



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 000593

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO DE FISCALES DE OBRAS, EN EL MARCO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL (FONAVIS).

Asunción, 10 ABR 2026

VISTO: Los Memorandos DIOP Nros. 4/2026 del 24/02/26 y 7/2026 del 04/03/26; la Resolución N° 409 del 24/03/21, y sus modificatorias por Resoluciones Nros. 2430 del 18/11/21 y 1025 del 06/05/22; los Memorandos DIPH Nros. 09/2026 del 27/02/26 y 12/2026 del 05/03/26; el Dictamen DIDI N° 96/2026 del 18/03/26; la Providencia del 13/04/26, de la Dirección General del FONAVIS; el Decreto N° 1110 del 26/01/24; la Ley N° 6152/18; y,

CONSIDERANDO: Que, por Memorandos DIOP Nros. 4/2026 del 24 de febrero de 2026 y 7/2026 del 4 de marzo de 2026, la Dirección Operacional de la Dirección General del FONAVIS, solicita la modificación del "Reglamento para Registro de Fiscales de Obras en el marco del FONAVIS", a efectos de adecuar el régimen vigente de designación, contratación y dependencia funcional del Fiscal de Obras, fortaleciendo el sistema de control, supervisión y fiscalización de los proyectos habitacionales financiados con recursos del FONAVIS, adjuntando para el efecto la propuesta modificatoria.

Que, por Resolución N° 409 del 24 de marzo de 2021, se aprueba el Reglamento para Registro de Profesionales para Fiscalización de Obras y sus Anexos: I Términos de Referencia para Fiscalización de Obras de Construcción de Viviendas; y II Modelo de Contrato de Prestación de Servicios. Asimismo, por Resolución N° 2430 del 18 de noviembre de 2021, se modifica parcialmente la Resolución N° 409 del 24 de marzo de 2021 y por Resolución N° 1025 del 6 de mayo de 2022, se modifica parcialmente la Resolución N° 2430 del 18 de noviembre de 2021.

Que, por Memorandos DIPH Nros. 09/2026 del 27 de febrero de 2026 y 12/2026 del 5 de marzo de 2026, la Dirección de Política Habitacional de la Dirección General de Planificación Estratégica, expresa: *"...la Dirección Operacional de la Dirección General del FONAVIS... plantea la modificación del "Reglamento del Registro de Fiscales de Obras en el marco del Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS)", aprobado por Resolución N.º 2430 de fecha 18 de noviembre de 2021... Se resalta la importancia de esta modificación, habida cuenta que la contratación del fiscal de obras por el grupo organizado como parte del componente técnico del subsidio, previa designación por parte del administrador del Programa, coadyuvará a la independencia de la tarea del fiscal, que ya no estará en relación de dependencia al SAT, sino responderá ante el MUVH por el trabajo realizado. Esto permitirá un sistema de fiscalización sólido, independiente y confiable, que garantice la correcta ejecución de las obras, el cumplimiento de los objetivos del FONAVIS y el uso eficiente, transparente y responsable de los recursos públicos. Es de hacer notar que, la Política Nacional de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (PNUVH), aprobada por Decreto N.º 1110 del 26 de enero de 2024, hace mención a las modificaciones reglamentarias entre los objetivos estratégicos, y, en tal sentido enuncia cuanto sigue: Eje de Gobernanza: O.E.4 "Adecuar los marcos legales vigentes e impulsar en ellos nuevos instrumentos o mejoras, según el contexto". En consecuencia, y, en consonancia con la competencia reglamentaria que la Carta Orgánica institucional le concede a la MAI, la misma se halla investida de la potestad de hacer modificaciones normativas que conlleven a mejoras en los procesos, a los efectos del cumplimiento de metas institucionales... se ha analizado el contenido de la propuesta de modificación y ampliación de la Resolución N° 2430/21, y el mismo resulta atendible... a fin de facilitar la aplicación de la reglamentación, se sugiere, abrogar la... Resolución N° 2430 de fecha 18 de noviembre de 2021 y su modificación dada por Resolución N° 1025 del 6 de mayo de 2022, y aprobar un nuevo cuerpo reglamentario con las modificaciones insertas, quedando así un instrumento consolidado, de conformidad a la propuesta elevada por el Administrador del Programa..."*

Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 000593

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO DE FISCALES DE OBRAS, EN EL MARCO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL (FONAVIS).

Asunción, 10 ABR 2026

-2-

Que, por Dictamen DIDI N° 96/2026 del 18 de marzo de 2026, la Dirección General Jurídica y Notarial, manifiesta: "...Por tanto, en atención a las consideraciones expuestas y en virtud a la Ley N° 6152/2018 del MUVH, esta Dirección entiende que la Máxima Autoridad podrá dictar el acto administrativo de rigor por el cual se abroga la Resolución N° 2430 del 18/11/2021, y su modificatoria dada por Resolución N° 1025 del 06/05/2022, consolidando en un mismo acto administrativo la última propuesta elevada por el administrador del programa...".

Que, por Providencia del 13 de abril de 2026, la Dirección General del FONAVIS, remite los antecedentes a Secretaría General con los últimos ajustes al proyecto de resolución y solicita la emisión del acto administrativo correspondiente.

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°) **APROBAR** el Reglamento Operativo de Fiscales de Obras, en el marco del Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS), que quedará redactado conforme al Anexo que forma parte de la presente Resolución.
- Art. 2°) **APROBAR** los siguientes Anexos:
- Anexo I: Términos de Referencia para Fiscalización de Obras de Construcción de Viviendas como parte del Componente Técnico del Subsidio en el marco del Programa Fondo Nacional de la Vivienda Social.
 - Anexo II: Modelo de Contrato de Prestación de Servicio entre Fiscal de Obras y el Grupo Organizado para la Fiscalización de Obras como parte del Componente Técnico del Subsidio.
 - Modelo de Acuerdo de Reconocimiento de las Obligaciones en favor del MUVH por las partes signatarias del Contrato entre el Grupo Organizado y el Fiscal de Obras.
- Art. 3°) **ABROGAR** las Resoluciones 2430 del 18 de noviembre de 2021 y su modificatoria por Resolución N° 1025 del 6 de mayo de 2022.
- Art. 4°) **DISPONER** que el presente Reglamento entrará en vigencia a partir del día siguiente a su publicación.
- Art. 5°) **ENCOMENDAR** a la Dirección General del FONAVIS, los trámites administrativos tendientes a la implementación de lo aprobado en la presente Resolución, a partir de su entrada en vigencia.
- Art. 6°) **ENCARGAR** a la Dirección de Comunicación la publicación en la página web institucional de la presente Resolución y sus anexos a los efectos de su difusión y entrada en vigencia.
- Art. 7°) **COMUNICAR** a quienes corresponda y cumplido, archivar.

ING. JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ
Ministro



REGLAMENTO OPERATIVO DE FISCALES DE OBRAS EN EL MARCO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL (FONAVIS).

ARTÍCULO 1º. OBJETO

El presente reglamento tiene por objeto regular el Registro de Fiscales de Obra, establecer los requisitos que deberán cumplir para ser contratados por el Grupo Organizado beneficiario del Proyecto Habitacional como parte del componente técnico del subsidio, para la fiscalización de obras de conjuntos habitacionales en el marco del Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS), así como determinar sus funciones, competencias y responsabilidades, garantizando su independencia respecto al SAT y a las constructoras, y asegurando el control y la transparencia en la ejecución de los proyectos habitacionales.

