

## **INFORME FINAL**

### **CORRESPONDE A LA AUDITORIA SOBRE LA VERIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL AL 30 DE JUNIO DE 2003 DISPUESTO POR RESOLUCIÓN CGR N° 639/03**

#### **ANTECEDENTES**

Por Resolución No. 639 del 03 de julio del 2003 y 1264 del 27 de octubre del 2003, la Contraloría General de la República ha dispuesto la realización de un Examen Especial en el Instituto de Previsión Social para la verificación de los Bienes Inmuebles, relacionado con los Expedientes CGR N°. 2503/02 de fecha 14/05/2002, N° 3208 de fecha 18/06/2002, N° 3212 de fecha 15/06/2002.

#### **OBJETIVOS**

Obtener evidencias suficientes y competentes que sirvan de base para la emisión de una opinión a fin de comprobar que los Bienes Inmuebles estén debidamente inscriptos a nombre de la Institución, que los mismos hayan sido incorporados al patrimonio sobre la base del respaldo de las documentaciones debidamente justificadas y legalizadas, como también que las operaciones de Bienes Inmobiliarios se hayan efectuados en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en su momento, y que hayan sido debidamente autorizados. Asimismo nuestro objetivo estuvo dirigido a la verificación del grado de cumplimiento de las normas jurídicas, legales y administrativas vigentes que afectan al Instituto de Previsión Social, en la protección del Patrimonio Público.

Además, a través de la Unidad Técnica, verificar la razonabilidad del trabajo de evaluación de las propiedades realizadas por la empresa Control SA, adjudicada a través de la Licitación Pública 25/00, verificar el estado general de las propiedades, evaluar el sistema de Control Interno y formular Conclusiones y Recomendaciones.

#### **ALCANCE**

El alcance ha comprendido básicamente en la verificación de las documentaciones referentes a los rubros Bienes Inmuebles al 31 de junio del 2003.

El Examen fue efectuado sobre la base de pruebas selectivas de muestreo, por lo que nuestra opinión expuesta en el informe es el resultado de la labor de auditoría y no delimita la función de control que se pueda realizar a otros aspectos o rubros en el periodo mencionado.

A través del equipo técnico se han examinados las propiedades y se han Verificado el estado general de las construcciones, que se detallan en el Anexo A-1 del Informe Técnico, cuya Metodología de Evaluación de los inmuebles son las comúnmente adoptadas por los profesionales del ramo

La verificación fue realizada de acuerdo a las funciones y responsabilidades conferidas a la Contraloría General de la República por la Ley No. 276 93 “Orgánica y Funcional de la Contraloría General de la República” y por las disposiciones legales vigentes concordantes.

Nuestro examen fue realizado sobre la base de las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas y las Normas de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI). Estas Normas requieren que el Examen sea planificado y no contenga exposiciones erróneas; igualmente que las

operaciones verificadas se hayan efectuado de conformidad con las disposiciones legales reglamentarias y demás normas aplicables.

El presente informe surge como resultado de la aplicación de procedimientos de Auditoría y en el análisis de los documentos proveídos a los Auditores, y que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios intervinientes en la ejecución y formalización de las operaciones examinadas.

En consecuencia, nuestro trabajo no incluye una revisión detallada e integral de todas las operaciones, y que por lo tanto, la presente no se puede considerar como exposición de todas las deficiencias existentes o de todas las medidas que podrían adoptarse para corregirlo.

### **LIMITACIONES AL ALCANCE**

El desarrollo de los trabajos correspondientes al presente Examen Especial se vio afectado por las siguientes razones:

Remisión muy espaciada en el tiempo y falta de provisión de documentaciones relacionadas al Examen Especial por parte del Instituto de Previsión Social, referente a disposiciones legales que afectan a la Institución, Normativas internas relativa a los Departamentos y Secciones afectadas a la administración, manejo y control de los Bienes Inmuebles, los Títulos de Propiedad, Contratos de Alquileres y Estados de Cuentas de arrendatarios.

Respecto a la verificación técnica, los trabajos de campo se limitan a medir las propiedades y las mejoras realizadas solo con cinta métrica. No se contó con equipos de medición GPS (Aparato de medición y localización Satelital).

La falta de provisión de documentaciones, principalmente de los lineamientos del Manual de funciones y procedimientos de la Unidad Técnica, para el mantenimiento de edificios o predios que determinen labores y responsabilidades, como también de Planos aprobados por los municipios pertinentes, han incidido negativamente en los trabajos realizados, al originar un desplazamiento del Cronograma, ya que su falta ha obstaculizado la agilización de las verificaciones.

### **DISPOSICIONES LEGALES**

- Ley 98/92: *“Que establece Régimen Unificado de Jubilaciones y Pensiones”*
- Ley 1535/99: *“Administración Financiera del Estado”*
- Ley 125/91: *“Que establece el nuevo Régimen Tributario”*
- Ley 276/93: *“Orgánica y Funcional de la Contraloría General de la República”*
- Ley 1.533/00: *“Que establece el régimen de obras públicas”* (Promulgada el 4/01/00)
- Dto. 8127/00: *“Que reglamenta la implementación de la Ley 1535/99”*
- Dto. 11.670/00: *Que reglamenta la Ley 1533/00*
- Manual de Normas y Procedimientos de los Bienes del Estado

## **SISTESIS DE LAS PRINCIPALES OBSERVACIONES**

### **CAPITULO I - EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO**

1. El Departamento de Inversiones Inmobiliarias y las Secciones dependientes no cuentan con un Manual de Organización y Funciones.
2. El Inventario de la Institución contiene datos distintos a los Títulos de Propiedad de los Bienes Inmuebles, como también registra Inmuebles no ubicados.
3. Existen Inmuebles que no cuentan con titulo de propiedad a nombre de la Institución.
4. Los Bienes Inmuebles del I.P.S. no se hallan inscriptos en su totalidad en la Dirección General de los Registros Públicos.
5. Los Bienes Inmuebles del I.P.S. no se hallan inscriptos en su totalidad en la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y en la Dirección General de los Registros Públicos.
6. La Sección de Tasaciones no mantiene en su archivo los Informes de las Tasaciones realizadas por profesionales del Departamento.
7. La Sección Tasaciones manifiesta que existen Informes de Tasaciones de Bienes Inmuebles entregados al IPS en Dación en Pago, sin embargo no cuenta con dichos informes.
8. La Sección de Arrendamientos no cuenta en su archivo, con la totalidad de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles del I.P.S. (ni siquiera con Copias simples), debido a que los mismos se hallan bajo custodia del Departamento Jurídico conforme lo establecido por Resolución del Consejo de Administración N° 650/00.
9. El Estado de Cuenta de los alquileres en Gestión de Cobro Vía Judicial es elaborado por la Sección, únicamente en la medida en que el Departamento Jurídico provee de los datos, a los efectos del control y seguimiento.
10. La Sección de Arrendamientos no cuenta con un registro sobre los juicios iniciados por desalojo de inmuebles.
11. La Sección de Arrendamientos no realiza designaciones así como tampoco existe personal encargado para la recepción de los inmuebles arrendados con y sin mobiliarios, al momento de la desocupación.
12. La Sección de Arrendamientos es la encargada de la administración de los alquileres de inmuebles del Instituto, sin embargo no elabora ni participa en la elaboración de los Contratos de Arrendamiento.
13. El Departamento de Contabilidad no cuenta con un Manual de Organización y Funciones.
14. El Departamento de Contabilidad no mantiene cuentas de control por ubicación de los Bienes Inmuebles, solo registración global.

