



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 626

POR LA CUAL SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 18 Y 20 DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA (SAT) APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2428 DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2021, Y EL ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO OPERATIVO DE CONSTRUCTORAS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2429 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 EN EL MARCO DE LA LEY N° 3637/09 “QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL” (FONAVIS).

Asunción, 24 de marzo de 2022.

VISTO: Las Resoluciones N° 2428 y 2429 del 18/11/21; la Resolución N° 2911 del 30/12/21; el Memorando M DGAF 114-2022 del 11/03/22; el Memorandum FONAVIS/DGSH/051/2022 del 17/03/22; los Dictámenes DIDI Nros. 293/2022 y 299/2022 del 17/03/22; la Ley N° 6152/18, y;

CONSIDERANDO: La Resolución N° 2428 del 18 de noviembre de 2021 “*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.*”

La Resolución N° 2429 del 18 de noviembre de 2021 “*POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 408 DEL 24 DE MARZO DE 2021 QUE APROBÓ EL REGLAMENTO OPERATIVO DE CONSTRUCTORAS, 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-CONSTRUCTORA, PARA LA MODALIDAD DE CONJUNTOS HABITACIONALES.*”

La Resolución N° 2911 del 30 de diciembre del 2021 “*POR LA CUAL SE POSTERGA HASTA EL 28 DE FEBRERO DE 2022 LA VIGENCIA DE LO ESTABLECIDO EN EL ART. 20 DE LA RESOLUCIÓN N° 2428 DEL 18/11/2021 Y EN EL ART. 22 DE LA RESOLUCIÓN N° 2429 DEL 18/11/2021*”.

Que, por Memorando M DGAF 114-2022 del 11 de marzo de 2022, la Dirección General de Administración y Finanzas solicita parecer legal, y manifiesta cuanto sigue: “*...A través de la Resolución N° 2428 en su Art. 20 y de la Resolución N° 2429 en su Art. 22, ambas de fecha 18/11/2021, se generó la obligación de los SAT y de las EMPRESAS CONSTRUCTORAS de extender FACTURAS a nombre del MUVH por el monto de cada desembolso, incluido el Fondo de Reparación, las que deben ser presentadas en el momento del respectivo pago. Posteriormente, por Resolución N° 2911 del 30/12/2021 se postergó hasta el 28 de febrero del 2022 la puesta en vigencia de lo establecido en los Reglamentos y Artículos precedentemente aludidos debido a la imposibilidad de coordinar las acciones necesarias para la implementación de los mismos entre la Dirección General del FONAVIS y la Dirección General de Administración y Finanzas en razón del gran volumen de expedientes, plazos y tareas que debían ser cumplidas por ambas Direcciones Generales a finales de los meses del pasado ejercicio... Sobre el tema en cuestión referente a la FACTURACIÓN de los Servicios de Asistencia Técnica (SAT) y Empresas Constructoras cabe mencionar lo dispuesto por la Ley N° 6.380/2019 “DE MODERNIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN DEL SISTEMA TRIBUTARIO NACIONAL” que en su artículo 92 textualmente expresa: “Los contribuyentes que realicen actos gravados, exentos o no gravados estarán obligados a emitir y entregar comprobantes de venta, debidamente timbrados por la Administración Tributaria, por cada enajenación y prestación de servicios que realicen y, asimismo, exigir dichos documentos por cada compra efectuada. En todos los casos, en los comprobantes de venta se deberá consignar el nombre y el número de documento de identidad o RUC del comprador, salvo que el tipo de comprobante utilizado pueda ser emitido en forma innominada, conforme lo establezca la reglamentación. Los compradores a su vez tienen el derecho y el deber de exigir la emisión y entrega de los comprobantes de venta por las adquisiciones de bienes o servicios. La Administración Tributaria establecerá las formalidades y condiciones que deberán reunir los comprobantes de venta y demás documentos que respaldan los traslados de bienes y los ajustes de precios. Los contribuyentes que no se encuentran obligados a llevar contabilidad o aquellos cuya actividad económica haga dificultosa la emisión de la documentación pormenorizada, podrán ser autorizados por la*



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 626

POR LA CUAL SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 18 Y 20 DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA (SAT) APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2428 DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2021, Y EL ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO OPERATIVO DE CONSTRUCTORAS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2429 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 EN EL MARCO DE LA LEY N° 3637/09 “QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL” (FONAVIS).

Asunción, 24 de marzo de 2022.