ARTÍCULO 2º. ABREVIATURAS

1. CV: Currículum Vitae;
2. DGAF: Dirección General de Administración y Finanzas;
3. DGJN: Dirección General Jurídica y Notarial;
4. DGFONAVIS: Dirección General del FONAVIS;
5. DGTE: Dirección General Técnica;
6. DNCP: Dirección Nacional de Contrataciones Públicas;
7. FONAVIS: Fondo Nacional de la Vivienda Social;
8. G.O.: Grupo Organizado;
9. IVA: Impuesto al Valor agregado;
10. MOPC: Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones;
11. MUVH: Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat;
12. RUC: Registro Único de Contribuyentes;
13. SAT: Servicio de Asistencia Técnica;
14. SVS: Subsidio de la Vivienda Social;

ARTÍCULO 3º. ALCANCE

El Fiscal de Obras en el marco del FONAVIS, es aquel profesional Arquitecto o Ingeniero Civil con Registro MOPC, con carrera culminada, con experiencia probada en actividades del sector constructivo de vivienda y urbanismo que cumpla con las exigencias del presente reglamento y se registre en el MUVH para ejecutar la Fiscalización de Obras de proyectos de construcción de viviendas en la modalidad de conjuntos habitacionales.

ARTÍCULO 4º. CONVOCATORIA PARA EL REGISTRO

La Máxima Autoridad del MUVH dispondrá por Resolución la apertura de un llamado público de inscripción al registro de Fiscales del MUVH; debiendo los interesados presentar sus solicitudes completas para ser evaluadas. No se procesarán solicitudes incompletas, en cuyo caso la situación será comunicada al postulante por nota de la DGFONAVIS.

ARTÍCULO 5º. OBLIGATORIEDAD DEL REGISTRO

Todo profesional con carrera culminada, que desee fiscalizar proyectos en el marco del FONAVIS, deberá estar habilitado en el registro. A tal fin, una vez abierta la convocatoria, presentará la documentación exigida, y pasará por un proceso de evaluación que determinará el cumplimiento de las disposiciones contempladas en esta reglamentación y la viabilidad o no del registro.

El Registro de Fiscales de Obra será de carácter gratuito.


Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat

VISIÓN: Ser un organismo público reconocido por brindar soluciones habitacionales, de hábitat y urbanísticas oportunas, innovadoras y de calidad, que promueva un territorio ordenado y sostenible con transparencia, equidad y honestidad.



ARTÍCULO 6°. REQUISITOS DOCUMENTALES PARA REGISTRO DEL FISCAL.

Para registrarse como Fiscal de Obra se deberá presentar los siguientes documentos:

- a. Nota dirigida a la Máxima Autoridad del MUVH solicitando su ingreso al Registro de Fiscales de Obra de la Institución.
- b. Fotocopia autenticada de la Cédula de Identidad del solicitante.
- c. Fotocopia autenticada del RUC.
- d. Certificado original de Antecedentes Judiciales.
- e. Certificado original de Antecedentes Policiales.
- f. Certificado de Vida y Residencia. Todo cambio de domicilio será comunicado por escrito al MUVH en el término de cinco (5) días hábiles, caso contrario, permanecerá vigente el domicilio constituido en la solicitud, para todos los efectos legales.
- g. Certificado de Cumplimiento Tributario, y Constancia del RUC.
- h. Tres (3) últimas declaraciones juradas de IVA y tres (3) últimas declaraciones juradas de Impuesto a la Renta, si fuere el caso. (IRP no excluyente).
- i. Certificado de Anotaciones Personales expedido por la Dirección General de los Registros Públicos.
- j. Certificado de no estar en quiebra ni en convocatoria de acreedores expedido por la Dirección General de los Registros Públicos.
- k. Constancia de no ser funcionario público o contratado en la Administración Pública expedido por la Secretaría de la Función Pública.
- l. Fotocopia autenticada del título profesional habilitante: Arquitecto o Ingeniero Civil, en el caso de profesionales.
- m. Fotocopia autenticada del Registro MOPC, en el caso de profesionales.
- n. Currículum Vitae, describiendo específicamente los trabajos relacionados a la profesión, con su respectivo respaldo documental (Contratos de obras vigentes o culminados; documentos que avalen la recepción final de cada una de las obras en tiempo, forma y calidad. Experiencia demostrable, mínima de seis (6) meses, en fiscalización de obras de construcción, manejo de programas autocad, excel, y de office en general.
- o. Acta de manifestación que exprese que conoce los términos del presente reglamento y de las reglamentaciones del FONAVIS.

ARTÍCULO 7°. PROHIBICIONES PARA EL REGISTRO

No podrán ser registradas las siguientes personas:

- a. Los Funcionarios Públicos o personal contratado de cualquier Organismo o Entidad del Estado, mientras duren en sus funciones, incluidos los cargos electivos;
- b. Las que se encuentren inhabilitadas para prestar servicios al Estado, conforme a las leyes vigentes;
- c. Las que cuenten con una sanción de la DNCP a la fecha de solicitud del registro, mientras dure la sanción.
- d. Las que se encuentren cumpliendo pena privativa de libertad;
- e. Las que hayan sido declaradas incapaces judicialmente por interdicción o inhabilitación;
- f. Las 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 Jurídicas.


Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat



MISIÓN: Somos la Institución pública rectora de las políticas públicas habitacionales, urbanísticas y del hábitat, orientada a la disminución del déficit habitacional, en un entorno adecuado que mejore la calidad de vida de las familias paraguayas.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN N° 000593 DE 10 ABR 2026

ARTÍCULO 8º.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN

A los efectos del registro de Fiscales de Obra, el MUVH tendrá en cuenta los siguientes criterios:

1. Formación académica (a verificar según CV) (excluyente).
2. Experiencia comprobable (a verificar según CV) (excluyente).
3. Manejo de programas específicos de la profesión; autocad, excel, y de office en general (no excluyente).

ARTÍCULO 9º. DICTAMEN PARA REGISTRO

El MUVH a través de la DGFONAVIS comprobará directamente la información proporcionada por el profesional, corroborando el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el presente reglamento, y elevará dictamen a la Máxima Autoridad, recomendando o no el Registro.

Para la elaboración del dictamen mencionado en el presente artículo, la DGFONAVIS deberá recabar el parecer favorable o no de la DGTE en cuanto a sus competencias específicas técnicas, a través de un dictamen firmado por el Director General Técnico.

De ser favorable, la Máxima Autoridad Institucional dictará el acto administrativo correspondiente, disponiendo el registro permanente de Fiscales de Obras y la notificación al mismo.

De no ser así, la DGFONAVIS notificará al recurrente en nota fundada, los motivos de la denegatoria a la solicitud de registro y dispondrá el archivo del expediente de solicitud.

ARTÍCULO 10. CARÁCTER DEL REGISTRO

El Registro será de carácter permanente y estará sujeto al resultado de la evaluación de desempeño especificado en el Art. 17, el cual si resultare insuficiente causará la exclusión del Fiscal del registro, por acto administrativo.

ARTÍCULO 11. ACTUALIZACIÓN

El Fiscal de obra registrado, deberá comunicar al MUVH cualquier cambio que le afecte, y, según el caso, deberá adjuntar la documentación respaldatoria en el plazo de diez (10) días hábiles de acaecido el mismo.