15. La sección Registros Contables mantiene cuentas auxiliares en planillas simples que no conforman el sistema de contabilidad para el control de inmuebles por finca, el cual no permite identificar dentro del sistema el movimiento de cada inmueble.
16. El departamento de Contabilidad no maneja un reglamento o norma para determinar si un gasto es activable o no como tampoco para definir el grado de significatividad de dicho gasto. El manejo es en forma empírica.
17. Los Bienes Inmuebles no están identificados bajo un número o código de control, solo a través de los registros auxiliares en planilla simple.

### **CONTROL INTERNO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO DE LA FIRMA CONTROL S.A.**

La Institución no ha proveído a esta auditoria los siguientes documentos que se han solicitado en su momento:

- Curriculum de la Empresa adjudicada
- Organigrama de funcionarios que trabajan o trabajaron en dicha Empresa.
- Curriculum Vitae de los responsables de la empresa adjudicada.
- Informes de la Fiscalización asignada por el IPS para el control de los trabajos realizados por la Empresa evaluadora. Responsables y Organigrama de la Fiscalización.
- Informes de la Supervisión asignada. Responsables.
- Planos firmados por los responsables de su realización y aprobados por los municipios de asiento de las diferentes construcciones implantadas en las propiedades verificadas.
- Manual de funciones y procedimientos de la unidad técnica que controla y supervisa las propiedades.
- Acciones relativas a las propiedades que integran la muestra verificada, llevadas a cabo por la Institución, como consecuencia de lo informado por la Empresa evaluadora en cada uno de sus Laudos.

De la falta de provisión de las documentaciones solicitadas en tiempo y forma, se deduce que las mismas no existen. Por tanto:

- a. No existen documentaciones que sustenten que se han realizado verificaciones de la calidad de los trabajos de la Empresa Control S.A, por parte de Institución.
- b. No posee informes actualizados sobre la situación de cada uno de sus bienes Inmuebles que aporten datos confiables para las tomas de decisión.
- c. No posee planos aprobados por los respectivos municipios donde se encuentran asentadas sus construcciones.
- d. A pesar de que la empresa CONTROL S.A. ha detectado y informado en sus Laudos de evaluación diferentes situaciones en que se encuentran los inmuebles de la muestra verificada pertenecientes a la institución auditada, la misma no ha tomado las acciones pertinentes al respecto

En los mismos se verifica que:

#### **DE LOS TERRENOS**

La Empresa Control SA, no ha mantenido una metodología descriptiva bien definida en sus Laudos de resultados de los trabajos encomendados con respecto a:

- Las mediciones de terrenos, referidos a datos asentados sobre Frente-Fondo de los mismos, ya que son detallados en unos, y no en otros.

- La descripción de un predio es relativamente definida en unos y escasamente detallada en otros.
- Las muestras ofrecidas para la homogeneización y referencia del precio de los terrenos, es decir las propiedades a comparar con las avaluadas, no son similares tanto en su conformación como en el sitio donde se encuentran implantadas en algunos casos.

## **CAPITULO II- INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES**

1 Existen una diferencia de 9.398 metros cuadrados entre los Títulos de Propiedad y el Inventario, el cual se encuentra avalado por la Avaluación realizada por la Firma Avaluadora Control S.A.

### **DIFERENCIAS ENTRE EL INVENTARIO DE INVERSIONES INMOBILIARIOS CON LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD**

FINCA	CTA. CTE. No.	LOCALIDAD	UBICACION	SUPERFICIE TERRENO		
				TITULO	INVENT.	DIF.
49	58-056-21	San Antonio	Av. San Antonio c/ Mcal. López	22.809	114.378	91.569
268	18-007-05/06	Villa del Rosario	Republica de Colombia	2.581	2.681	100
410	15-287-02 (15-007-02)	Asunción	Molas López y Artigas	2.231	2.288,00	57
419		San Antonio	Avda. San Antonio	3.200	3.600	400
913	26-174-07	Presidente Franco	6 de octubre c/ Monday	118,8	11.880	11.761
1381	15-184-14	Asunción	Avda. Sacramento	594.372,33	494.352,33	(100.020)
1804	22-029-01	Caazapá	Dr. Paiva C/ Colon	984	974	(10)
1832	Padrón 2233 al 2246	Piribebuy	Salto Pirareta	89.388	83.388,00	(6.000)
3079	12-036-14	Asunción	Brasil No 345 c/ 25 de mayo	1.764,2769	640	(1.124)
3694	Padrón No. 2259	Coronel Oviedo	Ruta VII	10.000	10.756	756
6986	13-943-07	Lambaré	San Fernando e/ Mbocayaty	375,5625	365,5625	(10)
9943	26-009/10/11	Hernandarias	Fort. Toledo c/ Rep. de Chile		18.944,00	18.944
10191	Padrón 1462	Mcal. Estigarribia	Mcal. Estigarribia	265.002.730	265.000.000	(2.730)
11322	Padrón 425	Mcal. Estigarribia	Mcal. Estigarribia	241.053.000	241.050.000	(3.000)
11679	13-023-84	Asunción	Gral. Santos y Félix Bogado	23.000	22.000,9034	(999)
14890	13-1043-03	Lambaré	Tte. Coronel Irrazabal	616,25	614	(2)
(*) 81	Padrón No. 86	Coronel Martínez	Calle sin nombre a 200 m.	9.250	9.520	270
1024/29	Padrón 1793 – 1796	Limpio	Rita Gómez DAV Rodríguez de Francia	180.000,00	184.503,9704	4.504
1266 - 1405	15-060-22	Asunción	Loteam. Fátima y San Jorge	245.128	240.050,73	(5.077)
15022/15276/532	12-156-23/24/25	Asunción	Pettirosi y Pa'i Pérez	2.376	2.386	10
<b>DIFERENCIA (INVENTARIO – TITULO)</b>				<b>507.243.924</b>	<b>507.253.322</b>	<b>9.398</b>

2 Existen Inmuebles inscriptos en la Dirección General de los Registros Públicos a nombre del Instituto de Previsión Social y sin embargo los mismos no se encuentran dentro del Inventario del Ente.

**CUADRO DEMOSTRATIVO DE LOS INMUEBLES QUE NO FIGURAN EN EL INVENTARIO Y ESTAN INSCRIPTOS EN LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL I.P.S. AL 30 DE JUNIO DEL 2003**

FINCA N°	CTA. CTE. CTRAL	MATRICULA	DISTRITO	OBSERVACIÓN
3424	14-175-44	2503	LA RECOLETA	NO FIGURA DENTRO DEL INVENTARIO
11653			SAN ROQUE	NO FIGURA DENTRO DEL INVENTARIO
6053			LA RECOLETA	NO FIGURA DENTRO DEL INVENTARIO
2747	14-326-07	2747	LA RECOLETA	NO FIGURA DENTRO DEL INVENTARIO
7472	14-187-08	7472	LA RECOLETA	NO FIGURA DENTRO DEL INVENTARIO
3152	14-088-00	2241	LA RECOLETA	NO FIGURA DENTRO DEL INVENTARIO
2503	14-175-44	2503	LA RECOLETA	NO FIGURA DENTRO DEL INVENTARIO
5617	14-778-02	5617	LA RECOLETA	NO FIGURA DENTRO DEL INVENTARIO
5372	14-778-01	5372	LA RECOLETA	NO FIGURA DENTRO DEL INVENTARIO

3 El Instituto de Previsión Social registra dentro de su patrimonio propiedades que a la fecha no están titulados ni inscriptos a nombre del Instituto, los cuales presentan un valor de Gs.2.980.000.000. )Guaraníes Dos mil novecientos ochenta millones).

