJN a fin de recomendar a la MAI el cambio solicitado.

El SAT solo podrá ser cambiado por acto administrativo de la máxima autoridad, en los siguientes casos:

a) Por resolución contractual.

b) Por rescisión de mutuo acuerdo.

c) Por renuncia o imposibilidad del titular del SAT de continuar con el proyecto.

d) Por suspensión, en el caso de que no cuente con proyectos en ejecución y para los cuales percibió el primer o segundo desembolso, según el caso.

e) Por inhabilitación.

En los casos de proyectos que aún no han sido aprobados por resolución institucional, y producida la renuncia, rescisión de mutuo acuerdo, suspensión o inhabilitación del SAT, la DGFONAVIS podrá considerar la designación de un nuevo SAT a propuesta del GO, a fin de dar continuidad a la aprobación del proyecto, en su caso. A tal efecto, el GO deberá presentar la fotocopia autenticada del Acta de Asamblea en la que conste la decisión adoptada, suscripto por los representantes de la Comisión Vecinal (Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero) y todos los postulantes del GO.

ARTÍCULO 34. PROCEDIMIENTO

Mediando informe de la DGTE y la dependencia administradora del contrato, respecto a la necesidad de cambio de SAT conforme a las causales señaladas en el artículo 33, se remitirán los antecedentes a la DGJN para el dictamen jurídico de rigor, y esta recomendará a la máxima autoridad la emisión de la resolución, la cual versará sobre:

a) La autorización para el cambio del SAT, indicando expresamente el que dará continuidad al proyecto.

b) La reimpresión de los Certificados de SVS, si fuese necesario, para el endoso a favor del nuevo SAT.

c) El porcentaje de honorarios para el SAT cambiado si así correspondiere, y la modalidad de pago al mismo, según el caso, conforme a la proporción señalada en el artículo 18.

El endoso a favor del nuevo SAT será consignado en el Cuadro de "Observaciones Escribanía", de no ser posible, la administradora del programa deberá informar sobre la necesidad de reimpresión para el respectivo endoso.

Una vez dictada la resolución autorizando el cambio, se notificará a la Comisión recurrente, para la firma del contrato con el nuevo SAT.

TÍTULO IX. EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO DEL SAT

ARTÍCULO 35. EVALUACIÓN

La evaluación al SAT constituye la herramienta para medir su desempeño en el marco del FONAVIS, y se realizará luego de finalizada cada obra a cargo del SAT, pasando a formar parte del legajo de gestión del mismo.

La DGFONAVIS, la DGSO, y la DGTE serán responsables de la evaluación, y en caso de que se detecte alguna irregularidad que pudiera configurar incumplimiento contractual, se remitirá el informe pertinente con sus antecedentes a la DGJN para dictaminar acerca de las medidas a ser adoptadas.

LA DGFONAVIS podrá requerir en cualquier momento la actualización del legajo documental, que junto con el resultado de estas evaluaciones serán tomados como parámetros para la permanencia del SAT en el registro del MUVH.

En caso de obtener una calificación insuficiente, como resultado de la precedente evaluación, la máxima autoridad dispondrá por acto administrativo la inhabilitación del SAT.

ARTÍCULO 36. DISPOSICIONES FINALES

Las disposiciones del presente Reglamento serán aplicables a partir del día siguiente a su publicación, salvo las modificaciones del Art. 18 COSTOS Y CONTRAPRESTACION, que regirán desde el Primer Llamado 2022 del Fondo Nacional de la Vivienda Social –FONAVIS.

OSCAR JOSÉ VILLAGRA MERINO
Secretario General

CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO
Ministro

Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 2428

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 407 DEL 24 DE MARZO DE 2021, QUE APROBÓ EL REGLAMENTO DE SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA –SAT, QUE QUEDARÁ REDACTADO CONFORME AL ANEXO QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, Y SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 422 DEL 24 DE MARZO DE 2021, RESPECTO A LA PROFORMA DE ACUERDO MUVH-SAT, PARA LA MODALIDAD DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

Asunción, 18 de noviembre de 2021.

ANEXO I

FORMULARIO PARA REGISTRO DE DATOS (SAT)
Obs.: Los campos deben ser llenados con letras legibles.

DENOMINACION DEL SAT:

RUC: NRO. RES. DE HAB.: FECHA DE RES.:

REPRESENTANTE:

NOMBRES:

APELLIDOS:

RUC: C.I.P N°:

TELEFONO PART.: COMERCIAL:

TELEFONO CELULAR: a) b)

DIRECCION LABORAL:

DEPARTAMENTO: CIUDAD:

BARRIO:

CORREO ELECTRONICO:

CORREO ALTERNATIVO:

EQUIPO TÉCNICO

A-) AREA ADMINISTRATIVA:

NOMBRES:

APELLIDOS:

RUC: C.I.P N°:

TELEFONO FIJO.: CELULAR:

CORREO ELECTRONICO:

B-) AREA SOCIAL:

NOMBRES:

APELLIDOS:

RUC: C.I.P N°:

TELEFONO FIJO.: CELULAR:

CORREO ELECTRONICO:

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 407 DEL 24 DE MARZO DE 2021, QUE APROBÓ EL REGLAMENTO DE SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA –SAT, QUE QUEDARÁ REDACTADO CONFORME AL ANEXO QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, Y SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 422 DEL 24 DE MARZO DE 2021, RESPECTO A LA PROFORMA DE ACUERDO MUVH-SAT, PARA LA MODALIDAD DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

Asunción, 18 de noviembre de 2021.

C-) AREA JURIDICA:

NOMBRES:

APELLIDOS:

RUC: C.I.P N°:

TELEFONO FIJO.: CELULAR:

CORREO ELECTRONICO:

D-) AREA TECNICA:

NOMBRES:

APELLIDOS:

RUC: C.I.P N°:

TELEFONO FIJO.: CELULAR:

CORREO ELECTRONICO:

Servicio de Asistencia Técnica (SAT)
RECEPCIONADO

FIMA: .....

ACLARACIÓN: .....

C.I.P. Nº: .....

Coordinación Adjunta
RECEPCIONADO

FIMA: .....

ACLARACIÓN: .....

C.I.P. Nº: .....

Dirección Operacional
APROBADO

FIRMA:
.....
ACLARACIÓN:
.....
C.I.P. N°: