



Misión: 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.

Dirección General de Auditoría Interna.

DGAI N° 112-2021

Memorando

Para : C.P.Viviana Fuster Careaga. Directora Gral. de Desarrollo Inmobiliario.

De : Lic. Wilma Jara Ibarrola, Encargada de Despacho - DGAI

Fecha : 30/07/2021

Ref : Tasación de los Departamentos Celsa Speratti – Luque.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en referencia al MDIVE N° 166/21 de fecha 09/07/2021, respecto a la tasación del Edificio de Departamentos Celsa Speretti – Luque, a los efectos de remitir adjunto el Informe IV N°027/2021

Atentamente


Lic. Wilma Jara Ibarrola
Encargada de Despacho - DGAI


Lic. Wilma María Jara Ibarrola 20/07/2021
Encargada de Despacho 15:18 U
Auditoría Interna
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

Fecha:

Hora:

Recibido por:

Providencias

A Dependencia: (Providencia, Firma, sello y fecha)		Fecha Recepción, firma.	Observación
A DIVE A fin de elaborar las conclusiones financieras.	 Enrique Galeano MDIVE 02/08/21 09/11/21		

C.P. Viviana Fuster Careaga
Directora General de Desarrollo Inmobiliario



IV N° 027 /2021

INFORME VERIFICACION

Destinatario: Ministro Lic. Carlos Pereira

Referencia: Solicitud de Revisión Técnica de la Tasación de los Departamentos Celsa Speratti – Luque.

Antecedentes

Municipio: Luque

Calle: Guillermo Leoz y Minas Cue.

Finca: N° 7.127 y N° 7.294 a nombre del Consejo Nacional de la Vivienda.

Departamento: Central

Barrio: Compañía Makai.

Desarrollo

El terreno es propiedad del MUVH, se encuentra ubicado en la Compañía Makai de la ciudad de Luque, sobre la calle asfaltada Guillermo Leoz esquina Minas Cue, de fácil conexión con los diferentes barrios de la ciudad, es una zona consolidada, de carácter habitacional, con todos los servicios (energía eléctrica, alumbrado eléctrico, agua, teléfono, transporte, escuelas, colegios, comisarías, centro médico, universidades) el contra frente del inmueble linda con Viviendas tipo Económicas del MUVH.

El terreno: ubicado en esquina, tiene una topografía plana, de forma regular, con una buena vegetación natural.

La construcción: se encuentra sobre elevada con relación al nivel de la calle, es de forma lineal paralela a la calle asfaltada.

Cuenta con los siguientes niveles:

Planta baja: con 2 departamentos de 3 dormitorios, salón multiuso con baño y depósito, con dos bloques de escaleras para acceder a los diferentes niveles con sus respectivos accesos y palier.

En frente al edificio está la zona de estacionamiento para 14 vehículos, 1 por departamento.

Planta Alta: 1er, 2do y 3er piso, son plantas tipo que se repiten en los niveles superiores, en los extremos se encuentran los departamentos de tres dormitorios luego la escalera en cada costado y en el medio 2 departamentos de 2 dormitorios.

Los materiales constructivos son tradicionales, estructura de H° A°, en el último piso con techo de tejas españolas, con tejuelones sobre estructura de madera, paredes de mampostería revocadas y pintadas a la cal, baños con artefactos sanitarios y azulejos de color blanco, cocina con bacha de acero inoxidable, lavadero con pileta de fibra de plástico, con revestimiento cerámico.

Balcones y escaleras con barandas metálicas, aberturas puertas tipo placa y las exteriores metálicas con vidrios, las ventanas son metálicas con vidrios traslúcidos.

El Terreno cuenta con cerco perimetral y portones de estructura metálica, en la zona del estacionamiento con piedra triturada, en el exterior del terreno con vereda de piso tipo baldosones de hormigón.



Misión: 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.

