



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.

DIRECCION GENERAL DE AUDITORIA INTERNA

DGAI 145-2022

Memorando

Para : Dirección General Jurídica y Notarial
De : Dirección General de Auditoria Interna
Fecha: 20/04/2022
Ref. : Informe de Verificación IV N° 017/2022 – Legajo N° 30.713.

Tengo el agrado de dirigirme a usted, a fin de remitir en adjunto el Informe de Verificación IV N° 017/2022 efectuado por la Dirección de Auditoría de Gestión con respecto a la verificación de antecedentes de créditos para la elaboración de Escrituras Públicas complementarias.

Al respecto, en el transcurso de la revisión se ha analizado el Legajo N° 30.713, correspondiente a un inmueble adjudicado al CONAVI en remate público y la venta del mismo autorizado por Resolución N° 1190 del 01/09/08.

Por todo lo expuesto en el citado informe, se solicita a la Dirección General Jurídica y Notarial los siguientes puntos:

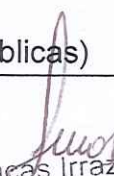
- Parecer jurídico sobre la correspondencia del beneficio de reestructuración de la deuda en el marco de la Resolución N° 1576 del 20/01/2010, otorgado a la adjudicataria Silvia Domínguez y cónyuge Fernando González (Legajo N° 30.713).
- Teniendo en cuenta que no se ha visualizado en el legajo del adjudicatario el certificado de no poseer inmuebles para el proceso de compra, se requiere por su intermedio la solicitud de informe a la Dirección General de los Registros Públicos de la fecha de inscripción de inmuebles que posean la adjudicataria y su conyuge.

Atentamente,


Lic. Rocio Segovia M.
Directora General - DGAI
M.U.V.H.

Se adjunta:

Informe de Verificación IV N° 017/2022
Legajo N° 30.713. (Folio 01 al 181 y 5 (cinco) escrituras Públicas)


Lucas Irrazabal
Asistente
Dirección General Jurídica y Notarial
20/04/22

Providencias

A Dependencia: (Providencia, Firma, sello y fecha)	Fecha Recepción, firmá.	Observación



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

IV N° 017/2022

INFORME DE VERIFICACIÓN

Destinatario: Dirección General de Desarrollo Inmobiliario

Referencia: Verificación de antecedentes de créditos para elaboración de Escrituras Públicas complementarias

Antecedentes

- Seguimiento al Plan de mejoramiento institucional Res. AGPE N° 98/17
- Memorando DIAA N° 586/21 del 28/12/2021
- Resolución N° 1036 del 11/11/2005

Desarrollo

La DGAI realiza en forma trimestral el seguimiento a las recomendaciones generadas de los órganos de control externo e interno, en este caso la observación realizada por la AGPE a través de la Resolución N° 98/17 del 16/03/17 *"Por la cual se autoriza la realización de Auditoria Especial a la Dirección General de Crédito y Financiamiento para la vivienda en la SENAVITAT, correspondiente al ejercicio fiscal 2019"*

Por memorando DGAI N° 292/2021 del 17/11/2021, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario el seguimiento de las recomendaciones realizadas por la AGPE, para evaluar el grado de cumplimiento de los mismos.

Al respecto la Dirección de Análisis y Adjudicación de Crédito dependiente de la DGDI remitió respuesta por MDIAA N° 586/21 del 28/2/2021 mencionando lo siguiente: *"cabe resaltar que son 7 (siete) funcionarios detallados, a la fecha 4 (cuatro) cancelaron sus compromisos con la institución, por lo que resultaría ya extemporánea la formulación de los protocolos de escrituras públicas complementarias"* sigue mencionando en su informe que *"no obstante, serán objeto de análisis las cuentas y los legajos de los funcionarios con saldos vigentes y con código Nos 30.713, 30.702 y 30.975), a fin de analizar y definir los procedimientos a seguir para el requerimiento y la elaboración de las escrituras públicas complementarias a los afectados, de conformidad a las normativas respaldatorias, adjuntando al informe los tres legajos originales son remitidas a la DGAI para el análisis correspondiente.*

En el requerimiento de pedido de informe, la DGAI pretendía conocer las gestiones realizadas a fin de dar cumplimiento a las acciones de mejoramiento por el área, no específicamente tener acceso a los legajos originales salvo sea para verificar las documentaciones, de manera a generar un informe sobre el mismo, posteriormente en fecha 06/01/2022 la DGAI devuelve los tres legajos originales a la DGDI para proseguir con las gestiones tendientes al cumplimiento de las acciones de mejoras.