ARTÍCULO 12. DETERMINACIÓN DEL TRABAJO

El profesional prestará servicios en la siguiente modalidad:

Conjuntos habitacionales: para la construcción de viviendas correspondientes al proyecto de un grupo organizado. El Fiscal de Obra será responsable de Fiscalizar la correcta ejecución de las obras conforme los planos y especificaciones técnicas aprobadas por el MUVH y las reglas del buen arte de la construcción.

Será responsable de los informes de avance de obra, y del libro de obra que rubrica conjuntamente con el residente de obras.

El Fiscal de Obra es responsable solidariamente, de la calidad de la obra, juntamente con la Constructora y el SAT, conforme a lo dispuesto en el artículo 860 del Código Civil Paraguayo.


Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro

Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat

VISIÓN: Ser un organismo público reconocido por brindar soluciones habitacionales, de hábitat y urbanísticas oportunas, innovadoras y de calidad, que promueva un territorio ordenado y sostenible con transparencia, equidad y honestidad.



MISIÓN: Somos la Institución pública rectora de las políticas públicas habitacionales, urbanísticas y del hábitat, orientada a la disminución del déficit habitacional, en un entorno adecuado que mejore la calidad de vida de las familias paraguayas.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN N° 000593 DE 10 ABR 2026

ARTÍCULO 13. DESIGNACIÓN DEL FISCAL DE OBRA COMO COMPONENTE TÉCNICO DEL SUBSIDIO. PROCEDIMIENTO

Los beneficiarios del subsidio habitacional otorgado en el marco del Programa FONAVIS, a través del Grupo Organizado, reconocen y aceptan expresamente que la designación del Fiscal de Obras corresponde al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), por intermedio de la Dirección Operacional, dependiente de la Dirección General del FONAVIS (DGFONAVIS), conforme a los criterios técnicos, requisitos de elegibilidad y procedimientos establecidos en el presente Reglamento, delegando en dicha institución la facultad de resolver sobre su selección, continuidad o eventual sustitución.

Procedimiento.

La Dirección Operacional, dependiente de la Dirección General del FONAVIS (DGFONAVIS), realizará el análisis de los criterios establecidos en el presente Reglamento, respetando el cupo máximo de hasta cien (100) viviendas vigentes por profesional y considerando la disponibilidad de cupos al momento de la designación, así como el radio o la distancia entre uno y otro proyecto.

Concluido el análisis, emitirá informe recomendando la designación del Fiscal de Obras como parte del componente técnico del subsidio, dejando constancia de dicha verificación, y notificará al seleccionado y al Grupo Organizado sobre la decisión.

Una vez comunicada la designación, el Grupo Organizado deberá suscribir un contrato con el Fiscal seleccionado para la verificación, control y cuidado de la ejecución del proyecto habitacional.

El Fiscal percibirá una contraprestación proporcional al costo total del proyecto por los servicios realizados, financiados como parte del componente técnico del subsidio habitacional, previa certificación de cumplimiento de las obligaciones, emitida por la Dirección General Técnica, encuadrándose dicho pago como ejecución del subsidio y no como obligación contractual autónoma del MUVH.

ARTÍCULO 14. OBLIGACIONES DEL FISCAL DE OBRA

El Fiscal de Obra designado como componente técnico del subsidio, tendrá las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir todos los términos y condiciones de las disposiciones legales, reglamentaciones del Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS), ordenanzas y cualquier otra disposición aplicable.
- b. Suscribir contrato con el Grupo Organizado, conforme al modelo aprobado por el MUVH.
- c. Estar al día en el pago de las obligaciones tributarias y legales (impuestos, tasas y contribuciones).
- d. Contar con una infraestructura de comunicación eficiente con teléfonos móviles (celulares) y dirección de correo electrónico que garantice un contacto inmediato entre las partes.
- e. Comunicar inmediatamente al MUVH, por escrito y vía mesa de entrada institucional, cualquier cambio de domicilio declarado en la solicitud de registro.
- f. Cumplir estrictamente las funciones detalladas en los Términos de Referencia del Anexo I del presente Reglamento.
- g. Responder a todos los requerimientos que le fueran solicitados por el MUVH a través de la DGTE, la DGFONAVIS y/o los supervisores de obra.
- h. Ejercer su profesión con códigos de ética y seguridad en la construcción.
- i. Mantener la fidelidad del cumplimiento de los proyectos y las especificaciones técnicas, resguardando siempre el buen uso del gasto público.
- j. Suscribir las actas de inicio, acta de recepción definitiva y acta de recepción individual de obra de conformidad a los formatos dispuestos por el MUVH.
- k. Completar correctamente el Libro de Obras y suscribir conjuntamente con el residente de obras.

Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro

Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat

VISIÓN: Ser un organismo público reconocido por brindar soluciones habitacionales, de hábitat y urbanísticas oportunas, innovadoras y de calidad, que promueva un territorio ordenado y sostenible con transparencia, equidad y honestidad.



MISIÓN: Somos la Institución pública rectora de las políticas públicas habitacionales, urbanísticas y del hábitat, orientada a la disminución del déficit habitacional, en un entorno adecuado que mejore la calidad de vida de las familias paraguayas.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN N° 000593 DE 10 ABR 2026

- l. Elaborar un informe semanal, adjuntando el libro de obras, a fin de verificar el avance de las mismas y remitirlo vía correo electrónico a la DGTE con copia a la DGFONAVIS.
- m. Los servicios de fiscalización serán prestados en forma diaria para los proyectos con 50 o más viviendas, estableciendo una periodicidad de 3 días a la semana para los proyectos con menos de 50 viviendas. El incumplimiento de dicha obligación será causal de penalización.
- n. Para el desempeño adecuado y eficiente de sus tareas la Fiscalización designada como parte del componente técnico del subsidio, deberá contar con las siguientes instalaciones y equipamientos mínimos: Equipos Informáticos, equipos de comunicación inmediata, (Teléfono celular) y vehículo para su traslado, en buen estado de funcionamiento, para un desplazamiento inmediato y oportuno a la localidad cuya Fiscalización de obras se encuentra a su cargo.

ARTÍCULO 15. PROHIBICIONES AL FISCAL DE OBRA

Ejercer las funciones de Fiscal de Obras simultáneamente en más de dos proyectos, siempre que, en conjunto, no superen la cantidad de cien (100) viviendas y que los mismos se encuentren dentro de un radio o distancia razonable que no afecte el adecuado cumplimiento de sus obligaciones. En aquellos proyectos que cuenten con más de cien (100) viviendas, podrán ser seleccionados hasta dos (2) Fiscales de Obras, a fin de garantizar una supervisión técnica eficiente y oportuna.

Los profesionales que se encuentren prestando servicios, bajo cualquier modalidad contractual, en forma permanente y/o parcial, para el SAT y/o para empresas constructoras habilitadas o contratadas por el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), así como aquellos que mantengan vínculos de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con directivos, representantes legales, socios, administradores o personal jerárquico del SAT o de las empresas constructoras, no podrán ser designados como Fiscales de Obras en el mismo proyecto.