Dirección General de Auditoría Interna

Instalaciones con que cuenta:

- Desagüe cloacal exterior, cámara inspección, cámara séptica
- Desagüe pluvial
- Tanque de agua subida y bajada
- Sistema contra incendio
- Transformador de 150 KVA y acometida

Conclusión

La construcción de los departamentos fueron concluidos recientemente por lo tanto no tiene incidencia el estado de conservación, ni el coeficiente de depreciación en la conformación del precio.

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, en el Valor de Tasación de los Departamentos se consideraron el terreno, la construcción y el estacionamiento:

Valores de Tasación

Tipología de los Departamentos	Dirección Gral. de Desarrollo Inmobiliario Dpto. de Tasaciones	Fecha de tasación	Dirección Gral. de Auditoría Interna Auditoría Técnica	Fecha de tasación
3 dormitorios + estacionamiento Planta baja	Gs. 619.808.500	09/07/2021	Gs.250.000.000	30/07/2021
2 dormitorios + estacionamiento Planta Alta	Gs. 553.628.500	09/07/2021	Gs.225.000.000	30/07/2021
3 dormitorios + estacionamiento Planta Alta	Gs. 635.178.500	09/07/2021	Gs.260.000.000	30/07/2021



Misión: 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.

Dirección General de Auditoría Interna

Recomendación

Elevamos a consideración de la Máxima Autoridad Institucional, los Valores de Tasación realizados por la Dirección Gral. de Auditoría Interna, para la adjudicación de los departamentos.

Departamentos	Dirección Gral. de Auditoría Interna Auditoría Técnica	Fecha de tasación
3 dormitorios + estacionamiento Planta baja	Gs.250.000.000	30/07/2021
2 dormitorios + estacionamiento Planta Alta	Gs.225.000.000	30/07/2021
3 dormitorios + estacionamiento Planta Alta	Gs.260.000.000	30/07/2021

Salvo mejor parecer.
Atentamente.

Arq. MIRTEA JARA IBARROLA
Directora de Auditoría Técnica
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

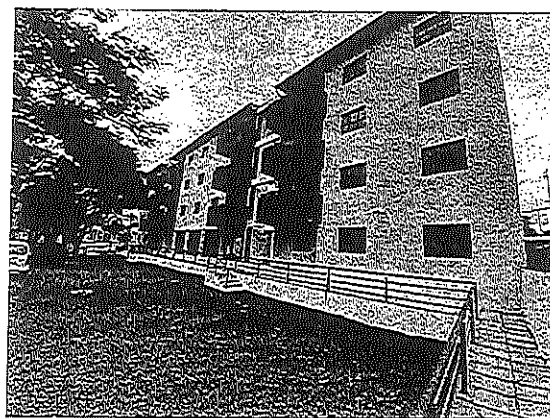
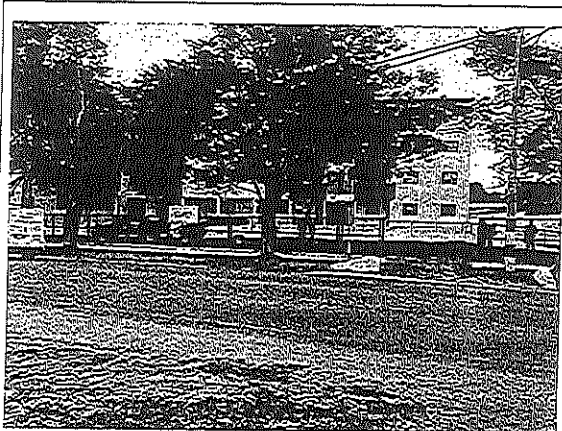
Lic. Wilma María Jara Ibarrola
Encargada de Despacho
Auditoría Interna
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



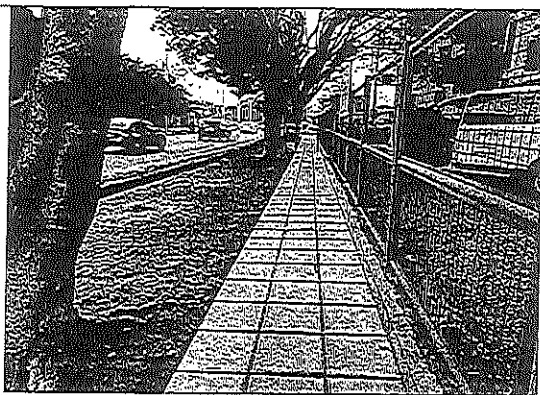
Misión: Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanísticas y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay.