**CUADRO DEMOSTRATIVO DE BIENES INMUEBLES QUE NO TIENEN TITULO DE PROPIEDAD**

CTA.CTE CATASTRAL	UBICACIÓN	USO	VALOR SEGÚN INVENTARIO
27-005-18	Piquete Cue	Hospital	100.000.000
20-615-05	Colonia Independencia	Hospital	400.000.000
70-216-03	Curuguaty	Hospital	650.000.000
17-094—01	Vallemi	Hospital	1.000.000.000
27-053-01	Villeta	Hospital	550.000.000
21-1045-01	Y hu	Puesto Sanitario	200.000.000
25-038-08	Caapucu	Puesto Sanitario	80.000.000
26-00-612	Ciudad del Este	Edif. Urundey	
TOTAL			2.980.000.000

4. De acuerdo al Inventario General de Bienes Inmuebles del Instituto de Previsión Social se ha comprobado que existen Bienes que no se hallan inscriptos bajo la Certificación Bienes Inmuebles del Ministerio de Hacienda.

5 Se ha comprobado que existen diferencias en las Cuentas Corrientes Catastrales entre el Certificado del Ministerio de Hacienda y la Constancia del Registro Públicos

### **CAPITULO III - INMUEBLES ENTREGADOS EN DACION EN PAGO**

1 De la operación de Dación en Pago del Banco Corporación en Disolución y Liquidación Voluntaria, en pago de sus acreencias, los Miembros del Consejo de Administración del I.P.S. no tuvieron en cuenta la actualización de los intereses generados desde Julio de 1998 hasta la fecha efectiva en que al Ente Previsional le fueron transferidos los inmuebles ofrecidos en dación en pago y parte de la cesión de créditos estipulada, pues, por la suscripción de Certificados de Depósitos de Ahorro (C.D.A), por un total de Gs. 10.568.250.000 (diez mil quinientos sesenta y ocho millones doscientos cincuenta mil), sobre los cuales se han pactados intereses por Gs. 3.503.535.342 (Guaraníes tres mil quinientos tres millones quinientos treinta y cinco mil trescientos cuarenta y dos), se ha pagado en concepto de Intereses únicamente la suma de Gs. 1.437.004.110 (Guaraníes Un mil cuatrocientos treinta y siete millones cuatro mil ciento diez).

2 El Consejo de Administración del I.P.S. ha hecho caso omiso a la recomendación de la Unidad Administrativa en el sentido de que no exigió al Banco Corporación en Liquidación Voluntaria, el pago de sus acreencias en efectivo, aun verificándose la no conveniencia de recibir inmuebles, a cambio de activos líquidos, debido a que este tipo de operación ofrece menos posibilidades de retornar a disponibilidades los fondos invertidos. Además al desatender la recomendación de la Unidad Administrativa, los Miembros del Consejo no han precautelado los intereses del Instituto de Previsión Social, si consideramos que ha aceptado en esta operación de Dación en Pago, Bienes Inmuebles por el 100% del valor tasado, y no por el 60 % sugerido.

### **CUADRO DEMOSTRATIVO DE LA PROPUESTA DE PAGO DEL BANCO CORPORACIÓN EN LIQUIDACIÓN VOLUNTARIA AL INTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL.**

Item	Descripción	Monto (Gs) (*)
1	16 (diez y seis) Dúplex alturas del Golf – Complejo Habitacional compuesto de 16 Dúplex situado en Ciudad del Este (Hernandarias) en el Paraná Country Club	3.666.872.696
2	Cesión de Crédito Hipotecario y Prendario	5.499.960.000
3	Inmueble Yacht y Golf Club Paraguayo – Situado sobre Avenida Yacht (Lambaré)	499.500.000
4	Quinta Cañada Rojas – Situado en Capiatá	276.460.675
5	Lote San Bernardino – Ubicado a 100 m. De la Avda. Kennedy	154.000.000
6	Lotes Cantegril Condominio San Bernardino	1.439.928.000
	<b>SUB TOTAL (1)</b>	<b>11.536.721.371</b>

(\*) Valores ajustado a las tasaciones del Dpto. de Bienes Inmuebles del IPS

3 Los Inmuebles ubicados en el Condominio Cantegril correspondientes a la finca N° 11.049, fueron aceptados por el IPS con una valuación equivalente a la tasación original de la CAPACO, presentada por el Banco Corporación en Disolución y Liquidación Voluntaria de Gs. 1.741.911.750, no así por la Tasación efectuada por el Departamento de Bienes Inmobiliarios del IPS, por la suma de Gs. 1.439.928.000, lo que ha determinado una diferencia entre las tasaciones (IPS y COPACO) de Gs. 301.983.750 (Guaraníes Trescientos un mil novecientos ochenta y tres mil setecientos cincuenta), en contraposición al art 5°. De la Resolución No. 1850/00.

4 Existe una diferencia de Gs. 58.700.160 en la valoración de los inmuebles correspondientes a la finca N° 11.755 dentro Resolución del Consejo de Administración N° 1850/2000, por la que se acepta la propuesta de pago del Banco Corporación en Disolución y Liquidación Voluntaria, dicha diferencia no fue tenida en cuenta en la sumatoria que contempla el Total de Bienes Inmobiliarios a Recibir.

5 Los Inmuebles ubicados en el Condominio Cantegril fueron aceptado por los Miembros del Consejo con un descuento en su valor por la suma de Gs. 1.8567.667.411 (Un mil ochocientos sesenta y siete millones seiscientos sesenta y siete mil cuatrocientos once), dicho descuento no fue aplicado al total de Bienes inmuebles ofertados por la entidad en Liquidación Voluntaria, sino únicamente a los lotes del condominio Cantegril referente al Art. 1°, Item 5 y 6. de la Resolución C.A No. 1850/00.

6. El valor resultante del descuento realizado a los inmuebles del Condominio Cantegril, no fueron tenidos en cuenta en la valuación de los inmuebles dentro del Inventario General de Bienes Inmuebles manejados por el Departamento de Inversiones Inmobiliarias.

**CUADRO DEMOSTRATIVO DEL DESCUENTO APLICADO A LAS FINCAS DEL CONDOMINIO CANTEGRIL**

FINCA	CTA.CTE. N°	USO	VALOR INICIAL	VALOR DESCUENTO (35%)	VALOR RESULTANTE
11048	19-1450-07	Terrenos - Manzana A10 - Lote 7	127.654.650	44.679.127,5	82.975.522,5
11048	19-1450-08	Terrenos - Manzana A10 - Lote 8	127.654.650	44.679.127,5	82.975.522,5
11048	19-1450-09	Terrenos - Manzana A10 - Lote 9	127.654.650	44.679.127,5	82.975.522,5
11048	19-1450-10	Terrenos - Manzana A10 - Lote 10	127.654.650	44.679.127,5	82.975.522,5
11049	19-1450-16	Condominios - Manzana A10 - Lote 16	155.675.250	54.486.337,5	101.188.912,5
11049	19-1450-17	Condominios - Manzana A10 - Lote 17	155.675.250	54.486.337,5	101.188.912,5
11049	19-1450-18	Condominios - Manzana A10 - Lote 18	121.992.750	42.697.462,5	79.295.287,5
11049	19-1450-19	Condominios - Manzana A10 - Lote 19	121.992.750	42.697.462,5	79.295.287,5
11049	19-1450-20	Condominios - Manzana A10 - Lote 20	121.992.750	42.697.462,5	79.295.287,5
11049	19-1450-21	Condominios - Manzana A10 - Lote 21	121.992.750	42.697.462,5	79.295.287,5
11049	19-1450-22	Condominios - Manzana A10 - Lote 22	121.992.750	42.697.462,5	79.295.287,5
11049	19-1450-23	Condominios - Manzana A10 - Lote 23	121.992.750	42.697.462,5	79.295.287,5