ARTÍCULO 16. FORMACIÓN DE LEGAJO

Aprobado el ingreso al Registro se abrirá a cada Fiscal de Obra un legajo, al cual se agregará lo siguiente:

- a. La totalidad de los documentos presentados para el Registro.
- b. Fotocopia autenticada del acto administrativo que apruebe el Registro.
- c. Copia autenticada de los contratos suscritos con el Grupo Organizado y de las actas correspondientes vinculadas al proyecto.
- d. Informes institucionales sobre el desempeño del Fiscal de Obra.
- e. Cualquier otra documentación que el MUVH considere oportuna.

ARTÍCULO 17. EVALUACIÓN

El MUVH, mediante la DGTE evaluará el desempeño del Fiscal de Obra al finalizar cada proyecto y aquellos profesionales cuyo desempeño resulte insuficiente para los requerimientos del MUVH, podrán ser sancionados conforme al procedimiento establecido en el artículo 18.

El formato de evaluación será elaborado por la DGTE, a través de planillas pre establecidas y puntuadas, con parámetros claros y determinados, cuyo resultado de la evaluación permitirá nuevas asignaciones de proyectos.

Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat

VISIÓN: Ser un organismo público reconocido por brindar soluciones habitacionales, de hábitat y urbanísticas oportunas, innovadoras y de calidad, que promueva un territorio ordenado y sostenible con transparencia, equidad y honestidad.



MISIÓN: Somos la Institución pública rectora de las políticas públicas habitacionales, urbanísticas y del hábitat, orientada a la disminución del déficit habitacional, en un entorno adecuado que mejore la calidad de vida de las familias paraguayas.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN N° 000593 DE 10 ABR 2026

En caso de no alcanzar la sumatoria de puntaje mínimo para permanencia en el registro, la Máxima Autoridad dictará acto administrativo disponiendo la exclusión del Fiscal en cuestión, del Registro de Fiscales de Obra del MUVH.

ARTÍCULO 18. FALTAS Y SANCIONES. PROCEDIMIENTO.

1. **Apercibimiento por escrito, ante las siguientes faltas:**
 - a) Incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el Art. 14, salvo el inciso m) que conlleva de forma directa la multa de 1 (un) salario mínimo legal.
2. **Multa de un (1) salario mínimo legal a actividades diversas no especificadas en la capital de la República:**
 - a) Con la primera reincidencia en las faltas consignadas en el punto 1, a ser descontada de los honorarios.
3. **Exclusión e Inhabilitación del Registro de Fiscales:**
 - a) Con la primera reincidencia en las faltas consignadas en el inciso m) del Art. 14.
 - b) Con la segunda reincidencia en las faltas consignadas en el punto 1.
 - c) Constatándose la realización de cobros indebidos al G.O., SAT y/o constructoras.
 - d) Calificación Insuficiente, resultado de la evaluación técnica de desempeño.
 - e) Incurrir en las causales previstas en el artículo 7° de esta reglamentación.
 - f) Falta de fidelidad, entre los informes de obra presentados por el Fiscal y las obras efectivamente realizadas, comprobada por el Supervisor de Obra de la DGTE.
 - g) Declaración Falsa, obrante en el Libro de obras y/o en los Certificados.
 - h) Si se constatase connivencia con la empresa constructora, en la validación del avance de obras, que no fueran reales.

Procedimiento.

La eventual comisión de faltas será informada por la DGTE, mediante informe fundado que detalle las circunstancias verificadas y los antecedentes correspondientes.

Dicho informe será comunicado a la DGFONAVIS, la cual analizará los antecedentes y adoptará la decisión que corresponda conforme al régimen de faltas y sanciones previsto en el presente artículo, pudiendo disponer la aplicación de las medidas pertinentes.

La imposición de sanciones será independiente en cada proyecto a cargo del Fiscal de Obra.

ARTÍCULO 19. PROCEDIMIENTO PARA LA EXCLUSIÓN

La Dirección General Técnica (DGTE) elaborará un informe fundado respecto de la posible comisión de una causal de exclusión por parte del Fiscal de Obras, detallando los hechos verificados y los antecedentes pertinentes, y lo comunicará a la Dirección General del FONAVIS (DGFONAVIS).

La DGFONAVIS, remitirá los antecedentes a la Dirección General Jurídica (DGJN) a efectos de su análisis y dictamen. Emitido el dictamen jurídico, y en caso de corresponder, se elevará la recomendación a la Máxima Autoridad para la adopción de la decisión pertinente. Si no se verificaren los presupuestos para la exclusión, los antecedentes serán devueltos a la DGFONAVIS para su registro y archivo.

La Máxima Autoridad dictará el acto administrativo correspondiente disponiendo su exclusión e inhabilitación del Registro de Fiscales de Obra del MUVH, y se notificará al afectado.

Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat

VISIÓN: Ser un organismo público reconocido por brindar soluciones habitacionales, de hábitat y urbanísticas oportunas, innovadoras y de calidad, que promueva un territorio ordenado y sostenible con transparencia, equidad y honestidad.



MISIÓN: Somos la Institución pública rectora de las políticas públicas habitacionales, urbanísticas y del hábitat, orientada a la disminución del déficit habitacional, en un entorno adecuado que mejore la calidad de vida de las familias paraguayas.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN N° **000593** DE 10 ABR 2026

Esta decisión importará que el Grupo Organizado con quien el Fiscal haya suscripto contrato deberá resolverlo y contratar al nuevo fiscal, de conformidad al procedimiento establecido en el presente reglamento, para dar continuidad al Proyecto, si aun estuviere en ejecución. Esta exclusión e inhabilitación de fiscales de obra no exime de responsabilidades civiles del Art. 860 del Código Civil Paraguayo para el profesional excluido de sus servicios ante el MUVH.

ARTÍCULO 20. CAMBIO DE FISCAL.

Los beneficiarios del subsidio habitacional otorgado en el marco del Programa FONAVIS, a través del Grupo Organizado, reconocen y aceptan expresamente que la evaluación del Fiscal de Obras corresponde al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), conforme a los criterios, requisitos y procedimientos establecidos en el presente reglamento, delegando a dicha institución la facultad de decidir sobre la continuidad o sustitución del Fiscal de Obras.

El MUVH dispondrá el cambio del Fiscal de Obras designado, de oficio o a solicitud debidamente fundada, cuando medien razones técnicas, administrativas, operativas, de interés institucional o como resultado de evaluación, rescisión, renuncia o terminación anticipada del vínculo contractual.

A tales efectos, la Dirección General Técnica (DGTE) deberá emitir informe expreso y debidamente fundado, detallando las circunstancias que motivan la sustitución, así como los antecedentes y fundamentos técnicos correspondientes. En dicho informe se dejará constancia del estado de ejecución del servicio de fiscalización, determinando las etapas efectivamente cumplidas por el Fiscal de Obras saliente y el grado de avance técnico y administrativo del proyecto.

En caso de que el Fiscal de Obras haya percibido el anticipo previsto y no haya ejecutado íntegramente las prestaciones correspondientes a dicha etapa, deberá proceder a la devolución total o proporcional que corresponda, conforme a la verificación técnica realizada por la DGTE, la cual elaborará el correspondiente informe de cierre de gestión.

Sobre la base del informe técnico, la Dirección Operacional del FONAVIS será la instancia competente para proponer formalmente la sustitución del Fiscal de Obras y la nueva designación, conforme al procedimiento establecido en el Artículo 13 del presente reglamento.