Dirección General de Auditoría Interna

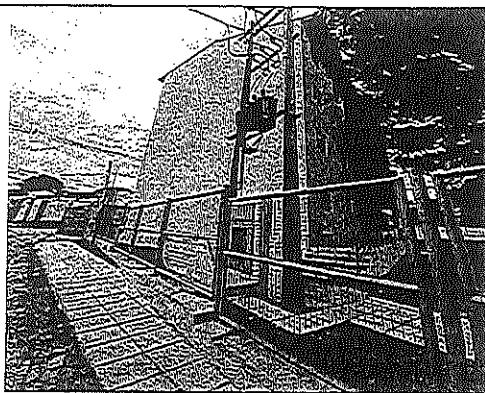
TOMAS FOTOGRAFICAS
Edificio Celsa Speratti – Luque.



Vista frontal del Bloque de Departamentos.



Verada y cerco perimetral



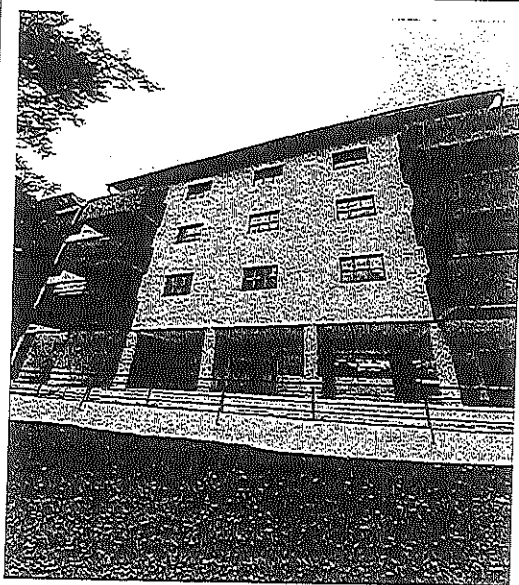
Transformador de energia para el edificio.

MA

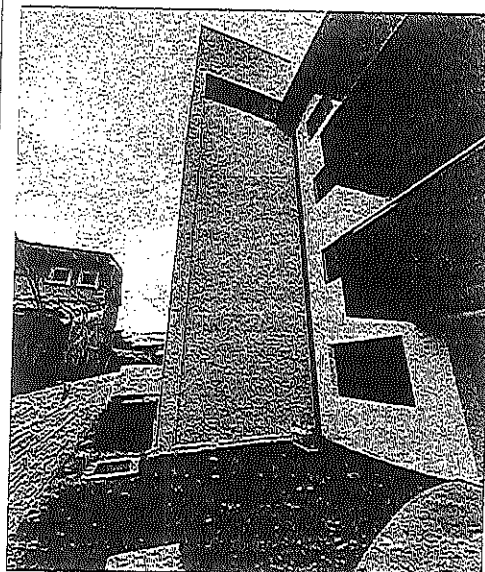


Misión: Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanísticas y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay.