**Resolución CGR N° 639/03**

<b>FINCA</b>	<b>CTA.CTE. N°</b>	<b>USO</b>	<b>VALOR INICIAL</b>	<b>VALOR DESCUENTO (35%)</b>	<b>VALOR RESULTANTE</b>
11049	19-1450-24	Condominios - Manzana A10 - Lote 24	121.992.750	42.697.462,5	79.295.287,5
11049	19-1450-25	Condominios - Manzana A10 - Lote 25	115.322.400	40.362.840	74.959.560
11049	19-1450-26	Condominios - Manzana A10 - Lote 26	115.322.400	40.362.840	74.959.560
11049	19-1450-27	Condominios - Manzana A10 - Lote 27	115.322.400	40.362.840	74.959.560
11049	19-1450-28	Condominios - Manzana A10 - Lote 28	115.322.400	40.362.840	74.959.560
11049	19-1450-29	Condominios - Manzana A10 - Lote 29	115.322.400	40.362.840	74.959.560
11612	19-1433-01	Terrenos - Manzana B7 - Lote 12	58.122.720	20.342.952	37.779.768
11612	19-1433-02	Terrenos - Manzana B7 - Lote 11	58.122.720	20.342.952	37.779.768
11612	19-1433-03	Terrenos - Manzana B7 - Lote 10	63.635.760	22.272.516	41.363.244
11612	19-1433-13	Terrenos - Manzana B7 - Lote 14	136.010.880	47.603.808	88.407.072
11612	19-1461-01	Terrenos - Manzana C2 - Lote 8	73.143.450	25.600.207,5	47.543.242,5
11612	19-1461-02	Terrenos - Manzana C2 - Lote 9	76.792.860	26.877.501	49.915.359
11612	19-1461-03	Terrenos - Manzana C2 - Lote 10	64.540.530	22.589.185,5	41.951.344,5
11612	19-1461-04	Terrenos - Manzana C2 - Lote 11	64.631.610	22.621.063,5	42.010.546,5
11612	19-1461-05	Terrenos - Manzana C2 - Lote 12	64.695.090	22.643.281,5	42.051.808,5
11612	19-1461-06	Terrenos - Manzana C2 - Lote 13	64.534.320	22.587.012	41.947.308
11612	19-1461-07	Terrenos - Manzana C2 - Lote 14	67.132.860	23.496.501	43.636.359
11612	19-1461-08	Terrenos - Manzana C2 - Lote 1	55.123.410	19.293.193,5	35.830.216,5
11612	19-1461-09	Terrenos - Manzana C2 - Lote 2	65.588.640	22.956.024	42.632.616
11612	19-1461-10	Terrenos - Manzana C2 - Lote 3	65.376.810	22.881.883,5	42.494.926,5
11612	19-1461-11	Terrenos - Manzana C2 - Lote 4	65.339.550	22.868.842,5	42.470.707,5
11612	19-1461-12	Terrenos - Manzana C2 - Lote 5	65.475.480	22.916.418	42.559.062
11612	19-1461-13	Terrenos - Manzana C2 - Lote 6	65.588.640	22.956.024	42.632.616
11612	19-1461-14	Terrenos - Manzana C2 - Lote 7	65.447.190	22.906.516,5	42.540.673,5
11755	19-1434-04	Terrenos - Manzana B8 - Lote 3	58.700.160	20.545.056	38.155.104
11755	19-1434-05	Terrenos - Manzana B8 - Lote 4	58.700.160	20.545.056	38.155.104
11755	19-1434-06	Terrenos - Manzana B8 - Lote 5	58.700.160	20.545.056	38.155.104
11755	19-1434-07	Terrenos - Manzana B8 - Lote 6	58.700.160	20.545.056	38.155.104

**Resolución CGR N° 639/03**

<b>FINCA</b>	<b>CTA.CTE. N°</b>	<b>USO</b>	<b>VALOR INICIAL</b>	<b>VALOR DESCUENTO (35%)</b>	<b>VALOR RESULTANTE</b>
11755	19-1436-03	Terrenos - Manzana B3 - Lote 2	69.231.000	24.230.850	45.000.150
11755	19-1436-04	Terrenos - Manzana B3 - Lote 3	69.362.250	24.276.787,5	45.085.462,5
11755	19-1436-05	Terrenos - Manzana B3 - Lote 4	65.465.250	22.912.837,5	42.552.412,5
11755	19-1436-06	Terrenos - Manzana B3 - Lote 5	65.465.250	22.912.837,5	42.552.412,5
11755	19-1436-07	Terrenos - Manzana B3 - Lote 6	62.674.500	21.936.075	40.738.425
11755	19-1436-08	Terrenos - Manzana B3 - Lote 7	60.496.500	21.173.775	39.322.725
11768	19-1429-03	Terrenos - Manzana B11 - Lote 2	59.726.160	20.904.156	38.822.004
11769	19-1434-14	Terrenos - Manzana B8 - Lote 13	61.107.840	21.387.744	39.720.096
11769	19-1434-16	Terrenos - Manzana B8 - Lote 15	61.107.840	21.387.744	39.720.096
11770	19-1429-02	Terrenos - Manzana B11 - Lote 1	97.765.200	34.217.820	63.547.380
11770	19-1434-08	Terrenos - Manzana B8 - Lote 7	58.700.160	20.545.056	38.155.104
11770	19-1434-09	Terrenos - Manzana B8 - Lote 8	58.700.160	20.545.056	38.155.104
11770	19-1434-11	Terrenos - Manzana B8 - Lote 10	71.526.240	25.034.184	46.492.056
11770	19-1436-83	Terrenos - Manzana C1 - Lote 82	80.921.130	28.322.395,5	52.598.734,5
11770	19-1462-74	Terrenos - Manzana C1 - Lote 73	56.194.980	19.668.243	36.526.737
11770	19-1462-75	Terrenos - Manzana C1 - Lote 74	61.853.670	21.648.784,5	40.204.885,5
11770	19-1462-76	Terrenos - Manzana C1 - Lote 75	63.733.920	22.306.872	41.427.048
11770	19-1462-77	Terrenos - Manzana C1 - Lote 76	65.385.780	22.885.023	42.500.757
11770	19-1462-78	Terrenos - Manzana C1 - Lote 77	74.208.120	25.972.842	48.235.278
11770	19-1462-79	Terrenos - Manzana C1 - Lote 78	80.447.790	28.156.726,5	52.291.063,5
11770	19-1462-80	Terrenos - Manzana C1 - Lote 79	83.872.950	29.355.532,5	54.517.417,5
11770	19-1462-81	Terrenos - Manzana C1 - Lote 80	84.586.410	29.605.243,5	54.981.166,5
11770	19-1462-82	Terrenos - Manzana C1 - Lote 81	82.688.910	28.941.118,5	53.747.791,5
<b>TOTAL</b>			<b>5.321.855.520</b>	<b>1.862.649.432</b>	<b>3.459.206.088</b>

7 Con relación a la operación de Dación en Pago del Banco Nacional de Trabajadores, se observa que en el Inventario General de Bienes Inmuebles elaborado por el Departamento de Inversiones Inmobiliarias, no se especifican los valores en metros cuadrados de la construcción del Complejo Habitacional Mariano Roque Alonso, transferido a favor del Instituto de Previsión Social.

