



Dirección de Auditoría Técnica

ANEXO 14

INFORME EJECUTIVO	
TRABAJO: Auditoria de cumplimiento al Fondo Nacional de la Vivienda Social - FONAVIS	CÓDIGO: AT-09
DIRECTIVO RESPONSABLE: Arq. Hector Villagra	DESTINATARIO: FONAVIS
OBJETIVO GENERAL: Verificar la ejecución de los Proyectos del Programa desde el año 2018 a abril 2021 en los aspectos Técnicos, Social y Financieros.	
*ALCANCE: Periodo analizado desde el año 2018 al 2021.	
CONCLUSION	
<p>Encargamos a los ejecutores del Programa que las documentaciones del proyecto y de los postulantes sean seleccionados en el mismo año de ejecución del mismo, en la actualidad se viene realizando los proyectos de años anteriores con sus postulantes, así evitar el desfasaje en costos y documentación. También es necesario establecer, un mejor sistema de control, evaluaciones integradas SAT-FONAVIS a postulantes, a fin de contribuir a que el programa pueda llegar efectivamente a la población más necesitada del país.</p> <p>De acuerdo a la verificación física y aleatoria realizada, a las viviendas de seis proyectos terminados del Programa, se pudo visualizar varios problemas constructivos, los mismos no cumplen con las especificaciones técnicas y la empresa constructora deberá realizar una revisión de la totalidad de viviendas y subsanar las observaciones realizadas. También se debe tener en cuenta en los próximos proyectos, la delimitación de los terrenos, situación encontrada en el proyecto <i>Vecinos Unidos de J.A. Saldívar</i>, a fin de no tener problemas posteriores en futuros proyectos.</p> <p>En varios de los proyectos visitados comprobamos un alto porcentaje de viviendas desocupadas o ocupadas por terceros, encomendamos al área competente realizar en forma periódica la verificación ocupacional y tomar las medidas que se ajustan a los procesos y reglamentaciones vigentes del Programa.</p> <p>Existen varios aspectos que afectaron nuestra labor y la entrega en tiempo y forma de los Informes de Auditoria en esta pandemia, que impactó sobre la planificación y desarrollo, que nos limitaron en el alcance de la meta.</p> <p>Re-evaluamos los riesgos, consideramos los cambios en el sistema de control al no poder ingresar en las viviendas para las verificaciones físicas internas.</p> <p>Producto de las circunstancias, otro de los factores influyentes fueron el teletrabajo, aislamiento, contagio y/o infectados entre los miembros de la oficina, lo que nos obligó a mayores tiempos para efectuar los procedimientos de auditoría.</p>	
OBSERVACIONES	
Riesgo: Alto	
Observación N° 1: Problema en el año de llamado a postulación y el año de ejecución del proyecto	
<p>Los llamados a postulantes, "Se autoriza los llamados a nivel Nacional a través de una resolución para postulantes de proyectos de la modalidad de conjuntos habitacionales para grupos organizados, edificación en lote propio para individuales y compra de Vivienda nueva o usada para persona con discapacidad o enfermedades crónicas, a los efectos de su calificación conforme a su situación socio-económica, según propuesta presentada por la Dirección General del FONAVIS."</p>	



Dirección de Auditoría Técnica

Dicha Resolución de autorización se realiza varias veces en el año para postulantes, por lo cual se recepciona las documentaciones del proyecto y de los postulantes, los mismos no son verificados para la ejecución en el año de postulación.

Los proyectos que se ejecutan son de años anteriores y las documentaciones de postulantes (beneficiarios) se encuentran desactualizados (ejemplo: cambian de estado civil: casado/a, separado/a, concubinado/a, tienen más hijos, varía su ingreso familiar y lugar físico donde será la construcción, sufre variación topográfica el terreno, además algunos factores externos como incendios, inundaciones).

Documentaciones que sirvieron de antecedentes:

- Leyes y Decretos
- Resoluciones
- Contrato
- Especificaciones Técnicas
- Llamado a licitación
- Pliego de bases y Condiciones
- Planos arquitectónicos

Riesgo: Alto

Observación N° 2: Problemas constructivos y dimensiones de terreno

Verificamos físicamente y de forma aleatoria las viviendas de seis proyectos terminados del Programa FONAVIS, comprobamos que algunas viviendas presentaban problemas arquitectónicos (constructivos).

En el proyecto Vecinos Unidos de J.A. Saldívar, se verifico que las dimensiones de la propiedad es de 10m x 28m, los vecinos no pueden realizar el cerramiento perimetral en el contra frente por tener problemas de límites con el vecino colindante de la propiedad.