En fecha 24/02/2022 con la providencia de la DGDI que se transcribe... *"Se remite a DGAI a pedido de su Dirección, los legajos N° 30.713, N° 30.702 y N° 30.975"* y la providencia de la Dirección General de Auditoría que solicita la revisión de los antecedentes de créditos y respaldos para posterior informe, de la correspondencia de formalizar las Escrituras Públicas.



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

Para el cumplimiento de lo solicitado, se ha considerado la Resolución N° 1.036 de fecha 11/11/2005 que aprueba y pone en vigencia el reglamento para Créditos Hipotecarios concedidos por el CONAVI a beneficiarios individuales y destinados a la compra de vivienda nueva o usada, construcción, refacción, ampliación o terminación de vivienda en lote propio, donde verificamos las condiciones básicas y la documentación requerida para acceder al crédito.

Conclusión

Con relación a la verificación documental de los legajos (Nos. 30.702 y 30.975), se concluye que cuentan con todas las documentaciones de respaldo para acceder al crédito, teniendo en cuenta la grilla de documentaciones requeridas según la Resolución N° 1.036 de fecha 11/11/2005 *"Reglamento para crédito hipotecario concedido por el CONAVI a los beneficiarios individuales"*.

En cuanto al Legajo N° 30.713, en la lista de requerimiento en el ítem 4 dice: ***Tener necesidad de vivienda***, en el formulario adjunto a la solicitud de compra de inmueble según expediente N° 3630/08, folios 163 y 165, menciona como documentación presentada el Certificado de no poseer Inmueble, sin embargo, no fue visualizado al momento de la verificación.

Por memorando DGAI N° 059-21 se solicito a la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario remitir el documento original en caso de que tengan archivado en otra parte, o agotar las instancias a fin de adjuntar el mismo al legajo original a efectos de continuar con el proceso de verificación.

La Dirección de Análisis y Adjudicación de Créditos según MDIAA N° 308/22 de fecha 22/03/22 informan que no obra registros de archivo que daten de esa fecha, por lo que no se cuenta con el documento en cuestión, y sigue mencionando que... *"No obstante, se informa que serán notificados los prestatarios para la presentación de dicho documento a través de notificación oficial y con el emplazamiento respectivo"*.

Por tanto, la DGAI solicitó por memorando N° 126/22 de fecha 05/04/2022 a la DGDÍ remitir copia de la notificación realizada en un plazo no mayor a 48 horas a modo de seguir con el proceso de elaboración de informe. La DGDÍ remitió la notificación realizada de fecha 08/04/2022 en la que emplaza a los adjudicatarios por un plazo de 30 (treinta) días corridos a partir de la recepción del presente documento la presentación del Certificado de no poseer inmueble, se observa el acuse de recibido, sin registro de la fecha de recepción por parte de los beneficiarios.

Prosiguiendo con la verificación documental del legajo N° 30.713 se puede observar dentro del mismo el memorando DIJN N° 39-10 de fecha 20/01/2010 (Dirección Jurídica y Notarial) donde concluye... *"En cuanto al pedido de beneficio de reestructuración de la deuda en el marco de la Resolución N° 1.576 de fecha 26/11/2008, es mi parecer que dicho beneficio no corresponde, debido a que mal puede cambiarse en perjuicio de la Institución condiciones financieras libremente pactada entre las partes"*.

La Resolución N°1576 de 26/11/2008, resuelve lo siguiente:

Art. 1°) Aprobar las siguientes condiciones financieras para los Créditos Hipotecarios solicitados por funcionarios de la institución, *"...con una tasa de interés de 7% anual sin reajuste"*.



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

Art. 2º) Establecer que los funcionarios que cuentan con Crédito Hipotecario a la fecha de la presente resolución, podrán acceder a la refinanciación de su deuda en las condiciones financieras detalladas en el artículo anterior, debiendo suscribir Escritura Hipotecaria de Refinanciación.

Sin embargo, en fecha 12/03/2010 la Dirección Jurídica y Notarial en el memorando del Dpto. de Administración de Créditos, deriva al Abog. Pablo Sánchez con la siguiente providencia: ... **“para considerar lo expresado en el párrafo dos del dictamen que antecede en atención a que la Resolución mencionada ha concedido condiciones financieras especiales a funcionarios y de hecho el crédito ha sido reestructurado y el funcionario se encuentra abonando sus cuotas”**

Por tanto, por memorando DGAI N° 088-2022 se ha solicitado a la DGDI informar si el crédito en cuestión correspondía ser beneficiado por la Resolución N° 1.576 de fecha 26/11/2008, atendiendo el dictamen de la DJN y por contar con contrato de compra-venta entre los compradores y la Institución.

La Dirección de Análisis y Adjudicación de Créditos en el memorando DIAA 309-22, habla de todos los antecedentes y actualizaciones que guarda relación a las condiciones financieras para los créditos hipotecarios otorgados a los funcionarios, sin embargo, no responde a la consulta si el crédito en cuestión correspondería ser beneficiado por la reglamentación mencionada.

La vivienda adjudicada corresponde a una unidad habitacional recuperada a través de un juicio por ejecución hipotecaria de la institución (CONAVI) contra Aura Rocio Bauza de Flecha, otorga la Escritura de Transferencia Judicial por el juez de 1º instancia en lo Civil y Comercial del Tercer turno.

El memorando MDAP 317/08 del Dpto. de Administración de Propiedades eleva la propuesta de venta de inmueble propiedad del CONAVI y menciona que es Inmueble adjudicado al CONAVI en remate público, y la Resolución N° 1.190 del 01/09/08 en el considerando menciona... *“Que, siendo el inmueble propiedad de la Institución corresponde instrumentar la operación en un Contrato de compra-venta, pudiendo la compradora solicitar la transferencia una vez abonado el 25% del capital adeudado, debiendo para el efecto gravarlo en hipoteca a favor de CONAVI, por el saldo de la deuda”*.

La vivienda mencionada es propiedad de la Institución, la formalización de la adjudicación se realizó a través del contrato compra-venta entre las partes, y según el último escrito a mano alzada en el memorando DIAA 309-22 **“se adjunta Resolución N° 1190 de fecha 01/09/08 que autoriza la venta del inmueble, condiciones financieras entre otros, contrato de compra-venta (no corresponde a un crédito hipotecario)”**, cuenta con firma de la Directora General de Desarrollo Inmobiliario sin el sello de aclaración.

Además, la Dirección de Administración y Recuperación de Cartera no generó informe en relación al estado del préstamo, para ahondar el caso en cuestión.

Recomendación

En base a las documentaciones analizadas, el informe proveído por la Dirección General de Desarrollo Inmobiliario, corresponde remitir el legajo completo con los antecedentes a la Dirección General de Jurídica y Notarial, para emitir parecer legal sobre el préstamo concedido y la reestructuración del mismo, considerando que la vivienda individualizada es propiedad de la institución y la misma fue adjudicada a través de un contrato de compra – venta de inmuebles, y no por crédito hipotecario según informe de la DGDI.



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

Además, considerar la notificación realizada de fecha 08/04/2022 por la DGDI sobre la presentación del Certificado de no poseer inmueble en la que emplaza al adjudicatario por 30 (treinta) días corridos a partir de la recepción del documento.

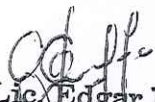
Fecha de elaboración: 20/04/2022


Referencias

DGJN: Dirección General Jurídica y Notarial.

DGAI: Dirección General de Auditoría Interna

DGDI: Dirección General de Desarrollo Inmobiliario


Lic. Edgar Peralta
Jefe Dpto. de Control de
Procesos Administrativos
Auditoría de Gestión - MUVH


Lic. Juan Ernesto Pérez Urdinola, MSc.
Director - Auditoría de Gestión
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat


Lic. Rocío Segovia M.
Directora General - DGA¹
M.U.V.H.