**FINCA : 268 – Vivienda Médica del I.P.S. de Puerto Rosario**

**Vivienda N° 3 y 4 Cta. Cte. Catastral N° 18-007-05**

*El ocupante de la vivienda es el Ing. Vicente Caballero, quien no es funcionario del Instituto de Previsión Social, si no de la empresa DC Ingeniería (empresa privada contratada para la reparación del Tanque de Agua del SENASA de la localidad). El Ing. Caballero no cuenta con Resolución del Consejo de Administración que lo autorice a utilizar la vivienda, así como tampoco con Contrato de alquiler. De acuerdo a expresiones del Director del Hospital, el costo de los Servicios básicos es a cuenta del IPS.*

*El Ing. Caballero manifestó a esta auditoría, que los mismos permanecerán en la vivienda por el tiempo que duren los trabajos que vienen realizando en la zona.*

**FINCA: 92 – Ocupado por una Escuela Pública en Puerto Rosario**

Hemos realizado la verificación in situ de la propiedad, verificando que en el lugar funciona un Centro Educativo denominado Escuela Nacional de Comercio “Cuarepotí”; al respecto, hemos accedido a la Escritura N° 733 de fecha 2 de agosto de 1989, a través de la cual la Municipalidad de Villa del Rosario transfirió al Ministerio de Educación y Culto una fracción de terreno municipal de 7.995,30 metros cuadrados situado en el Distrito de Villa del Rosario individualizada como Manzana N° 206. Se observa que dicho inmueble fue inscripto en la Dirección de los Registros Públicos como Finca N° 1147 bajo el N° 1 folio 1 y siguientes en fecha 27 de octubre de 1989.

*Sin embargo, se ha constatado en el Informe del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Villa del Rosario que a pesar de que ésta haya transferido al Ministerio de Educación y Culto un inmueble con superficie total de 7.995,3 metros cuadrados, el Inmueble perteneciente al Instituto de Previsión Social individualizado con la Cuenta Corriente Catastral N° 206-02 figura con una superficie de 2.046 metros cuadrados en el Padrón del Registro General de Propiedades como Municipal y al Ministerio le corresponde el saldo de los 7.995,3 metros cuadrados, es decir una superficie de 5.960 metros cuadrados.*

**FINCA: 3299 – Baldío con ocupación irregular (Barrio Remansito) Ciudad del Este**

De la verificación in situ de la propiedad, se ha podido detectar la presencia de ocupantes ilegales, y además se pudo constatar las siguientes irregularidades: Ninguno de los ocupantes cuenta con documentaciones que respalde su ocupación, como ser Contratos de arrendamiento, Resoluciones de Encargado o uso, además se pudo constatar la realización de mejoras a las viviendas que habitan, así como también se pudo verificar conexión de energía eléctrica. En su mayoría los ocupantes manifiestan haber adquirido derechos de terceros, sin embargo esta auditoría no ha visualizado documentación que respalde lo expresado.

**FINCA: 5661 – Baldío No identificado por el I.P.S. Distrito de Juan E. O`Leary**

Del análisis del Título de Propiedad del Instituto de Previsión Social, y de la comparación con el Inventario elaborado por el Departamento de Inversiones Inmobiliarias dependiente de la Dirección de Recursos e Inversiones, se pudo observar que el inmueble se halla registrado como “**Baldío No identificado**”.

Igualmente, se ha visualizado en el informe presentado por la empresa evaluadora Control S.A. (empresa adjudicada por Licitación Pública N° 25/2000 para la evaluación de Bienes Inmuebles del Instituto de Previsión Social), que la misma no ha podido realizar la tasación del inmueble por no identificar la localización de la propiedad.

Al respecto, esta auditoría ha procedido a verificar en la Municipalidad de Juan León Mallorquín, que el inmueble “no localizado e identificado por el I.P.S. y la firma Control S.A.”, está registrado en la Ficha Catastral del Municipio, bajo el N° 2111 – Padrón N° 249, con un valor fiscal de Gs. 1.718.060 (Guaraníes Un millón setecientos dieciocho mil sesenta), como Propietario del inmueble figura, el Instituto de Previsión Social, y su ubicación geográfica, es sobre la Ruta VII, Km. 257, ocupado por *el Sr. Jacinto Torres, quien manifiesta residir en la propiedad hace más de treinta años.*

**FINCA: 11.203 - Baldío No identificado por el I.P.S. Distrito de Itakyry**

*Se ha constatado que en el Inventario General de Bienes Inmuebles, elaborado por el Departamento de Inversiones Inmobiliarias dependiente de la Dirección de Recursos e Inversiones del I.P.S., la finca de referencia figura inmueble “No identificado”.*

*Asimismo, se ha visualizado en el informe presentado por la empresa evaluadora Control S.A. (empresa adjudicada por Licitación Pública N° 25/2000 para la evaluación de Bienes Inmuebles del Instituto de Previsión Social), que la misma no ha podido realizar la tasación del inmueble por no identificar la localización de la propiedad.*

*Ante este hecho, esta auditoría solicitó informes relativos al inmueble en la Municipalidad de Itakyry, en la Agencia Regional del Instituto de Bienestar Rural (I.B.R.) de la Colonia Itaypyte – Paso Ita y en la Agencia Regional del IBR de Ciudad del Este, con el siguiente resultado: El inmueble está ubicado en la Colonia Itaypyte – Paso Ita, Distrito de Itakyry, identificado como lote N° 57 de la manzana “B”. Se pudo observar que el predio se halla cercado con alambre y cuyos linderos son: el lote N° 56 perteneciente al Sr. Esmil Darío González, Lote 58 A-58 B perteneciente a Antoliana Arguello, lote 96 perteneciente a la Sra. Irma González de Fretes, y el lote N° 59 sin datos, según consta IBR CDE y de acuerdo al reporte del IBR, el inmueble transferido al Instituto de Previsión Social individualizado como Lote N° 57 de la manzana “B” de Paso Ita, figura la Sra. Graciela Fretes como Beneficiaria, tipo Agricultor, con código de beneficiaria N° 100204-000348.*

**FINCA: 9943 – Baldío con ocupación ilegal (Barrio Ñasayndy) Ciudad del Este**

La empresa evaluadora Control S.A. (empresa adjudicada por Licitación Pública N° 25/2000 para la evaluación de Bienes Inmuebles del Instituto de Previsión Social), informa en fecha agosto de 2001, al Ente Previsional sobre la ocupación ilegal de los inmuebles que conforman la finca N° 9943.

A dos (2) años de la evaluación realizada por la firma Control S.A., hemos realizado la verificación in situ del inmueble, constatando la ocupación ilegal por terceras personas, con el siguiente agravante:

- Las fracciones correspondientes a las manzanas 33 y 34 están completamente loteadas, y se pudo constatar la construcción de viviendas nuevas, así como también de otras ya antiguas, cuyos lotes fueron adquiridos de una inmobiliaria de la zona, registradas a nombre de Virginia Belén Hermosilla Gaona, como Finca N° 3140, bajo las Ctas. Ctes. Catastrales 26-4903 y 26-4904.

- Gran parte de la fracción individualizada como N° 35, presentan ocupantes ilegales, quienes no accedieron a la entrevista evadiendo al equipo de auditoría en forma hostil.
- Se ha constatado además que otra parte de la fracción N° 35, ha sido amurallado por el Colegio San Pedro de Ciudad del Este, para actividades de Educación Física de los alumnos del Colegio, considerando que en otra circunstancia, dicho espacio ha sido objeto de invasión ilegal.

#### **OBSERVACIÓN N° 24**

##### **FINCA N° 27.552 - Dúplex en el Paraná Country Club de Hernandarias**

El Contrato de arrendamiento firmado entre la firma Pirámide S.A (arrendataria de los dúplex entregados en Dación en Pago al IPS por el Banco Corporación en Disolución Voluntaria), y el Instituto de Previsión Social, condiciona que las mejoras introducidas por la arrendataria deberán estar previamente aprobadas por el Instituto, como también evidencia la responsabilidad de los Departamentos de Inversiones Inmobiliarias y de Infraestructura y Equipamiento de Edificios del I.P.S., para la fiscalización de las refacciones de los departamentos y su gasto respectivo atendiendo los montos de inversión enunciados por la Arrendataria son de Gs. 110.000.000.-

Asimismo, el referido Contrato refleja que el reacondicionamiento mencionado deberá estar terminado en un plazo de un año contados a partir de la fecha de la firma de este contrato, se observa que a la fecha de la verificación in situ, los trabajos de reacondicionamiento de los dúplex no han sido culminados en el plazo establecido en el Contrato.

