



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

DIRECCION GENERAL DE AUDITORIA INTERNA

IV N°0060 /2021

INFORME VERIFICACION

Destinatario.: Ministro Carlos Alberto Pereira

Referencia: Expediente 13.592-21 de Fecha: 24/09/21- La Molienda S.A. presenta propuesta de terrenos en Dación de pago.

Se anexan los siguientes exp. : 12.357-218.696-21. 7518-21.1856-21.94178-19.25147-16.11355-15. 3786-20

- Escritura Compensación de pago, transferencia de inmueble y préstamo hipotecario (original)
- Escritura Compra venta de inmueble, otorga Arnaldo Ramírez a favor de Adelio Gonzalez (original)
- Escritura Compra venta de inmueble, otorga Tomas Saccarello García y Maria Cristina de Saccarello a favor de la Molienda (original)
- Escritura Compra venta de inmueble Nilsa Pastor Molinas a favor de Tomas Saccarello García
- Escritura Transferencia de inmueble de Roberto Pitaud y Vera Zani de Pitaud a favor de la Molienda (original)
- Escritura Venta de inmueble de Elsa de Brusquetti a favor de la Molienda (original)
- Escritura Compra venta de inmueble que otorga el Banco Sudameris Paraguay a favor de Arnaldo Ramírez Gonzalez

La Molienda S.A. remite las tasaciones correspondientes a las Fincas N° 15.102 y 15.354 (Luque) realizadas por la Arq. Fulvia Gonzalez de Gyôker – Matricula CSJ 1353, estas fincas fueron ofrecidas para Dación en Pago por la deuda que mantiene con el MUVH, cuya tasación es de Gs. 1.011.440.000(Guaraníes mil once millones cuatrocientos cuarenta mil)

Antecedentes

- ✓ Municipio: Luque
- ✓ Departamento: Central
- ✓ Barrio: Palma Loma
- ✓ Calles: Juan de Mena c/ Tomas Herrera
- ✓ Finca N° : 15.102 y 15354
- ✓ Cta. Cte. Ctral. N°: 27- 439-16/17

Dimensiones de los Terrenos

Cta. Cte Ctral : 27-439-16	Cta. Cte Ctral : 27-439-17
Finca 15.102	Finca 15.354
Lote 17	Lote 16
Frente: 10.00 m	Frente: 10.00 m
Contra frente: 10.00m	Contra frente: 10.00m
Costado: 32.42 m	Costado: 32.42 m
Costado: 32.42 m	Costado: 32.42 m
Superficie: 322.40 m2(según título)	Superficie: 322.40 m2(según título)

Desarrollo

Los inmuebles objetos de la tasación se encuentran ubicados en el Barrio Palma Loma de la ciudad de Luque en una zona totalmente consolidada con carácter residencial, sobre la calle Juan de Mena (calle empedrada) casi Tomas Herrera con una superficie de 322.40 m2 cada terreno, totalizando 644, 80 m2.

Arq. Mirtha Van Landeghem  
Jefe Dpto. Control de Proyecto  
Dirección de Auditoría Técnica

Arq. MIRTHA VAN LANDEGHEM  
Directora de Auditoría Técnica  
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

Lic. Wilma María Jara Barrolo  
Encargada de Despacho  
Auditoría Interna

VISION: Ser el ente público de reconocido liderazgo por brindar soluciones a los sectores más vulnerables, promoviendo un territorio ordenado y sostenible, en el ámbito urbanístico, habitacional y del hábitat.

Independencia Nacional 909 esq. Manuel Domínguez – 021 413 3000

www.muvh.gov.py

mesadeentrada@muvh.gov.py



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

### DIRECCION GENERAL DE AUDITORIA INTERNA

Cuentan con todos los servicios de infraestructura básica, como ser agua corriente, luz eléctrica, recolección de basura, escuelas, colegio, con un entorno inmediato de nivel medio- alto con fácil acceso a la capital y al centro de Luque, zona totalmente urbanizada.

Con los siguientes servicios en la zona:

**Arteria principal:** 200 m

**Transporte:** 200 m

**Centro comercial:** en la zona

**Puesto médico:** en la zona

**Escuela / Colegio:** en la zona

**Red Telefónica:** en frente, telefonía móvil e internet

**Red Eléctrica:** en frente

**Red de agua:** en frente

**Pavimentación:** empedrado

En la verificación in situ realizada se pudo observar una pequeña construcción con techo de zinc, sin relevancia alguna, en estado de demolición.