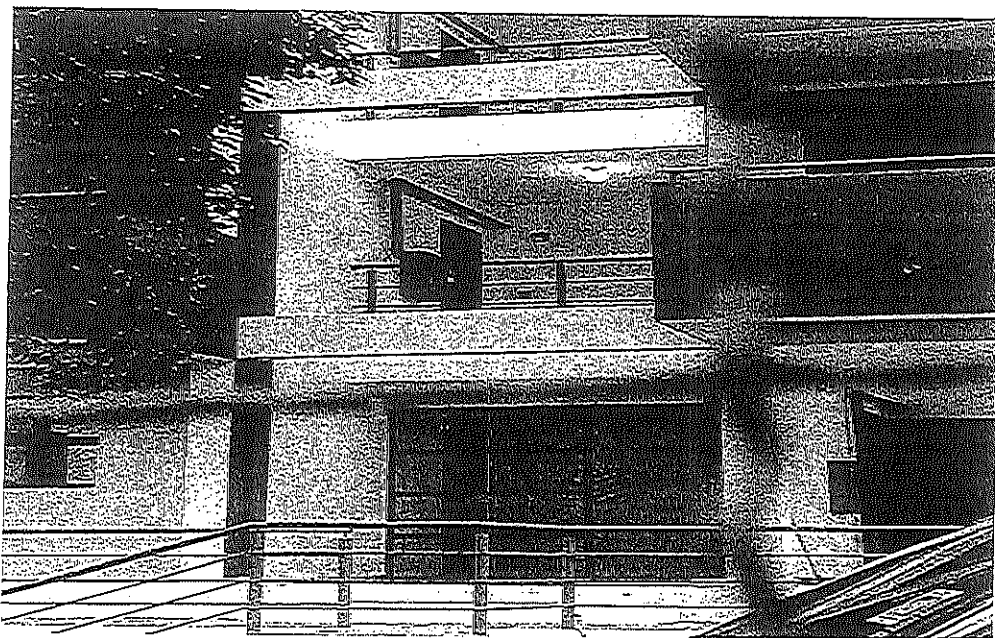
Dirección General de Auditoría Interna



Pavimento del estacionamiento



Tanque superior de agua.



Acceso al palier.

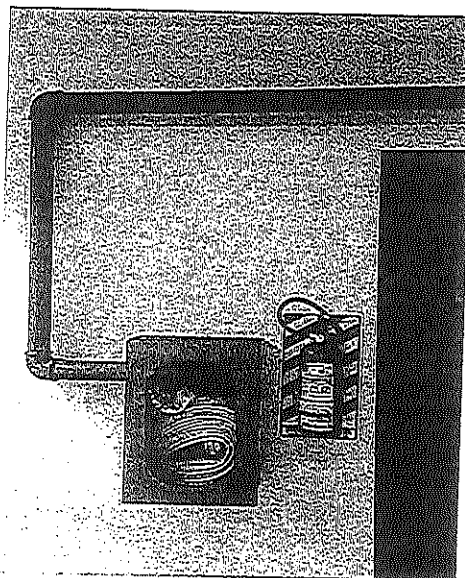


Misión: Somos la institución rectora de las políticas públicas de vivienda, urbanísticas y del hábitat, gestionando planes, programas y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República del Paraguay.