La propuesta de cambio y nueva designación, con todos sus antecedentes, será elevada a la Dirección General Jurídica y Notarial (DGJN), a fin de que emita el dictamen correspondiente sobre la procedencia jurídica de la sustitución.

Emitido el dictamen jurídico favorable, la Máxima Autoridad Institucional dictará el acto administrativo que, en un mismo instrumento, disponga formalmente la sustitución del Fiscal de Obras y la nueva designación propuesta.

Dicho acto no afectará la continuidad del proyecto ni la validez de las actuaciones realizadas hasta la fecha, las cuales conservarán plena eficacia, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o de otra naturaleza que pudieran corresponder al fiscal saliente. El nuevo Fiscal de Obras asumirá formalmente sus funciones a partir de la notificación de la Resolución.

Esta decisión importará que el Grupo Organizado con quien el Fiscal haya suscripto contrato deberá resolverlo y contratar al nuevo fiscal, de conformidad al procedimiento establecido en el presente reglamento, para dar continuidad al Proyecto, si aun estuviere en ejecución.

ARTÍCULO 21. PAGOS POR FISCALIZACIÓN.

La fiscalización de las obras es un componente técnico esencial del proyecto habitacional. Los pagos a la fiscalización de obras serán abonados conforme al contrato suscripto con el Grupo Organizado y serán calculados sobre la base del dos por ciento (2,0 %) del costo total del proyecto.

Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro

Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat

VISIÓN: Ser un organismo público reconocido por brindar soluciones habitacionales, de hábitat y urbanísticas oportunas, innovadoras y de calidad, que promueva un territorio ordenado y sostenible con transparencia, equidad y honestidad.



MISIÓN: Somos la Institución pública rectora de las políticas públicas habitacionales, urbanísticas y del hábitat, orientada a la disminución del déficit habitacional, en un entorno adecuado que mejore la calidad de vida de las familias paraguayas.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN N° **000593** DE **10 ABR 2026**

El pago se efectuará en tres (3) etapas:

- a) Un primer pago, en concepto de anticipo, equivalente al veinte por ciento (20 %) del monto total del contrato.
- b) Un segundo pago, equivalente al cuarenta por ciento (40 %), una vez verificado un avance de obra del cincuenta por ciento (50 %), pudiéndose considerar un avance del 45 % siempre y cuando la obra no se encuentre atrasada con respecto al cronograma físico financiero aprobado.
- c) Un tercer y último pago, equivalente al cuarenta por ciento (40 %), contra la suscripción del acta de recepción definitiva de la obra y acta de recepción individual de obra.

El cumplimiento de cada etapa de avance será constatado por la Dirección General Técnica.

ARTÍCULO 22. PROCEDIMIENTO DE FACTURACIÓN

Para el primer pago:

1. Nota dirigida al MUVH, indicando el número de contrato con los datos del proyecto.
2. Fotocopia de Resolución de Habilitación del Fiscal de Obra.
3. Fotocopia autenticada por escribanía del Contrato entre los Fiscales de obras y Grupo Organizado, vigente, para la ejecución del contrato.
4. Certificado de cumplimiento tributario vigente.
5. Constancia bancaria (original).

Para el segundo pago:

1. Nota dirigida al MUVH, indicando el número de contrato con los datos del proyecto.
2. Fotocopia autenticada por escribanía de Factura de los Fiscales de obras a favor del Grupo Organizado correspondiente a la primera etapa de ejecución del contrato.
3. Certificado de cumplimiento tributario vigente.
4. Constancia de la Dirección General Técnica, detallando la etapa de ejecución de la obra.

Para el tercer pago:

1. Nota dirigida al MUVH, indicando el número de contrato con los datos del proyecto.
2. Fotocopia autenticada por escribanía de Factura de los Fiscales de obras a favor del Grupo Organizado correspondiente a la segunda y tercera etapa de ejecución del contrato.
3. Certificado de cumplimiento tributario vigente.
4. Informe de la DGTE sobre la suscripción del acta de recepción definitiva de la obra y acta de recepción individual de obra.

En caso de que el solicitante haya efectuado un cambio en la entidad bancaria, dicha modificación deberá ser comunicada de manera expresa al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), acompañando la constancia bancaria correspondiente en la que se individualice la nueva cuenta designada.


Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat

VISIÓN: Ser un organismo público reconocido por brindar soluciones habitacionales, de hábitat y urbanísticas oportunas, innovadoras y de calidad, que promueva un territorio ordenado y sostenible con transparencia, equidad y honestidad.



MISIÓN: Somos la Institución pública rectora de las políticas públicas habitacionales, urbanísticas y del hábitat, orientada a la disminución del déficit habitacional, en un entorno adecuado que mejore la calidad de vida de las familias paraguayas.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN N°

000593 DE 10 ABR 2026

ARTÍCULO 23. DISPOSICIONES FINALES

Los Fiscales de Obras habilitados conforme al reglamento anterior mantendrán su vigencia y condición, sin perjuicio de que, para su eventual designación en futuros proyectos habitacionales, deberán ajustarse y dar cumplimiento a las prohibiciones, incompatibilidades y demás disposiciones establecidas en la presente reglamentación, en resguardo de los principios de independencia, transparencia y correcta ejecución de las obras financiadas por el MUVH.

Las disposiciones del presente Reglamento serán aplicables a partir del día siguiente a su publicación.


Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat

VISIÓN: Ser un organismo público reconocido por brindar soluciones habitacionales, de hábitat y urbanísticas oportunas, innovadoras y de calidad, que promueva un territorio ordenado y sostenible con transparencia, equidad y honestidad.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN N° 0.00593 DE 10 ABR 2026

ANEXO I

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA FISCALIZACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS COMO PARTE DEL COMPONENTE TÉCNICO DEL SUBSIDIO EN EL MARCO DEL PROGRAMA FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL.

1. ALCANCE

La Fiscalización abarca los proyectos a ser implementados en el marco del Programa Fondo Nacional de la Vivienda Social –FONAVIS-.

2. OBJETIVOS DEL CARGO:

- a) Vigilar y responsabilizarse por el fiel y estricto cumplimiento de las condiciones constructivas, a fin de que los proyectos se ejecuten de acuerdo con sus diseños definitivos, especificaciones técnicas, cronogramas de obra y normas técnicas aplicables.
- b) Detectar oportunamente errores y/u omisiones de los proyectos, así como imprevisiones técnicas que requieran de acciones correctivas inmediatas.
- c) Garantizar la buena calidad de los trabajos ejecutados.
- d) Proponer y promover de manera oportuna que se den soluciones técnicas a problemas surgidos durante la ejecución de las obras.
- e) Verificar que el equipo y el personal técnico del contratista sea idóneo y suficiente para la obra.
- f) Verificar la información estadística sobre el personal, materiales, equipos, condiciones climáticas, tiempo de trabajo, etc.
- g) Como parte del componente técnico, deberá mantener informado al MUVH del avance de obras y problemas surgidos en la ejecución del proyecto, con un informe semanal que deberá ser remitido al correo electrónico a la DGTE con copia al DGFONAVIS.
- h) Los servicios de fiscalización serán prestados en forma diaria para los proyectos con 50 o más viviendas, estableciendo una periodicidad de 3 días a la semana para los proyectos con menos de 50 viviendas. El incumplimiento de dicha obligación será causal de penalización.