### Conclusión

Habiendo realizado la verificación del expediente y la verificación in situ, se observan las siguientes tasaciones sobre las dos fincas ofrecidas en dación de pago

Fincas	CCC N°	Distrito	Valor de la Tasación	Fecha	Tasador
15102-15354	27-439-16 /17	Luque	Gs. 477.808.000	24/06/13	MUVH
			Gs. 129.680.000	26/06/15	
			Gs. 257.760.000	13/04/21	
			Gs. 1.011.440.000	23/09/21	La Molienda
			Gs. 515.840.000	8/11/21	Dirección Gral. de Auditoria Interna - MUVH

El valor del terreno fue considerado en base al estudio del mercado, a la homogeneización de valores, la topografía, el suelo, consolidación de la zona, accesibilidad, servicios de agua, luz y transporte.

Teniendo en cuenta, los valores del Mercado Inmobiliario comparables, el Valor de Tasación del terreno se considera de Gs. **515.840.000 (guaraníes Quinientos quince millones, ochocientos cuarenta mil.**

Se adjunta toma fotográficas de los terrenos.

### Recomendación

Elevamos a consideración de la Máxima Autoridad Institucional, el valor de Tasación de los dos terrenos ofrecidos en Dación de Pago por la empresa La Molienda S.A en la **suma total de Gs. 515.840.000. (Son guaraníes Quinientos quince millones, ochocientos cuarenta mil.)**

Salvo mejor parecer.

Atentamente.

WJ/ mr/mv

Arq. Mirtha Van Landeghem  
Jefe Depto Control de Calidad  
Dirección de Auditoria  
MUVH

Arq. MIRTHA VAN LANDEGHEM  
Directora de Auditoria Técnica  
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

Lic. Wilma María Jara Ibarrola  
Encargada de Despacho  
Auditoria Interna  
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

VISION: Ser el ente público de reconocido liderazgo por brindar soluciones habitacionales priorizando a los sectores más vulnerables, promoviendo un territorio ordenado y sostenible, en el ámbito urbanístico, habitacional y del hábitat.