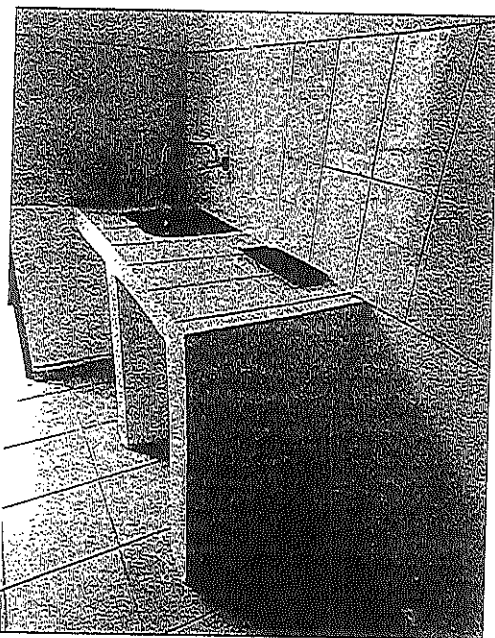
Dirección General de Auditoría Interna



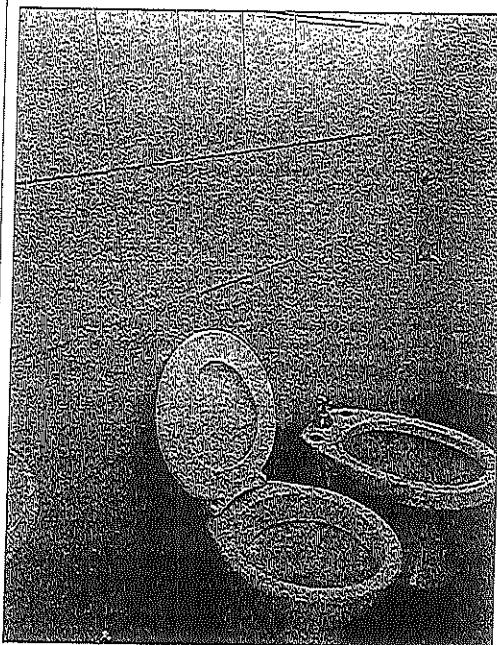
Tramo de la escalera



Bocas de hidrantes contra incendio



Pileta de cocina



Baño con artefactos blancos.



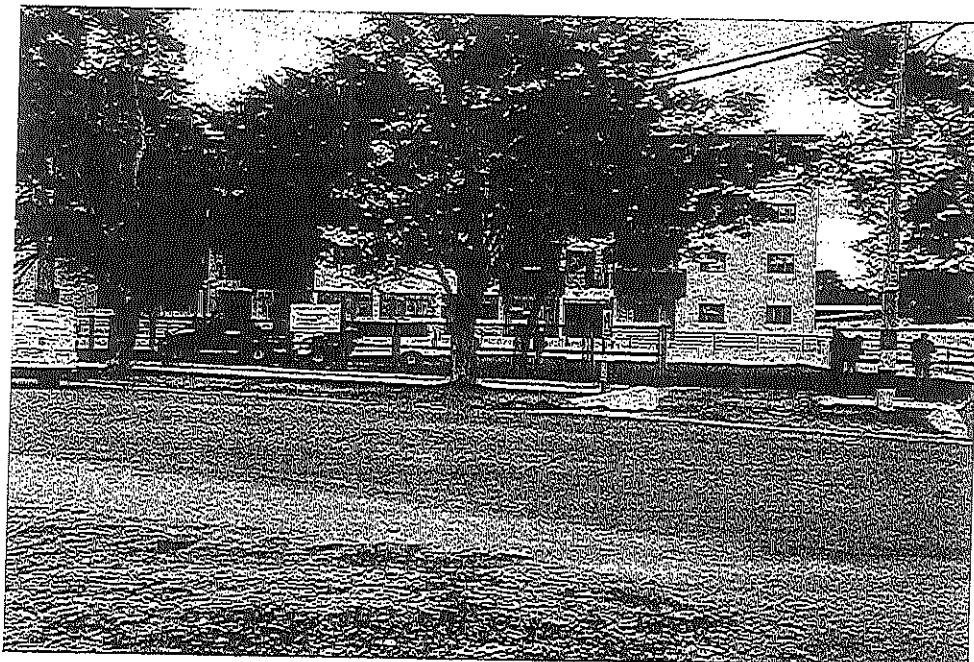
Ministerio de
**URBANISMO,
VIVIENDA Y HÁBITAT**

**GOBIERNO
NACIONAL**

*Paraguay
de la gente*

Misión: 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.

Dirección General de Auditoría Interna



Ministerio de
**URBANISMO,
VIVIENDA Y HÁBITAT**

**GOBIERNO
NACIONAL**

*Paraguay
de la gente*

PROYECTO HABITACIONAL - "Bloque de Apartamentos
"Celsa Speratti"

UBICACION - Luque - Departamento Central

CONSTRUCCION DE 14 Apartamentos de 76 y 89 m²

Sala - Cocina - Baño - Lavadero - 2 y 3 Dormitorios

PROGRAMA: VIVIENDAS ECONOMICAS

OBRA A REACTIVAR

URBANISMO
VIVIENDA Y HÁBITAT

**GOBIERNO
NACIONAL**

Cartel del edificio.

mlk