3. FUNCIONES:

- a) Evaluación semanal del grado de cumplimiento de los cronogramas de obra.
- b) Revisión y actualización de los programas y cronogramas presentados por el Contratista, de acuerdo a las prórrogas concedidas por el MUVH.
- c) Controlar la buena calidad de los materiales así como de los rubros de trabajos a través de ensayos de laboratorio si fuese necesario, con cargo al Contratista de obra. Exigir el retiro del sitio de obra de los materiales que no fueran aceptados por no reunir la calidad requerida para su empleo en los rubros correspondientes.
- d) Resolver, con la aprobación de la Dirección General Técnica y el Administrador del Programa, las dudas que surgieran en la interpretación de los planos, especificaciones, detalles constructivos y sobre cualquier asunto técnico relativo al proyecto.
- e) Anotar diariamente en el Libro de obra las observaciones, instrucciones o comentarios que a su criterio deban ser considerados por el Contratista para el mejor desarrollo de la obra. Aquellas observaciones que tengan especial importancia se informarán adicionalmente.
- f) Participar y suscribir con la Dirección General Técnica del MUVH los documentos correspondientes: al Acta de Inicio de obra, las Recepciones Provisoria y Definitiva, de conformidad a los formatos dispuestos por el MUVH.
- g) Revisar las técnicas y métodos constructivos propuestos por el contratista y sugerir las modificaciones que estime pertinentes, de ser el caso, previa aprobación de la Dirección General Técnica del MUVH.
- h) Exigir al contratista el cumplimiento de reglamento de seguridad laboral.
- i) Emitir oportunamente en acuerdo con la Dirección General Técnica del MUVH las órdenes de cambio que sean necesarias para la buena ejecución de los trabajos.

Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro

- j) Cuantificar las demoras en los cronogramas de ejecución de las obras, para informar a la Dirección General Técnica del MUVH.
- k) Inspeccionar periódicamente el obrador, el depósito y talleres del contratista, a fin de verificar que se mantengan las exigencias de materiales, equipos, maquinarias y herramientas compatibles con la necesidad de la obra.
- l) Exigir el cumplimiento de las normas de prevención de accidentes durante la ejecución de los contratos y verificar la existencia y alcance de los seguros establecidos contractualmente.
- m) Si durante la ejecución de la obra y hasta la Recepción Definitiva de la misma, advirtiere vicios de construcción, dispondrá que el contratista proceda a demolerlas o corregir los defectos observados y le concederá un plazo prudencial para la realización.

4. OTRAS RESPONSABILIDADES DEL FISCAL

La Fiscalización:

- a) Prestará en forma permanente, de conformidad con el contrato, las actividades descritas en estos Términos de Referencia, así como todo el apoyo técnico y administrativo necesario para la fiscalización y supervisión de obras.
- b) Participará obligatoriamente de las reuniones programadas en obra, a ser realizada con el residente de obra y el Supervisor de obras. Lo tratado se deberá registrar en el Libro de obra e incluir en los informes semanales correspondiente.
- c) Verificará la actualización del cronograma de ejecución del Proyecto, en la medida del avance de las obras y efectuará las recomendaciones pertinentes a la Dirección General Técnica del MUVH.

5. INFORMES

5.1. INFORMES SEMANALES

La Fiscalización preparará informes semanales y cuando la Dirección General Técnica del MUVH lo requiera, informes de Fiscalización, en formato digital, que contendrán por lo menos la siguiente información:

- a) Análisis del estado de Proyecto en ejecución, atendiendo a los aspectos económicos, financieros y de avance de obra.
- b) Cálculo de cantidades de obra y determinación de volúmenes acumulados.
- c) Informes de los resultados de los ensayos de laboratorio, si los hubiere, y comentarios al respecto.
- d) Informes de los resultados de aceptación o rechazo de materiales arrimados al sitio de obra, según calidades y cantidades.
- e) Análisis y opinión sobre la calidad y cantidad del equipo dispuesto en obra.
- f) Análisis del personal técnico del contratista.
- g) Fotografías del avance de obras, a la fecha de su visita.
- h) Referencia de las comunicaciones cursadas con el Contratista y el Supervisor de obra.
- i) Otros aspectos importantes del proyecto.

5.2. INFORME FINAL

A la conclusión de la fiscalización realizada como componente técnico del subsidio, el Fiscal entregará a la Dirección General Técnica del MUVH un informe final, impreso y en formato digital, que dé evidencia del cumplimiento de las actividades señaladas en los Términos de Referencia y en la propuesta, en el cual se detallarán todos los trabajos ejecutados por la Fiscalización de obra en virtud del contrato.

6. REQUERIMIENTOS COMO PARTE COMPONENTE TÉCNICO.

Para el desempeño adecuado y eficiente de sus tareas la Fiscalización designada como parte del componente técnico del subsidio, deberá contar con las siguientes instalaciones y equipamientos mínimos:

- 1) Equipo Informático
- 2) Equipo de Topografía propio o arrendado
- 3) Equipo fotográfico digital
- 4) Impresora

Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat



- 5) Equipos de comunicación inmediata, (Teléfono celular), para atender con prontitud las eventuales instrucciones impartidas por la contratante, así como informar hechos observados en el asentamiento que deban ser conocidos por el MUVH.
- 6) Vehículo para su traslado, en buen estado de funcionamiento, para un desplazamiento inmediato y oportuno a la localidad cuya Fiscalización de obras se encuentra a su cargo.

7. RESPONSABILIDADES

La Fiscalización asumirá plena responsabilidad por el cumplimiento de los contratos, y por la ejecución de las obras de los proyectos habitacionales de acuerdo a los planos, especificaciones técnicas y normas técnicas.

El Fiscal de Obras deberá coordinar y supervisar los trabajos con el Supervisor de Obras y desempeñará sus funciones bajo las instrucciones de la Dirección General Técnica del MUVH.

Fiscal de Obra

MUVH



Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat

ANEXO II

CONTRATO N° /2026 DE PRESTACIÓN DE SERVICIO ENTRE EL FISCAL DE OBRAS Y EL GRUPO ORGANIZADO PARA LA FISCALIZACIÓN DE OBRAS COMO PARTE DEL COMPONENTE TÉCNICO DEL SUBSIDIO.

En la ciudad de , Departamento.....de la República del Paraguay, a los días del mes de del año 20...., el Sr/Sra., con C.I.N° ,Presidente en carácter de representantes del Grupo Organizado denominado , por una parte y por la otra el Arq./Ing. con C.I. N° , habilitado por Resolución N° de fecha , paraguayo, mayor de edad, fijando domicilio en de la ciudad , en adelante el **FISCAL DE OBRA COMO COMPONENTE TECNICO DEL SUBSIDIO**, convienen en celebrar el presente contrato, cuyas relaciones jurídicas se registrarán por el Código Civil y sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

- 1. OBJETO Y FUNCIONES:** A los fines del presente contrato, el **CONTRATADO** deberá prestar sus servicios al **GRUPO ORGANIZADO**, y cuyo cargo será el de **"FISCAL DE OBRA COMO PARTE DEL COMPONENTE TÉCNICO DEL SUBSIDIO."**, quedando estipulado que debe cumplir con sus funciones de fiscalización de la construcción de (cantidad de viviendas en número y letra) viviendas, en el marco del Proyecto denominado ".....", en el Distrito de , Departamento , del Programa **FONAVIS**; de acuerdo con los Términos de Referencia aprobado como **ANEXO I** de la Resolución N° xxx/xxx, que forma parte integrante del presente contrato.
- 2. DESIGNACIÓN Y SUPERVISIÓN DEL FISCAL DE OBRAS:** El Grupo Organizado reconoce que la selección, designación, continuidad y eventual sustitución del Fiscal de Obras del proyecto habitacional corresponde exclusivamente al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), conforme a los criterios y procedimientos del Reglamento. En consecuencia, el Grupo Organizado reconoce que la supervisión técnica del Fiscal de Obras corresponde a la Dirección General Técnica del MUVH.
- 3. DURACIÓN DEL CONTRATO:** El plazo de ejecución de la fiscalización abarcará a partir del **ACTA DE INICIO** hasta la **RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS**. El plazo de ejecución del proyecto habitacional será de xxx días.
- 4. RETRIBUCIÓN:** El presente contrato, expresado en guaraníes es por un monto total de Gs (.....), **IVA Incluido**. Este monto integra el componente técnico del subsidio otorgado al Grupo Organizado y es el porcentaje establecido reglamentariamente por el MUVH.