-2-

Administración Tributaria a utilizar formas especiales de emisión y entrega de comprobantes de venta. En todo establecimiento en los cuales se comercialicen bienes o presten servicios, se deberá colocar un anuncio en el que se indique la obligación del contribuyente de expedir el comprobante de venta y del comprador de exigir su entrega, así como la sanción que corresponderá en caso de su inobservancia. Será obligatoria la conservación de las documentaciones por el plazo de prescripción. En los casos de operaciones donde la base imponible sea diferente al precio neto de la operación, la Administración Tributaria establecerá la forma de exponer estas transacciones en el comprobante de venta”. En el caso que nos ocupa, los TITULARES DEL DERECHO ya sea por la enajenación de un bien o por la prestación de servicios son los BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO DE LA VIVIENDA SOCIAL ostentando así la calidad de COMPRADOR del bien enajenado o del servicio prestado ante las Empresas Constructoras y los Servicios de Asistencia Técnica (SAT). Si bien es el MUVH el que efectúa los desembolsos, una vez aprobado el subsidiado a favor de los BENEFICIARIOS (Individuales – Grupos Organizados) son éstos quienes suscriben los contratos con las Empresas Constructoras y los SAT haciendo posible de ésta manera la ejecución de los proyectos en el marco del FONAVIS. Por lo que, salvo mejor parecer las FACTURAS LEGALES deben ser extendidas a favor de los Beneficiarios ya sea en la modalidad Individual o en la modalidad de Grupos Organizados en conformidad con el artículo 92 de la Ley N° 6.380/2019 “DE MODERNIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN DEL SISTEMA TRIBUTARIO NACIONAL”Por lo tanto, en concordancia con lo anteriormente expuesto solicito a la MAI que en ejercicio de sus atribuciones legales considere la posibilidad de autorizar por medio de una Resolución la modificación del artículo 20 de la Resolución N° 2428 del Reglamento Operativo de Servicios de Asistencia Técnica (SAT) y la modificación del artículo 22 de la Resolución N° 2429 del Reglamento Operativo de Constructoras según las siguientes especificaciones: RESOLUCIÓN N° 2428/21 - REGLAMENTO OPERATIVO DE SAT, ARTÍCULO 20 - FACTURACIÓN. DONDE DICE: 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. SE SUGIERE LA SIGUIENTE REDACCIÓN: El SAT deberá extender factura legal al Grupo Organizado (G.O.) por el monto total que perciba en cada desembolso. RESOLUCIÓN N° 2429/21 - REGLAMENTO OPERATIVO DE CONSTRUCTORAS, ARTÍCULO 22 – FACTURACIÓN. DONDE DICE: La Constructora deberá extender factura al MUVH por el monto total de cada desembolso incluido el fondo de reparo. El Ministerio procederá a las retenciones impositivas según reglamento vigente. SUGIERE LA SIGUIENTE REDACCIÓN: La Constructora deberá extender factura legal al Grupo Organizado (G.O.) por el monto total que perciba en cada desembolso....”

Que, por Memorándum FONAVIS/DGSH/051/2022 del 17 de marzo de 2022, la Dirección General del FONAVIS solicita: “...la modificación del texto de la resolución 2428-21 en su **Art. 18 COSTOS Y CONTRAPRESTACIÓN**, en lo que se refiere al plan de arborización. El SAT será encargado de preparar el proyecto, pero su implementación estará a cargo de los Beneficiarios, como parte de su contrapartida. Esta modificación se solicita a fin de dar mayor participación a los beneficiarios en el desarrollo de sus proyectos y buscar así fortalecer el arraigo de los mimos. Otro punto a modificar es el porcentaje relativo a los trabajos previos que aumenta a 1,00%. Además el punto a modificar es el de estudios técnicos y Licencia ambiental que aumenta a 1,50%. El porcentaje de fiscalización disminuye a 1,00%...” . En este contexto adjunta a la presentación planilla descriptiva los cuadros de honorarios vigentes; y como debería quedar conforme a la propuesta presentada.



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 626

POR LA CUAL SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 18 Y 20 DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA (SAT) APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2428 DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2021, Y EL ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO OPERATIVO DE CONSTRUCTORAS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2429 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 EN EL MARCO DE LA LEY N° 3637/09 “QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL” (FONAVIS).

Asunción, 24 de marzo de 2022.

-3-

Que, por Dictámenes DIDI N° 293/2022 y DIDI N° 299/2022 del 17 de marzo de 2022, la Dirección General Jurídica y Notarial concluye que luego de la revisión no existe impedimento legal para continuar con la propuesta de modificación solicitadas correspondientes a los Artículos 18 y 20 de la Resolución N° 2428/2021 del Reglamento del Servicio de Asistencia Técnica (SAT); y Artículo 22 de la Resolución N° 2429/2021 del Reglamento Operativo de Constructoras en el marco del Programa FONAVIS.

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 los Artículos 18 y 20 del Reglamento del Servicio de Asistencia Técnica (SAT), aprobado por Resolución N° 2428 del 18 de noviembre de 2021 y el Artículo 22 del Reglamento Operativo de Constructoras en el Marco de la Ley N° 3637/09 “Que crea el Fondo Nacional de la Vivienda Social – FONAVIS”, conforme a las propuestas presentadas a través del Memorando M DGAF 114-2022 del 11 de marzo de 2022, Memorandum FONAVIS/DGSH/051/2022 del 17 de marzo de 2022 y Dictámenes DIDI Nros. 293/2022 y 299/2022 del 17 de marzo de 2022, quedando establecido como sigue:

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).

DONDE DICE:

ARTÍCULO 18. COSTOS Y CONTRAPRESTACIÓN.

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%
		2,00%		



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 626

POR LA CUAL SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 18 Y 20 DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA (SAT) APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2428 DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2021, Y EL ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO OPERATIVO DE CONSTRUCTORAS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2429 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 EN EL MARCO DE LA LEY N° 3637/09 “QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL” (FONAVIS).

Asunción, 24 de marzo de 2022.

-4-

PRESTACIÓN	HONORARIOS	DETALLE	ALCANCE
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
4. Social	2,00%	1,00%	- Formalización de la tenencia de la tierra
			- Organización del grupo
			- Gestión de la documentación familiar
			- Capacitación sobre el acceso al programa
			- Armar el expediente social para evaluación
		1,00%	- Elaborar el perfil del grupo postulante
			- Realizar encuesta de satisfacción
			- Asistencia social al grupo y sus integrantes de forma individual
			- Capacitación Específica según propuesta durante la implementación del proyecto
			- Capacitación Específica según propuesta durante la implementación del proyecto
TOTAL	11,00%		

DEBE DECIR:

PRESTACIÓN	HONORARIOS	DETALLE	ALCANCE
1. Técnico	7,00%	1,00%	- Estudios preliminares del sitio
			- Gestión para la aprobación de planos municipales
			- Gestión para regularización del fraccionamiento
		1,50%	- Estudio de percolación
			- Estudio de suelo
			- Licencia ambiental
		2,00%	- Proyecto de Arborización
			- 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		
1,00%	- Fiscalización de obra		



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 626

POR LA CUAL SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 18 Y 20 DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA (SAT) APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2428 DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2021, Y EL ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO OPERATIVO DE CONSTRUCTORAS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2429 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 EN EL MARCO DE LA LEY N° 3637/09 “QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL” (FONAVIS).

Asunción, 24 de marzo de 2022.

-5-

PRESTACIÓN	HONORARIOS	DETALLE	ALCANCE
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
- Elaboración de contratos, solicitudes, etc.			
- Trámites notariales			
4. Social	2,00%	1,00%	- Formalización de la tenencia de la tierra
			- Organización del grupo
			- Gestión de la documentación familiar
			- Capacitación sobre el acceso al programa
			- Armar el expediente social para evaluación
		1,00%	- Elaborar el perfil del grupo postulante
			- Realizar encuesta de satisfacción
			- Asistencia social al grupo y sus integrantes de forma individual
			- Capacitación Específica según propuesta durante
			la implementación del proyecto
TOTAL	11,00%		

DONDE DICE:

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.

DEBE DECIR:

ARTÍCULO 20. FACTURACIÓN

El SAT deberá extender factura al Grupo Organizado (G.O.) por el monto total que perciba en cada desembolso.

REGLAMENTO OPERATIVO DE CONSTRUCTORAS EN EL MARCO DE LA LEY N° 3637/09 “QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL” (FONAVIS).



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 626

POR LA CUAL SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 18 Y 20 DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA (SAT) APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2428 DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2021, Y EL ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO OPERATIVO DE CONSTRUCTORAS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 2429 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 EN EL MARCO DE LA LEY N° 3637/09 “QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL” (FONAVIS).

Asunción, 24 de marzo de 2022.

-6-

DONDE DICE:

ARTÍCULO 22. FACTURACIÓN

La Constructora deberá extender factura al MUVH por el monto total de cada desembolso incluido el fondo de reparo. El Ministerio procederá a las retenciones impositivas según reglamento vigente.

DEBE DECIR:

ARTÍCULO 22 – FACTURACIÓN

La Constructora deberá extender factura al Grupo Organizado (G.O.) por el monto total que perciba en cada desembolso.

Art. 2º) ENCARGAR a la Dirección de Comunicación la publicación en la página web institucional de la presente Resolución, a los efectos de su difusión.

Art. 3º) COMUNICAR a quienes corresponda y cumplido, archivar.


OSCAR JOSÉ VILLAGRA MERINO
Secretario General


CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO
Ministro