#### **CAPITULO VI - VERIFICACIÓN IN – SITU : ANÁLISIS TÉCNICO.**

1 Se ha procedido a verificar la evaluación de las propiedades efectuada por la empresa CONTROL S.A. en las mejoras existentes posibles de cuantificar, encontrándose diferencias entre las evaluaciones realizadas por la empresa Control S.A. y las evaluaciones hechas por auditores de esta CGR.

Las diferencias encontradas se detallan en el cuadro del Anexo A-2

En general las evaluaciones de las propiedades efectuadas por la CGR no coinciden con las realizadas por la empresa Control S.A. y son superiores a lo evaluado por esta.

#### **DE LA SITUACIÓN DE LAS PROPIEDADES**

##### **OBSERVACION N° 26 - DE LA SITUACIÓN DE LOS TERRENOS**

La diversidad de propiedades verificadas in situ en el gran Asunción y en el interior, presentan en su gran mayoría aspectos topográficos de características similares, es decir generalmente planas de buena consistencia, con pequeñas ondulaciones, declives hacia calles y avenidas.

Sin embargo se han verificado: Terrenos Anegados, con hundimiento y peligrosos corrimientos, igualmente un terreno con posible expropiación de una parcela del mismo.

Tales circunstancias son desconocidas por la empresa Control SA, es decir no se ha percatado de la gravedad de la situación en que se encuentran, por ejemplo la propiedad de Pto. Rosario amerita la **urgente necesidad de construir una defensa costera** con el objeto de salvaguardar el patrimonio del IPS.

La Empresa Control SA ha realizado la tasación pertinente, haciendo caso omiso a estas realidades.

**VI.2.2. OBSERVACION N° 27 - DE LA SITUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS**

La diversidad de propiedades verificadas in situ en el gran Asunción y en el interior, presentan gran variedad de estilos, requiriendo en su gran mayoría reparaciones simples, pero existen edificios que presentan sectores con serios deterioros, específicamente instalaciones requieren mantenimiento profundo, es decir grandes reparaciones en ciertos sectores de manera a evitar su deterioro progresivo.

*De todo lo expuesto se desprende:*

- a.** *La administración de los bienes inmuebles del activo fijo del Instituto, se realizan sin el respaldo de un estudio estrictamente técnico que apunte al fortalecimiento patrimonial.*
- b.** Los órganos de decisión del IPS, excluyen del orden del día, el tratamiento pertinente de los informes de los técnicos de las visitas in situ, sus recomendaciones, que salvaguardan el patrimonio institucional, dejándolo desprotegido y a voluntad discrecional de extraños.

**CAPITULO VII -ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES**

1 Se ha observado ausencia de Resolución del Consejo de Administración que autorice el arrendamiento de inmuebles por lo que se pudo constatar que en el artículo 1° Resolución del Consejo de Administración N° 497/03 por la cual se autoriza la suscripción de contratos de arrendamiento, que se ha establecido que la vigencia de los contratos a ser suscritos con los arrendatarios era por el término de 1 (un) año, contados desde el 1 de enero del año 2003 hasta el 31 de diciembre del mismo año, lo que demuestra que durante cuatro (4) meses, funcionarios del I.P.S. y particulares habitaron inmuebles del I.P.S. sin Contrato de alquiler alguno.

Se pudo observar además, que los trámites para la renovación de los contratos de arrendamientos y la adecuación del canon de alquiler, fueron iniciados de manera tardía, por la Sección de Arrendamientos dependiente del Departamento de Inversiones Inmobiliarias, considerando que el Memorándum de Solicitud es de fecha 14 de enero de 2003.

2 La Sección de Arrendamientos dependiente del Departamento de Inversiones Inmobiliarias no es la encargada de la custodia de los Contratos de Alquiler pues, se verifica que la unidad encargada de la tenencia de contratos de alquiler, conforme lo establecido por la Resolución N° 650/00 de fecha 13 de abril del 2000, es el Departamento Jurídico el designado para llevar el registro, vigilancia y archivo de los contratos suscritos por el IPS, referente a cuestiones administrativas, médicas y laborales.

3 Se ha visualizado y analizado los contratos que se hallan en el Dpto. Jurídico, se ha verificado la Resolución del Consejo de Administración N° 497/03 por la cual se autoriza la suscripción de contratos de arrendamiento, y se ha comparado con los Contratos que obran en el Departamento Jurídico, por lo que se ha constatado que la suscripción de los mismos se ha realizado en forma irregular, teniendo en cuenta que gran parte de los locatarios afectados en la Resolución han sido notificados para suscribir el contrato y a la fecha no se han presentado, otros han firmado con excesivo retraso, como también se observa que varios locatarios no han concretado el acuerdo por la falta de suscripción del Garante y del Presidente de la Previsional. Se observa que aún tratándose de funcionarios, el Instituto no se ha ocupado de la regularización de sus contratos de locación. Situación que se puede apreciar en el siguiente cuadro:

**CUADRO DEMOSTRATIVO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SUSCRITOS CONFORME RES.N° 497/03 DE FECHA 9 DE ABRIL DEL 2003 CON FUNCIONARIOS DEL I.P.S., QUE SE ENCUENTRAN EN FORMA IRREGULAR**

UBICACION	LOCATARIO	CANON (Gs)	R.C.A. N°	SITUACIÓN DE LOS CONTRATOS
<b>1) VILLA SANTO DOMINGO – FINCA N° 1381</b>				
Vivienda Médica N° 3	Dr. Jesús Cristaldo	632.500	497/03	Falta firma del garante e IPS
Vivienda Médica N° 5	Dr. Wigberto Benitez	632.500	497/03	Falta firma del garante e IPS
Vivienda Médica N° 6	Dra. Arminda Servian	632.500	497/03	Falta firma del garante e IPS
Vivienda Obrera N° 24	Nelly Brites Reyes	330.000	497/03	Falta firma del garante e IPS
Vivienda Obrera N° 32	Victor Ramón Rodas	330.000	497/03	Falta firma del garante e IPS
Vivienda Obrera N° 40	Nidia M. Alvariza	330.000	497/03	Falta firma del garante e IPS
Vivienda Médica N° 1	Dr. Oscar Echeverria	632.500	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 6	Jorgelina Amarilla	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 9	Estela M. González	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 12	Lucía I. De Mieres	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 13	Edward Ronal Duré	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 23	Dra. Blanca V. Franco	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 27	Nancy Solis de Ortigoza	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 28	María R.de Cabrera	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 30	Gloria Figueredo	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 31	Angela Jara de Sosa	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 36	Sonia Beatriz Gauto	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 38	Nilda G.de Alfonso	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Obrera N° 39	Silvia Ingrid Narváez	330.000	497/03	Notificado p/la firma.
Vivienda Médica N° 4	Dr. Miguel Insaurralde	715.000	497/03	Retraso de firma - 7 meses
Vivienda Obrera N° 11	Justina Lovera	330.000	497/03	Retraso de firma - 7 meses
Vivienda Obrera N° 8	José Antonio Acosta	330.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Obrera N° 21	Fátima Aquino	600.000	497/03	Retraso de firma -9 meses
<b>2) Carreteras del Chaco N° 1355</b>	Ana González de Melot	<b>720.877</b>	<b>497/03</b>	<b>Con retraso de 7 meses</b>
<b>3) PUERTO LA VICTORIA – FINCA N° 3675</b>				
Vivienda Médica N° 1	Gladys Vázquez	132.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Médica N° 3	Arnaldo Cuevas	132.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Médica N° 4	Oscar Alvarenga	132.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Obrera N° 3	María Lourdes Córdoba	110.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses

UBICACION	LOCATARIO	CANON (Gs)	R.C.A. N°	SITUACIÓN DE LOS CONTRATOS
Vivienda Obrera N° 4	Carmen F. De Recalde	110.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Obrera N° 5	Jorge Giménez	110.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Obrera N° 8	Pabla Amarilla	110.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Obrera N° 10	Victoria Borda Ocampos	110.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Obrera N° 11	Pedro Ruíz	110.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Obrera N° 13	Marciana Peralta E.	110.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Obrera N° 12	Anastacia Cabral	110.000	497/03	Retraso de firma - 8 meses
<b>4) SAN ANTONIO – FINCA N° 360 Y 419</b>				
Vivienda Obrera N° 1	Andresa J. de Rojas	132.000	497/03	Contrato sin fecha de suscripción
Vivienda Obrera N° 2	María T. Rivas Lagrave	132.000	497/03	Contrato sin fecha de suscripción
Vivienda Obrera N° 3	Darío Agüero	132.000	497/03	Contrato sin fecha de suscripción
Vivienda Obrera N° 5	Carmen López Centurión	132.000	497/03	Contrato sin fecha de suscripción

4 Se ha constatado que en el Departamento de Inversiones Inmobiliarias y en el Departamento Jurídico, no se hallan copia de algunos Contratos de Locación. Asimismo, también se ha constatado que no existe un control adecuado y un archivo unificado de los contratos de locación con particulares, pues de acuerdo a la verificación realizada a los documentos obrantes en el Departamento Jurídico y el Departamento de Inversiones Inmobiliarias, no se visualizan los respectivos acuerdos escritos con particulares.

**CUADRO DEMOSTRATIVO DE ARRENDAMIENTOS SUSCRITOS CONFORME RES.C.A. N° 497/03 y 1087/03, CON FUNCIONARIOS DEL I.P.S., CUYOS CONTRATOS NO SE VISUALIZAN**

UBICACION	LOCATARIO	CANON	R.C.A. N°
<b>1) VILLA DE SANTO DOMINGO – FINCA 1381</b>			
Vivienda N° 3	Luis Enrique Migone	330.000	497/03
Vivienda N° 5	Claudia Carolina Morales	330.000	497/03
Vivienda N° 33	Luis DeJesús Morinigo	330.000	497/03
<b>2) PEDRO JUAN CABALLERO – FINCA N° 3594</b>			
Vivienda N° 2	César Villagra	165.000	497/03
Vivienda N° 3	Domitila López de Vargas	132.000	497/03
Vivienda N° 4	Mercedes Mianicoff	132.000	497/03
<b>3) Cap. Gwyn c/ J. Díaz de Solís</b>	Francisco Rojas Sosa	500.000	497/03
<b>4) Brasil c/ Herrera</b>	Gloria Fernández	308.000	497/03
<b>6) PUERTO LA VICTORIA – FINCA N° 3675</b>			
Vivienda Médica N° 2	Maria M. De Bobadilla	132.000	497/03

5 Se ha comprobado que el Instituto de Previsión Social mantiene en locación con particulares sus inmuebles, con un elevado índice de morosidad, que al 30 de junio del 2003, totalizaba la suma de Gs. 82.239.500.(Guaraníes ochenta y dos millones doscientos treinta y nueve mil quinientos).

Se observa que el Consejo de Administración no ha considerado para la renovación de los contratos de arrendamiento, la dilación de los arrendatarios respecto al abono de los cánones pertinentes

Cabe destacar que esta Auditoría no ha tenido acceso a datos de Juicios por Cobro de alquileres o desalojo iniciados por el I.P.S. en contra de aquellos arrendatarios cuya morosidad se viene arrastrando aún antes de la promulgación de la Resolución N° 497/03.

**CUADRO DEMOSTRATIVO DE ARRENDAMIENTOS, CONFORME RES.C.A. N° 497/03, CON PARTICULARES, CUYOS CONTRATOS NO SE VISUALIZAN**

<b>UBICACIÓN</b>	<b>LOCATARIO</b>	<b>CANON</b>
<b>FRACCION ISLA DE FRANCIA – 8.658 y 19.436</b>		
Predio N° 1	Víctor Raúl González	440.000
Predio N° 2	Cepriana Torres B.	275.000
Predio N° 3	Ascención Román de Cabrera	440.000
Predio N° 4	Maria Esther Revén Troche	440.000
Predio N° 5	Tomás Escauriza y Sra.	440.000
Predio N° 6	Pedro Oviedo – Ganagro S.R.L.	440.000
Predio N° 7	Eladio Torres y Zunilda Pavón	440.000
Predio N° 8	Víctor Maciel	440.000
Predio N° 9	APAC (Asoc. Padres Goethe)	251.820
Predio N° 10	Juan Francisco Crosa	573.180
Predio N° 12	Juan Martínez	440.000
Predio N° 13	Petrona Torres	440.000
Predio N° 14	Elisa Esquivel Mereco	275.000
Vivienda Obrera N° 14 (Santo Domingo)	Gladys Espínola	330.000
Vivienda Obrera N° 6 (Puerto La Victoria)	Ursulina Villalba Vda. de Ferreira	110.000
Vivienda Obrera N° 7 (Puerto La Victoria)	Matildo Quintana	110.000
Vivienda Obrera N° 13 (Puerto La Victoria)	Albino Sosa	110.000

<b>UBICACIÓN</b>	<b>LOCATARIO</b>	<b>CANON</b>	<b>SITUACIÓN DE LOS CONTRATOS</b>
Vivienda Médica N° 7 (Santo Domingo)	Julio Echeverri	632.500	Notificado p/ la firma
Vivienda Obrera N° 22 (Santo Domingo)	Constancio Bogado	330.000	Notificado p/ la firma
Vivienda Obrera N° 35 (Santo Domingo)	Rosalina Viveros Cartes	330.000	Retraso de firma - 7 meses.
Vivienda Obrera N° 1 (Puerto La Victoria)	Luis Alberto Gaona Bernal	110.000	Retraso de firma - 8 meses

6 De la verificación a los Contratos de Arrendamiento suscritos entre el Instituto de Previsión Social y Particulares, se observa asimismo un indicador elevado de morosidad de los arrendatarios, según se visualiza en el Informe de Estado de Cuentas elaborado por el Departamento de Inversiones Inmobiliarias, el cual, al

30 de junio del 2003 presentaba la suma de Gs. 1.306.993.238 (Garaníes mil trescientos seis millones novecientos noventa y tres mil doscientos treinta y ocho).

Cabe destacar que esta Auditoría no ha tenido acceso a datos de Juicios por Cobro de alquileres o desalojo iniciados por el I.P.S. en contra de aquellos arrendatarios con morosidad y que sus contratos se amparan en las Resoluciones del Consejo Nos. 1299/01 y 009/02.

**CUADRO DEMOSTRATIVO DE ARRENDAMIENTOS, CONFORME RES.C.A. N° 497/03, CON PARTICULARES, CUYOS CONTRATOS SE ENCUENTRAN EN FORMA IRREGULAR Y QUE SE HALLAN EN MORA AL 30/06/2003.**

UBICACIÓN	LOCATARIO	CANON	Est.Cta. 30/06/03	Mora/mes	SITUACIÓN DE LOS CONTRATOS
Vivienda Obrera N° 15 (Santo Domingo)	Oscar Mora Stewart	632.500	14.260.000	23	No se visualiza
Vivienda Obrera N° 18 (Santo Domingo)	Vidalía Vda. De Doldán	330.000	4.950.000	15	No se visualiza
Vivienda Obrera N° 19 (Santo Domingo)	Angel González	330.000	1.920.000	6	No se visualiza
Vivienda Obrera N° 20 (Santo Domingo)	Bonifacio Segado	330.000	3.300.000	10	No se visualiza
Vivienda Obrera N° 26 (Santo Domingo)	Carmen de Veloso	330.000	2.739.000	8	No se visualiza
Gral. Ibañez del Campo N° 160	Antonia de Fornerón	660.000	660.000	1	No se visualiza
Fernando de la Mora	Proyectos & Montajes	500.000	1.840.000	4	No se visualiza
San Martín y Sucre	Asociación Médica de IPS	550.000	6.050.000	11	No se visualiza
Concepción	Asoc. Jubilados - Concepción	220.000	3.960.000	18	No se visualiza
Módulo A	Banco Central del Paraguay	2.420.000	14.520.000	6	No se visualiza
Vivienda Médica N° 1 (Santo Domingo)	Olegario Ortíz Villalba	632.500	1.897.500	3	Notificado p/ la firma
Vivienda Médica N° 2 (Santo Domingo)	Carlos Raúl Boettner	632.500	632.500	1	Notificado p/ la firma
Vivienda Obrera N° 2 (Santo Domingo)	Gladys Dávalos	330.000	2.740.000	8	Notificado p/ la firma
Vivienda Obrera N° 7 (Santo Domingo)	Máxima Benítez	330.000	330.000	1	Notificado p/ la firma
Vivienda Obrera N° 29 (Santo Domingo)	Maria de Delgadillo	330.000	330.000	1	Notificado p/ la firma
Vivienda Obrera N° 34 (Santo Domingo)	Martín Espinola	330.000	330.000	1	Notificado p/ la firma
Vivienda Obrera N° 9 (Puerto Casado)	Roberto Ocampo Andino	110.000			Retraso de firma - 8 meses
Vivienda Obrera N° 17 (Santo Domingo)	Zunilda Amalia Enciso	330.000	1.320.000	4	Retraso de firma - 8 meses.
Mcal. Estigarribia c/EEUU	Instituto Superior de Lenguas	3.410.000	20.460.000	6	Retraso de firma - 7 meses.
<b>Totales</b>			82,239,500		

7 Se observa la existencia de arrendatarios con procesos judiciales por falta de pagos, por un total de Gs 2.130.962.539, (Guaranés dos mil ciento treinta millones novecientos sesenta y dos mil quinientos treinta y nueve), cuyos contratos no hemos visualizado, como tampoco hemos tenido acceso al estado de los Juicios correspondientes a las viviendas Obreras Nos. 4, 10, 16, y 37 de Villa Santo Domingo, el juicio al Sr. Juan Domingo Viveros Cartes, Todo Tela – arrendatario del Salón 10 del Edificio Boquerón y el juicio contra Comercial Stella Marys de la Cafetería del Hospital Central.

Esta auditoría no ha visualizado el estado de los juicios de algunos arrendatarios como tampoco la fecha de inicio de los (diferentes) procesos judiciales iniciados por el I.P.S., sin embargo, teniendo en cuenta la cantidad de años de mora de dichos alquileres al 30/06/2003, se puede afirmar que: los mismos debieron haber sido iniciados en un tiempo no muy lejano a la fecha de corte de la presente auditoría, y además se verifica la falta de seguimiento en estrados judiciales por parte del equipo jurídico del Instituto.

UBICACIÓN	LOCATARIO	CANON (Gs)	R.C.A.	MORA AL 30/06/2003	
				IMPORTE (Gs)	AÑOS
Vivienda Obrera N° 4	Bruselas Gómez Balbuena	330.000	497/03	30.426.000	7,6
Vivienda Obrera N° 10	Modesta de Aquino	330.000	497/03	27.292.000	6,9
Vivienda Obrera N° 16	Maria Vda. De Denis	330.000	497/03	31.626.000	8
Vivienda Obrera N° 37	Gilda Vda. De Campos	330.000	497/03	20.184.000	5
Limpio	Juan Domingo Viveros Cartes	715.000	497/03	51.855.000	6
C. del Este (Hotel Acaray)	Emproser S.A.	13.955.100		654.778.800	3,9
Particular	MAVESA			539.017.814	
Particular	Enrique Armadans			31.400.000	
Salón 10 - Edif.Boqueron	Todotela S.R.L.	3.135.000		233.884.333	75
Brasil N° 343	Ministerio de Justicia y Trabajo	770.000	497/03	62.560.000	6,3
Cafetería Hospital Central	Comercial Stella Marys	16.695.360	669/02	447938592	2,25
<b>Total</b>				2.130.962.539	

8 Se constata que durante 3 años y 10 meses, el Cine Teatro del Hotel Guaraní ha sido explotado por la subarrendataria en situación irregular, sin que ello haya generado ingresos para el Ente Previsional, situación que se visualiza en el informe del Departamento de Inversiones Inmobiliarias a través del cual se confirma que el Departamento no cuenta con comprobantes de ingreso de ninguna característica relacionada al Complejo Edificio Hotel Guaraní.

### **CAPITULO VIII - REVALÚO DE INMUEBLES**

Se ha constatado que el Instituto de Previsión Social no ha realizado los asientos de revalúo de Bienes de Inmuebles correspondientes a los ejercicios 1999, 2000 y 2001 de acuerdo a lo respondido por el Ente, mediante memorandum I.D.C. N° 43/2003 que dice lo siguiente:

**“Cuadro de Revalúo de los Bienes Inmuebles del IPS de los años 1999, 2000 y 2001, informamos que no contamos con dichos documentos debido a que los mismos no fueron realizados”.**

## **10. RECOMENDACIONES**

Tanto los miembros del Consejo de Administración del Instituto de Previsión Social, a la fecha de corte de la presente auditoría, así como los antecesores a éstos mantuvieron un descontrol y desconocimiento de la situación real de todos los Bienes Inmuebles del I.P.S.

Una gran mayoría de los inmuebles propiedad del I.P.S. fueron adquiridos y/o incorporados a través de la utilización de sus reservas técnicas, es decir fondos provenientes de los asegurados, los que debieron generar renta suficiente para mantener el valor de las mismas a través del tiempo.

Conforme lo relevado y constatado por este equipo auditor a través del presente trabajo de auditoría, se visualiza claramente la pérdida de valor de los bienes inmuebles y muebles, propiedad del ente previsional, por lo que resulta imperiosa la necesidad de que todos los miembros del Consejo de Administración asuman responsablemente el compromiso de precautelar, resguardar y “regularizar” los bienes, patrimonio de la Institución, a través de la adopción de medidas urgentes, en el caso de aquellas observaciones que forman parte del presente informe, y que ya se encuentran en el ámbito judicial, así como la implementación de normativas internas , a efecto de conseguir eficiencia por parte de los departamentos del I.P.S., encargados de la administración, del manejo y del control de los Bienes Inmuebles del I.P.S.

Asunción, 3 de diciembre del 2.003  
Es nuestro informe

Lic. Mabel Lerea de Arréllaga  
Auditor

Lic. Ma. Teresa Fernández  
Auditor

Ing. Emilio Mantero da Costa  
Auditor

Arq. Rosalba Gómez Flores  
Auditor

Lic. Dérlis Rubén Dávalos  
Auditor

Econ. Sara Calonga  
Auditor

Esc. Tamara Miño de Martinez  
Auditor

Sr. Pedro Enrique Torales  
Auditor

Lic. Isabel Emi Moriya de Amarilla  
Supervisor

Lic. Mabel Roa de Talavera  
Jefe de Equipo

Lic. Mirian E. Martinez de Ramirez  
Directora General