Los beneficiarios integrantes del Grupo Organizado, en forma individual, se comprometen a endosar el Certificado de Subsidio a favor del SAT, de la constructora y del Fiscal de Obras, a tramitar los pedidos de desembolso conforme a los cronogramas de ejecución aprobados por el MUVH, previo cumplimiento de los requerimientos establecidos en el Reglamento del FONAVIS, y autorizan al Fiscal de Obras a retener el monto correspondiente a sus honorarios especificados en el presente contrato, conforme a la etapa del servicio prestado.

La retribución percibida incluye los viáticos, gastos de movilidad, gastos administrativos, seguros, el impuesto al valor agregado correspondiente y todos los gastos necesarios para una buena Fiscalización desde la firma del Acta de Inicio hasta la Recepción Definitiva de las mismas. Ningún otro costo o remuneración podrá ser reclamado posteriormente.

- 5. PENALIDADES:** Si el **FISCAL DE OBRA** no diere cumplimiento en tiempo y forma de los términos del presente contrato, dará derecho al MUVH a poner término al Contrato.
- 6. APORTES JUBILATORIOS Y PRESTACIONES MÉDICAS:** El **FISCAL DE OBRA DESIGNADO COMO PARTE DEL COMPONENTE TÉCNICO DEL SUBSIDIO** manifiesta que su desempeño profesional es independiente y autónomo y correrá por su cuenta exclusiva toda obligación derivada de la legislación impositiva, previsional, de seguridad y asistencia aplicable en la República del Paraguay.

7. **DERECHOS Y OBLIGACIONES:** Los derechos y obligaciones del FISCAL DE OBRA DESIGNADO y CONTRATADO COMO PARTE DEL COMPONENTE TÉCNICO DEL SUBSIDIO serán exclusivamente los previstos en el presente contrato. Por consiguiente, no tendrá derecho a recibir ningún beneficio, prestación, compensación u otro pago fuera de los estipulados expresamente en el presente contrato.
8. **RESCISIÓN:** El Grupo Organizado reconoce y delega al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) la facultad de rescindir el presente contrato en cualquier momento. La notificación deberá realizarse por escrito con una anticipación mínima de treinta (30) días. En caso de rescisión, el pago final se efectuará conforme al avance de obras registrado en el último informe de fiscalización verificado por la Dirección General Técnica del MUVH (DGTE).
9. **OBLIGACIÓN TRIBUTARIA:** El FISCAL DE OBRA no estará exento de ningún impuesto en virtud de este convenio y será de su exclusiva responsabilidad el pago de los impuestos con que se graven las sumas recibidas en virtud del presente contrato, librando expresamente al MUVH, de todas las obligaciones tributarias emergentes de la legislación vigente y/o de cualquier otra obligación fiscal a crearse.
10. **LEGISLACIÓN APLICABLE** Todas las cuestiones no cubiertas por el contrato se regirán por la legislación de Paraguay.
11. **SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS:** Las diferencias que se deriven del presente contrato o que se planteen en relación a él y que no puedan solucionarse de otro modo se remitirán a los juzgados y tribunales de la Capital de la República.
12. **DOMICILIO:** Para todos los efectos derivados de este Contrato, notificaciones, citaciones y diligencias, las partes constituyen domicilio especial en los lugares indicados, domicilios que se considerarán válidos para todos los actos jurídicos y administrativos emergentes de la ejecución y cumplimiento de este Contrato. Todo cambio de domicilio deberá ser comunicado por escrito al MUVH en el término de cinco (5) días hábiles, bajo apercibimiento de ser aplicado lo establecido en el Art. 59 del Código Civil Paraguayo.

En prueba de conformidad y aceptación de cada una de las cláusulas del presente Contrato, a cuyo fiel cumplimiento se obligan las Partes, previa lectura y ratificación de su contenido, se firma el presente instrumento en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los días del mes de del año dos mil

.....
GRUPO ORGANIZADO

.....
FISCAL DE OBRAS


Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat

ANEXO A LA RESOLUCIÓN N° 000593 DE 10 ABR 2026

ACUERDO DE RECONOCIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EN FAVOR DEL MUVH POR LAS PARTES SIGNATARIAS DEL CONTRATO ENTRE EL GRUPO ORGANIZADO COMISIÓN DE "XXXXXXX" Y EL FISCAL DE OBRAS XXXX Y POR ESTE ACTO FORMALIZADO ENTRE EL MUVH Y FISCAL DE OBRAS

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 05 días del mes de noviembre del año 2025, se reúnen, por una parte, el Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat, Sr. JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ, con CI nro. 1.202.375, en representación del MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT (MUVH), en adelante MUVH, con domicilio en Independencia Nacional nro. 909 esquina Manuel Domínguez de esta ciudad y por otra parte, el Sr. XXXXXXX con CI nro. XXXXX, en su calidad de FISCAL DE OBRAS DEL PROYECTO XXXX, en adelante FISCAL DE OBRAS, reconocido y habilitado por Resolución nro. XXX de fecha XX de XXXXX de XXXXXX, con domicilio en calle XXXXXX, distrito XXXXX, departamento XXXXX.

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

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

PRIMERA. OBJETO

- 1.1. El presente acuerdo reconoce las obligaciones, garantías y facultades regulatorias en favor del MUVH por parte del Fiscal de Obras XXXX, en el marco del contrato de fecha XX de XXXX de XXX celebrado con el Grupo Organizado "XXXXXX". El Fiscal prestará los servicios de fiscalización de obras, reconociendo que la supervisión técnica corresponde a la Dirección General Técnica del MUVH, a la cual responderá de manera exclusiva, para el desarrollo del Proyecto XXXXX.
- 1.2. En el marco del presente proyecto se han suscrito además, los siguientes instrumentos:
 - a. Contrato de prestación de servicios entre el FISCAL DE OBRAS XXXX y el GO "XXXXXX", a través de su representante Sr/a XXXXXX con CI nro. XXXXXX, cuya fotocopia autenticada del contrato se adjunta al presente.
 - b. Contrato de prestación de servicios entre el SAT XXXXXX y el GO "XXXXXX", a través de su representante Sr/a. XXXXXX con CI nro. XXXXXX, cuya fotocopia autenticada del contrato se adjunta al presente.
 - c. Contrato de prestación de servicios entre la Constructora "XXXXXX" y el GO "XXXXXXXXXX", a través de su representante Sr/a. XXXXXX con CI nro. XXXXXX, cuya fotocopia autenticada del contrato se adjunta al presente.
 - d. Contrato de construcción de vivienda entre el SAT "XXXXXX" y la CONSTRUCTORA "XXXX", cuya fotocopia autenticada del contrato se adjunta al presente.