La problemática más notoria observada es el caso de los terrenos de la manzana N° 1, entran en el terreno colindante, por ese motivo no es posible amurallar, hemos observado el amojonamiento realizado por la municipalidad (Terreno mide 10m x 28 m) y acceden al terreno vecino.

La comisión vecinal y vecinos del lugar mencionan que presentaron varias notas en la Institución, a la fecha no tuvieron respuesta.

Se debe tener en cuenta que la verificación física de ésta Auditoría, solo implica un muestreo de los problemas constructivos encontrados en el proyecto, la empresa constructora deberá realizar una verificación de la totalidad de viviendas.

Se detalla los proyectos visitados:

Items	DEPARTAMENTO / EMPRESA	DISTRITO	GRUPO ORGANIZADO	SAT	CONSTRUCTORA	CANTIDAD DE VIVIENDA	LLAMADO	RES. N°	FECHA RES.	%AVANCE DE OBRAS AL 31/03/2021	ESTADO DE OBRAS AL 31/03/2021
1	11 - CENTRAL	J. AUGUSTO SALDIVAR	COMISIÓN VECINAL PRO-VIVIENDA VECINOS UNIDOS	ASOCIACIÓN TEKOVERA	LA SERENA COMPANY S.R.L (1RO Y 2DO)	6	1/14	590 2353 1717 453	06/05/2014 31/10/2016 20/07/2018 28/02/2018	100,00%	CULMINADA
2	11 - CENTRAL	CAPIATÁ	COMISION DE FOMENTO URBANO ASENTAMIENTO TIERRA PROMETIDA	CONSULTORA S.G S.R.L.	LA SERENA COMPANY S.R.L.	1	4/17	3035 244	22/12/2017 30/01/2018	100,00%	CULMINADA
3	11 - CENTRAL	CAPIATÁ	ORGANIZACIÓN DESARROLLO COMUNITARIO - EL PROGRESO	RUBEN DARIO CORONEL ORTIZ	CALIMA S.R.L.	10	4/18	778	43455	100,00%	CULMINADA
4	11 - CENTRAL	VILLETA	COMISIÓN VECINAL DEL TERRITORIO SOCIAL SOL NACIENTE III	CONTA CONSULTA DE JORGE RENÉ ANDRIOTTI MILTOS	GT GROUP S.A.	3	4/17	3040	43091	100,00%	CULMINADA
5	11 - CENTRAL	YPANÉ	COMISIÓN VECINAL SOL NACIENTE	CESARINA BARRETO DE ENCISO	R&C CONSTRUCCIONES	18	1/19	482	43538	100,00%	CULMINADA
6	11 - CENTRAL	LAMBARÉ	COMISION VECINAL KO'E PYAHU	ASOCIACIÓN TEKOVERA	La Serena Company S.R.L.	10	3/18	336	43406	100,00%	CULMINADA



Problemas constructivos encontrados:

- Problemas de conexión en canillas y cañerías de la cocina, baño y del lavadero (mala sujeción y goteo)
- Desprendimiento de revoques en torno al marco de las puertas.
- Picaporte de cerraduras de ventanas y puertas no funcionan.
- Problema con la instalación eléctrica, creando diferentes problemas en los artefactos eléctricos y focos
- Techo con goteras
- Caños de ventilación cortos y sin sombreretes
- Fisura y grieta, en muros
- Pisos y azulejos de baño en varios tonos
- Los carteles: la colocación es muy frágil con poca duración, solo se pudo observar en uno de los proyectos visitados.
- En las documentaciones verificadas no hemos visualizado la fecha de inauguración de los proyectos y tampoco la entrega de los subsidios a los beneficiarios.

Documentaciones que sirvieron de antecedentes:

- Resoluciones
- Contrato
- Llamado a licitación
- Pliego de bases y Condiciones
- Informe de Fiscales y Supervisores
- Acta de Inicio de Obra
- Certificado de Recepción Provisoria
- Certificado de Recepción Definitiva

Riesgo: Alto

Observaciones N° 3: Alto índice de Viviendas desocupadas

En el aspecto social, se pudo verificar en varios de los proyectos visitados, el alto porcentaje de viviendas desocupadas y/o ocupadas por terceros.

1.En la inspección física realizada en el proyecto Vecino Unidos de J.A. Saldívar: se pudo observar, que las 44 viviendas se encuentran totalmente construidas, 26 se encuentran habitadas y 18 están desocupadas o habitadas por personas que no son beneficiarios.

La comisión vecinal y vecinos del lugar mencionan que presentaron varias notas a la Institución, a la fecha no tuvieron respuesta.

2.La vivienda auditada es el complemento del proyecto Tierra Prometida - Capiatá: un adicional.

Manzana 6 Lote 35

Beneficiarios: Estela Alvarenga de Moreno C.I. N°: 5.430.421

Ramon Moreno Torres C.I. N°: 4.037.686

La ocupante irregular: Maria de la Cruz Fretes. C.I. N°: 8.356.772

3.Según vecinos del proyecto Ko'e Pyahu - Lambaré:

*Vivienda de la Manzana 6 Lote 1, perteneciente al Sr. Aníbal Galeano López con C.I.N°: 2.106.687 y su pareja Griselda Paredes Britos con C.I.N°: 6.133.484, el terreno fue vendido antes de la construcción de la vivienda.

No contamos con más datos de los nuevos habitantes. Vivienda cerrada.

*Vivienda de la Manzana B Lote 20, la beneficiaria Sra. Máxima del Pilar Ruiz Díaz, C.I. N° 1.713.108, informo que no pueden ingresar a la vivienda por no haber abonado el monto correspondiente al aporte del beneficiario al SAT.



Misión: "Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanismo y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay"

0000005

Dirección de Auditoría Técnica

Documentaciones que sirvieron de antecedentes:

- Resoluciones
- Contrato
- Llamado a licitación
- Pliego de bases y Condiciones
- Informe de Fiscales y Supervisores
- Acta de Inicio de Obra
- Certificado de Recepción Provisoria
- Certificado de Recepción Definitiva

RECOMENDACIONES

- Que las documentaciones del proyecto y de los postulantes sean seleccionados, en lo posible en el mismo año de ejecución del proyecto, ya que en la actualidad se viene realizando de años anteriores, de manera así de evitar desfasaje en costos y documentación.
- Que los ejecutores del programa, establezcan un mejor sistema de control, evaluaciones integradas SAT-FONAVIS a postulantes, a fin de contribuir a que el programa pueda llegar efectivamente a la población más necesitada.
- La información obtenida durante la verificación física y aleatoria de las viviendas de seis (6) proyectos terminados del Programa, solo representa un muestreo de los problemas constructivos encontrados en los proyectos y que las mismas no cumplieran con las especificaciones técnicas.
- La DGTE conjuntamente con las empresas constructoras deberán, realizar una revisión de la totalidad de viviendas y subsanar las observaciones de los Proyectos conforme las especificaciones técnicas, por las imperfecciones, considerando el corto tiempo transcurrido desde su culminación. También se debe tener en cuenta en los próximos proyectos, la delimitación de los terrenos a fin de no tener problemas posteriores en los proyectos.
- La DGSO deberá realizar en forma periódica la verificación ocupacional y tomar las medidas que se ajustan a los procesos y reglamentaciones vigentes del Programa.

Asunción, 29 de julio de 2021


.....
Lic. Juliana Ferreira M.
Coordinadora Adjunta DGA
Dirección General de Auditoría Interna
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat


.....
Director/a Gral. de Auditoría Interna
Lic. Wilma María Jara Ibarrou
Encargada de Despacho
Auditoría Interna
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

- Los Auditores pueden agregar gráficos, tablas y otros datos para una mejor comprensión.

Referencias:

DSFC: Dirección de Supervisión de Obras Fonavis, Foncoop y Créditos Hipotecarios

DGSO: Dirección General Social

DGTE: Dirección General Técnica

FONAVIS: Fondo Nacional de Vivienda Social

SAT: Servicio de Asistencia Técnica

SIAF: Sistema Integrado de Administración Financiera

EE.TT: Especificaciones Técnicas



Misión: "Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanismo y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay"

Dirección de Auditoría Técnica


MDGAI N° 108/2021

Memorando

A : Lic. Carlos Alberto Pereira. Ministro MUVH.
De : Lic. Wilma Maria Jara Ibarrola – Encargada de Despacho DGAI.
Arq. Mirtha Van Landeghem – Dirección de Auditoría Técnica
Arq. Myriam Rodriguez – Jefe de Dpto. Control de Proyectos.
Lic. Marcelina Duarte – Jefe de Dpto. Control de Proyectos
Ing. Andrea Lopez - Auditor.
Ref. : Informe Final - Auditoria Técnica – Programa FONAVIS.
Fecha : 29/07/2021

Tengo el agrado de dirigirme a S.E., a los efectos de remitir el Informe Final de la “**Auditoria Técnica – Programa FONAVIS**”, que forma parte del Plan de Trabajo Anual y Cronograma de Actividades del presente año, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente.


Lic. Wilma Jara Ibarrola
Encargada de Despacho – DGAI
29/07/2021

A Dependencia: (Providencia, Firma, sello y fecha)	Fecha Recepción, firma, aclaración	Observación