Independencia Nacional 909 esq. Manuel Domínguez – 021 413 3000

www.muvh.gov.py

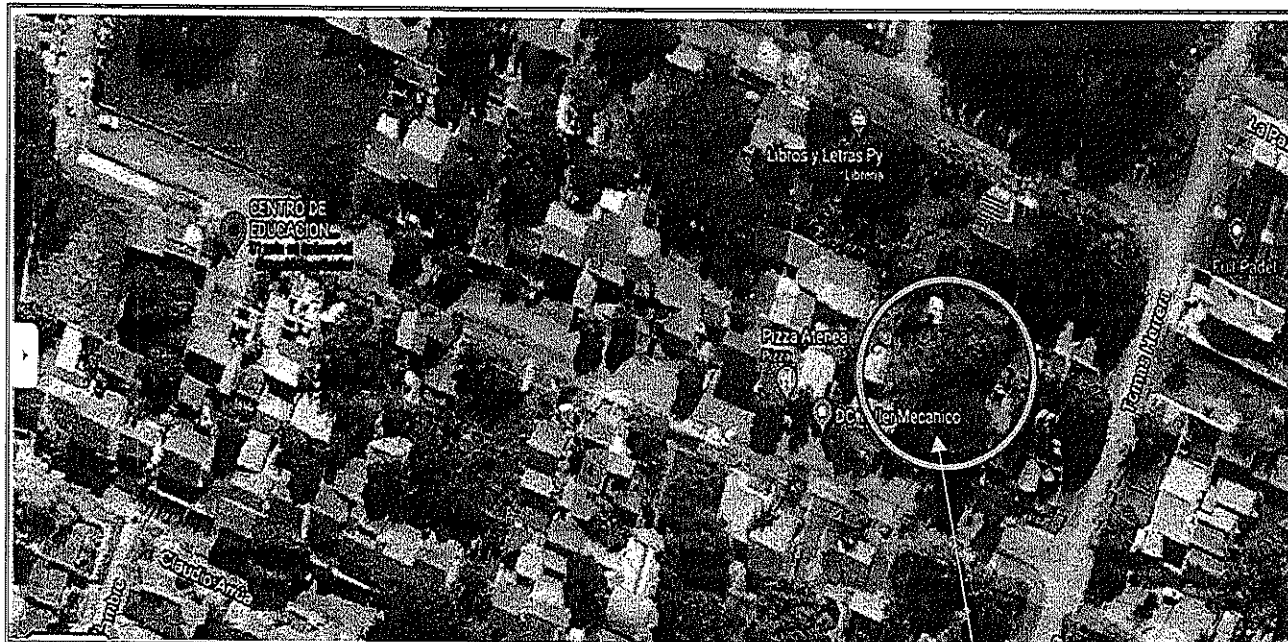
mesadeentrada@muvh.gov.py



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

DIRECCION GENERAL DE AUDITORIA INTERNA

UBICACIÓN DEL TERRENO



Fincas: 15.102 y 15.354



Fincas: 15.102 y 15.354

Arq. Mirta Landeghem  
Jefe Dpto. Control de Proyecto  
Dirección de Auditoría Técnica

Arq. MIRTHA LANDEGHEM  
Directora de Auditoría Técnica  
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

VISION: Ser el ente público de reconocido liderazgo por brindar soluciones habitacionales priorizando a los sectores más vulnerables, promoviendo un territorio ordenado y sostenible, en el ámbito urbanístico, habitacional y del hábitat.

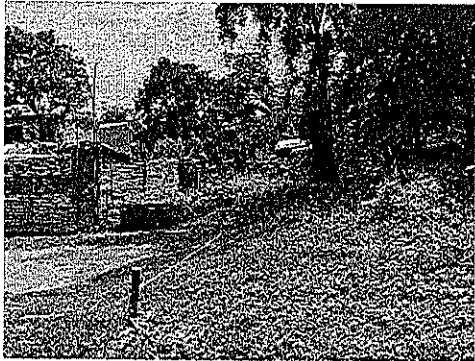
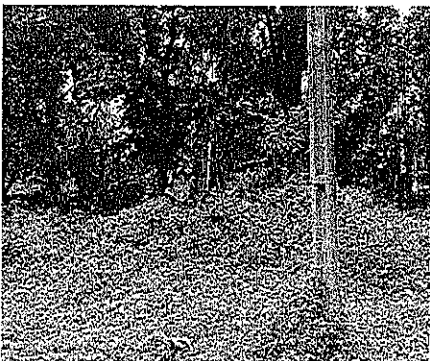
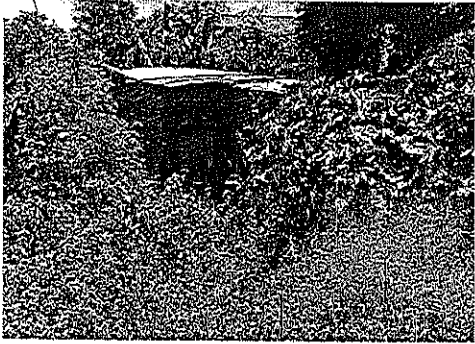



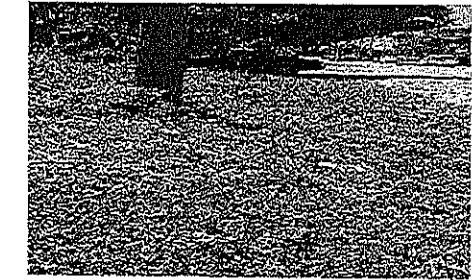

Independencia Nacional 909 esq. Manuel Domínguez – 021 413 3000  
www.muvh.gov.py  
mesadeentrada@muvh.gov.py



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

DIRECCION GENERAL DE AUDITORIA INTERNA

Vista de los terrenos

	
Frente	Frente
	
Construccion para demolicion	Vista general
	
Vista del entorno	Vista del entorno
	
Vista del entorno	Vista del entorno

Arq. *Miguel Rodríguez G.*  
Jefe Dpto. Control de Proyecto  
Dirección de Auditoría Técnica

Arq. MIRTHA VANLANDEGHEM  
Directora de Auditoría Técnica  
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

VISTO: En el ente público se reconoció liderazgo por brindar soluciones habitacionales priorizando a los sectores más vulnerables, promoviendo un territorio ordenado y sostenible, en el ámbito urbanístico, habitacional y del hábitat.