SEGUNDA. OBLIGACIONES

- 2.1. El Fiscal de Obras tiene las siguientes obligaciones:
 - a. Cumplir todos los términos y condiciones de las disposiciones legales, reglamentaciones del Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS), ordenanzas y cualquier otra disposición aplicable.
 - b. Suscribir contrato con el Grupo Organizado, conforme al modelo aprobado por el MUVH.
 - c. Estar al día en el pago de las obligaciones tributarias y legales (impuestos, tasas y contribuciones).
 - d. Contar con una infraestructura de comunicación eficiente con teléfonos móviles (celulares) y dirección de correo electrónico que garantice un contacto inmediato entre las partes.
 - e. Comunicar inmediatamente al MUVH, por escrito y vía mesa de entrada institucional, cualquier cambio de domicilio declarado en la solicitud de registro.
 - f. Cumplir estrictamente las funciones detalladas en los Términos de Referencia del Anexo I del presente Reglamento.

Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

- g. Responder a todos los requerimientos que le fueran solicitados por el MUVH a través de la DGTE, la DGFONAVIS y/o los supervisores de obra.
- h. Ejercer su profesión con códigos de ética y seguridad en la construcción.
- i. Mantener la fidelidad del cumplimiento de los proyectos y las especificaciones técnicas, resguardando siempre el buen uso del gasto público,
- j. Suscribir las actas de inicio, acta de recepción definitiva y acta de recepción individual de obra de conformidad a los formatos dispuestos por el MUVH.
- k. Completar correctamente el Libro de Obras y suscribir conjuntamente con el residente de obras.
- l. Elaborar un informe semanal, adjuntando el libro de obras, a fin de verificar el avance de las mismas y remitirlo vía correo electrónico a la DGTE con copia a la DGFONAVIS.
- m. Los servicios de fiscalización serán prestados en forma diaria para los proyectos con 50 o más viviendas, estableciendo una periodicidad de 3 días a la semana para los proyectos con menos de 50 viviendas. El incumplimiento de dicha obligación será causal de penalización.
- n. Para el desempeño adecuado y eficiente de sus tareas la Fiscalización designada como parte del componente técnico del subsidio, deberá contar con las siguientes instalaciones y equipamientos mínimos: Equipos Informáticos, equipos de comunicación inmediata, (Teléfono celular) y vehículo para su traslado, en buen estado de funcionamiento, para un desplazamiento inmediato y oportuno a la localidad cuya Fiscalización de obras se encuentra a su cargo.

TERCERA. COMUNICACIONES

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

Por parte del MUVH: fonavis@muvh.gov.py
obrasnolicitadas@muvh.gov.py

Por parte del FISCAL:

CUARTA. INSPECCIÓN DEL FISCAL DE OBRAS

El MUVH podrá inspeccionar las actuaciones del Fiscal de Obras en la ejecución de sus funciones, así como los procedimientos y registros relacionados con la fiscalización objeto del presente acuerdo, pudiendo disponer las medidas que considere necesarias según corresponda.

Asimismo, el MUVH podrá solicitar en cualquier momento al Fiscal de Obras los documentos e informes relativos a su labor de fiscalización, incluyendo registros de certificaciones, informes técnicos y cualquier otra documentación que el MUVH considere necesaria para asegurar la correcta verificación del Proyecto y el cumplimiento de sus obligaciones. El Fiscal de Obras deberá mantener registros completos de los documentos e informaciones resultantes de este acuerdo, observando en todo momento la normativa aplicable.

QUINTA. INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

El incumplimiento de los informes obligatorios sobre el desarrollo de la obra y aquellos solicitados por el MUVH, como así también los incumplimientos contractuales, legales o reglamentarios por parte del FISCAL DE OBRAS, dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en la Resolución nro. XXXXX

SEXTA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DE RESPONSABILIDADES.

El FISCAL DE OBRAS no podrá ceder a terceros los derechos y obligaciones contraídas y emergentes de este acuerdo, ni de los contratos por él celebrado con el GO, sin autorización previa y expresa del MUVH.

SÉPTIMA. SUPERVISIÓN

El Fiscal de Obras actuará bajo la supervisión técnica del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), debiendo responder exclusivamente ante dicha institución en el ejercicio de sus funciones de fiscalización. En este marco, el MUVH podrá emitir observaciones sobre el desempeño del Fiscal.

OCTAVA. DESEMBOLSOS

Los pagos a la fiscalización de obras como parte del componente técnico del subsidio, serán abonados conforme al contrato suscrito con el Grupo Organizado y serán calculados sobre la base del dos por ciento (2,0 %) del costo total del proyecto.

Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



El Monto total del Proyecto:

El Monto total del Contrato:

El desembolso correspondiente será realizado de la siguiente manera:

- a) La suma de Gs. XXXXXX, en concepto de anticipo, equivalente al veinte por ciento (20 %) del monto total del contrato.
- b) La suma de Gs. XXXXXX, equivalente al cuarenta por ciento (40 %), una vez verificado un avance de obra del cincuenta por ciento (50 %), pudiéndose considerar un avance del 45 % siempre y cuando la obra no se encuentre atrasada con respecto al cronograma físico financiero aprobado.
- c) La suma de Gs. XXXXXX, equivalente al cuarenta por ciento (40 %), contra la suscripción del acta de recepción definitiva de la obra y acta de recepción individual de obra.

El cumplimiento de cada etapa de avance será constatado por la Dirección General Técnica, mediante informe.

Los pagos se realizarán en moneda local al FISCAL DE OBRAS autorizado por los beneficiarios según Contrato suscrito con el grupo organizado. Dichos pagos serán realizados por transferencia bancaria a cta. cte. del FISCAL DE OBRA registrado ante el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat, señalándose que las sumas consignadas en el presente anexo, corresponden a la contraprestación al FISCAL DE OBRAS, por los servicios prestados a favor del GO.

NOVENA. RESOLUCIÓN DE CONTRATO

El MUVH resolverá el contrato en caso de incumplimiento por parte del FISCAL DE OBRAS y reservándose además el derecho de accionar ante los órganos jurisdiccionales pertinentes.

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

DÉCIMA. RESCISIÓN POR MUTUO ACUERDO

La rescisión del contrato por mutuo acuerdo entre el MUVH y el FISCAL DE OBRAS tendrá lugar cuando exista acuerdo de voluntades entre ambos, mediando conformidad del GO. En tal caso, el FISCAL DE OBRAS 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 FISCAL DE OBRAS, previo acto administrativo de la máxima autoridad, si fuere necesario.

DÉCIMA PRIMERA. VIGENCIA

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

DÉCIMA SEGUNDA. DOCUMENTOS DEL ACUERDO

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

DÉCIMA TERCERA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

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

Ing. Juan Carlos Baraja Fernández
Ministro

Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat



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

.....
FISCAL DE OBRA

.....
Representante del FONAVIS

.....
MINISTRO MUVH


Ing. Juan Carlos Baruja Fernández
Ministro
Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat