



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1026

POR LA CUAL SE MODIFICAN PARCIALMENTE EL ARTÍCULO 18 DEL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 2428 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 QUE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA – SAT; EL ARTÍCULO 67 DEL REGLAMENTO GENERAL DEL FONAVIS, MODIFICADO POR RESOLUCIÓN N° 809 DEL 7 DE ABRIL DE 2022; Y EL ARTÍCULO 137 DEL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 923 DEL 17 DE JUNIO DE 2014 QUE AMPLÍA EL REGLAMENTO DE PROGRAMAS HABITACIONALES DEL FONAVIS.

Asunción, 6 de mayo de 2022.

VISTO: El Memorándum FONAVIS/DGSH/087/2022 del 03/05/22 de la Dirección General del FONAVIS; el Dictamen DIDI N° 493/2022; las Resoluciones Nros. 923 del 17/06/14; 2428 del 18/11/21 y 809 del 07/04/22; la Ley 6152/18; y,

CONSIDERANDO: Que, por Memorándum FONAVIS/DGSH/087/2022 del 3 de mayo de 2022, la Dirección General del FONAVIS, expresa: “...a fin de elevar a su consideración el ajuste de los honorarios de los fiscales y en consecuencia modificar los montos máximos por viviendas de la modalidad de Conjuntos Habitacionales. El ajuste solicitado se basa en la verificación de honorarios de Fiscales de Obra, que como hoy está determinado haría inviable económicamente el desarrollo de los trabajos, por lo que se ha realizado un estudio pormenorizado de los mismos, se propone elevar los honorarios de los Fiscales... Estos ajustes propuestos se realizan, teniendo en cuenta también la importancia que los trabajos de fiscalización de obra tienen para el MUVH... Para este ajuste se requiere la modificación del texto de la resolución 2428/21 en su Art. 18 COSTOS Y CONTRAPRESTACIÓN, del cuadro de Honorarios de SAT... Para absorber dichos cambios sin afectar la estructura de costos de las viviendas recientemente ajustados, se solicita la modificación Artículo 67 del Reglamento General del FONAVIS... Además, se solicita modificar el inciso c) del Artículo 137 de la Resolución 923 de fecha 17 de junio de 2014...”.

Que, por Dictamen DIDI N° 493/2022 del 6 de mayo de 2022, la Dirección de Dictámenes de la Dirección General Jurídica y Notarial concluye: “...de conformidad a la Ley N° 6152/2018 del MUVH, y contando con el V°B° del administrador del Programa y de la Máxima Autoridad Institucional, esta Dirección considera que, no existen impedimentos de orden legal que obste la modificación del Artículo 18 “Costos y Contraprestación” de la Resolución N° 2428/2021, del Artículo 67 del Reglamento General del FONAVIS, y del inciso c) del Artículo 137 de la Resolución N° 923/2014, de conformidad a la propuesta y cálculo realizado por la Dirección General del FONAVIS, debiendo a tal efecto dictarse el acto administrativo de rigor.”

Que, por Resolución N° 923 del 17 de junio de 2014, se dispone “Art. 1°) **AMPLIAR** los términos del Reglamento de Programas Habitacionales – FONAVIS, aprobado por Resolución N° 2.923 de fecha 30 de diciembre de 2011, con la creación de la Modalidad Viviendas Rurales en Asentamientos del INDERT, que se hallan transcritos íntegramente en el Anexo 1, que forma parte de la presente Resolución.”

Que, la Resolución N° 2428 del 18 de noviembre de 2021, aprueba la modificación parcial de 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, la Resolución N° 809 del 7 de abril de 2022, dispone en los siguientes términos: “Art. 1°) **MODIFICAR** el Artículo 67 del Reglamento General del FONAVIS, a efectos del ajuste de las Unidades de Salarios Mínimos (USM) establecidas para las modalidades de vivienda, conforme a la propuesta presentada por la Dirección General del 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,



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1026

POR LA CUAL SE MODIFICAN PARCIALMENTE EL ARTÍCULO 18 DEL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 2428 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 QUE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA – SAT; EL ARTÍCULO 67 DEL REGLAMENTO GENERAL DEL FONAVIS, MODIFICADO POR RESOLUCIÓN N° 809 DEL 7 DE ABRIL DE 2022; Y EL ARTÍCULO 137 DEL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 923 DEL 17 DE JUNIO DE 2014 QUE AMPLÍA EL REGLAMENTO DE PROGRAMAS HABITACIONALES DEL FONAVIS.

Asunción, 6 de mayo de 2022.

-2-

El Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resuelve:

Art. 1°) **MODIFICAR** parcialmente el Artículo 18 “Costos y Contraprestación” del Anexo de la Resolución N° 2428 del 18 de noviembre de 2021 “Reglamento de Servicio de Asistencia Técnica”, de conformidad al Memorándum FONAVIS/DGSH/087/2022 del 3 de mayo de 2022, de la Dirección General del FONAVIS, quedando redactado de la siguiente manera:

“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:

PRESTACIÓN	HONORARIOS	DETALLE	ALCANCE
1. Técnico	7,50%	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
			- Proyecto 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		
1,50%	- 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
			- Asesoramiento
3. Legal	1,00%	1,00%	- Elaboración de contratos, solicitudes, etc.
			- Trámites notariales
			- Formalización de la tenencia de la tierra



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1026

POR LA CUAL SE MODIFICAN PARCIALMENTE EL ARTÍCULO 18 DEL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 2428 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 QUE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA – SAT; EL ARTÍCULO 67 DEL REGLAMENTO GENERAL DEL FONAVIS, MODIFICADO POR RESOLUCIÓN N° 809 DEL 7 DE ABRIL DE 2022; Y EL ARTÍCULO 137 DEL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 923 DEL 17 DE JUNIO DE 2014 QUE AMPLÍA EL REGLAMENTO DE PROGRAMAS HABITACIONALES DEL FONAVIS.

Asunción, 6 de mayo de 2022.

-3-

PRESTACIÓN	HONORARIOS	DETALLE	ALCANCE
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	11,50%		

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

Art. 2º) MODIFICAR parcialmente el Artículo 67 del Reglamento General del FONAVIS, modificado de la Resolución N° 809 del 7 de abril de 2022, de conformidad al Memorandum FONAVIS/DGSH/087/2022 del 3 de mayo de 2022 de la Dirección General del FONAVIS, quedando establecido de la siguiente manera:

“Artículo 67.- Se asignarán los montos máximos consignados a continuación, tanto para los terrenos como para la edificación, en la determinación del precio de la SH para los conjuntos habitacionales exclusivamente.

VIVIENDAS URBANAS				
PRECIO DE LA SH (parámetro en USM)				
Niveles	Tipo de Vivienda	Edificación	Terreno	Precio Máximo SH
1	NH + 1D + PO	87,00	30,00	115,00
2	NH + 1D + PO	64,00	20,00	82,00
3	NH + 1D	42,50	12,00	50,00
4	NH + 1D	37,17	9,00	44,00

VIVIENDAS INDÍGENAS			
PRECIO DE LA SH (parámetro en USM)			
Niveles	Tipo de Vivienda	Edificación	Precio Máximo SH
1	NH + 1D + PO	87,00	87,00
2	NH + 1D + PO	64,00	64,00
3	NH + 1D	46,00	46,00
4	NH + 1D	40,18	40,18

Según se requiera, se podrán incrementar montos del subsidio conforme los siguientes criterios:

I. Cuando el proyecto para el grupo organizado o subsidio individual requiera una solución para la eliminación y tratamiento de residuos cloacales a través de:

- una red existente y/o planta de tratamiento, hasta 5 USM adicionales; o
- un sistema alternativo individual tipo BIODIGESTOR, TANQUE IMHOFF o similares, que minimice el impacto ambiental, hasta 2 USM adicionales”.



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1026

POR LA CUAL SE MODIFICAN PARCIALMENTE EL ARTÍCULO 18 DEL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 2428 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 QUE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA – SAT; EL ARTÍCULO 67 DEL REGLAMENTO GENERAL DEL FONAVIS, MODIFICADO POR RESOLUCIÓN N° 809 DEL 7 DE ABRIL DE 2022; Y EL ARTÍCULO 137 DEL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 923 DEL 17 DE JUNIO DE 2014 QUE AMPLÍA EL REGLAMENTO DE PROGRAMAS HABITACIONALES DEL FONAVIS.

Asunción, 6 de mayo de 2022.

-4-

II. *Los montos máximos detallados en el cuadro correspondiente a la edificación de la SH, podrán ser incrementados hasta un 15%, sobre el máximo establecido para cada nivel de subsidios, en la parte correspondiente a la edificación de la SH cuando éste se desarrolle en altura a partir de 3 niveles. El criterio para la aplicación del porcentaje adicional quedará establecido de la siguiente manera:*

- a) *Edificio de 3 (tres) niveles, con porcentaje de hasta 30% (treinta por ciento) de área libre del terreno se le aplicará el 10% (diez por ciento).*
- b) *Edificio de 3 (tres) niveles, con porcentaje superior a 30% (treinta por ciento) de área libre del terreno se le aplicará el 15% (quince por ciento).*
- c) *Edificio de 4 (cuatro) o más niveles, sin considerar el porcentaje de área libre del terreno se le aplicará el 15% (quince por ciento)".*

Art. 3°) MODIFICAR parcialmente el Artículo 137 inciso c) del Reglamento de Programas Habitacionales del FONAVIS, modificado por Resolución N° 923 del 17 de junio de 2014, de conformidad al Memorándum FONAVIS/DGSH/087/2022 del 3 de mayo de 2022 de la Dirección General del FONAVIS, quedando redactado de la siguiente manera:

“Artículo 137: Son características particulares de la Modalidad “Viviendas Rurales” para Asentamientos del INDERT:

- a) *Terreno: deberán tener título de propiedad a nombre del INDERT o del beneficiario de la reforma agraria, y plano de loteamiento del inmueble, presentado por el INDERT, incluyendo la resolución que autorice la construcción en dicho predio.*
- b) *Grupo Meta: Grupos Organizados de familias y/o personas, sujetos de la reforma agraria, en Áreas Rurales en asentamientos del INDERT.*
- c) *El costo máximo de la vivienda será de hasta 40,18 USM.*

El financiamiento de la vivienda, contemplará los siguientes componentes:

- 1) *Aporte del Beneficiario: en Mano de Obra que suple al Ahorro Previo y Crédito Complementario.*
- 2) *Terreno: aporte del INDERT o beneficiario.*
- 3) *El SVS otorgado por la SENAVITAT.*
- 4) *El costo del terreno no será descontado del monto del Subsidio Nacional de la Vivienda Social.*
- d) *Tipología de Vivienda:*

Proyecto de Vivienda proveído por la SENAVITAT, debiendo los SAT elaborar las especificaciones técnicas, el cómputo métrico y el presupuesto, conforme a la tecnología tradicional o alternativa.

Para todos los casos, la tipología deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el reglamento de Programas Habitacionales FONAVIS;

- e) *Condiciones particulares de Habitabilidad, Técnicas y de Emplazamiento:*
 - 1) *Los lotes podrán tener la superficie establecida por el INDERT para el asentamiento.*
 - 2) *El asentamiento deberá contar con un acceso vial público.*



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 1026

POR LA CUAL SE MODIFICAN PARCIALMENTE EL ARTÍCULO 18 DEL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 2428 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021 QUE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA – SAT; EL ARTÍCULO 67 DEL REGLAMENTO GENERAL DEL FONAVIS, MODIFICADO POR RESOLUCIÓN N° 809 DEL 7 DE ABRIL DE 2022; Y EL ARTÍCULO 137 DEL ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 923 DEL 17 DE JUNIO DE 2014 QUE AMPLÍA EL REGLAMENTO DE PROGRAMAS HABITACIONALES DEL FONAVIS.

Asunción, 6 de mayo de 2022.

-5-

3) Se establece como área mínima y programa básico requerido para la SH en asentamientos del INDERT, las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 42 m².

Las viviendas deberán contar con las siguientes dependencias:

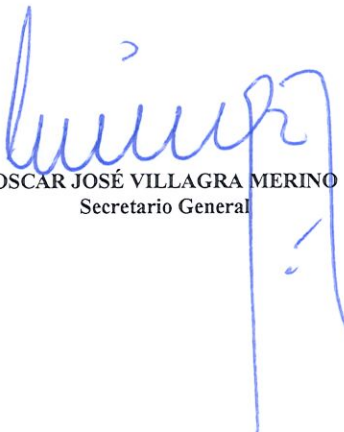
- 2 dormitorios
- Cocina con fogón o similar
- Baño
- Comedor
- Lavadero

e) Situación Jurídica del Inmueble:

- 1) El terreno deberá estar titulado, con el fraccionamiento aprobado por el INDERT.
- 2) En los casos que el inmueble haya sido transferido, por el INDERT a nombre del postulante, deberá presentar copia autenticada del título de propiedad correspondiente.”.

Art. 4°) **ENCARGAR** a la Dirección General del FONAVIS y la Dirección de Comunicación la publicación en la página web institucional de la presente Resolución a los efectos de su difusión y vigencia.

Art. 5°) **COMUNICAR** a quienes corresponda y cumplido, archivar.



OSCAR JOSÉ VILLAGRA MERINO
Secretario General



CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO
Ministro