

AUDITORÍA INTERNA

"El Control Interno contribuye al logro efectivo de los objetivos Institucionales"

INFORME FINAL

ENCARGO DE AUDITORIA N° 12/2026

VERIFICACIÓN DEL GRUPO 400 "BIENES DE CAMBIO" – SUB GRUPO 450 "TIERRAS, TERRENOS Y EDIFICACIONES".-

1. ANTECEDENTES:

Encargo de Auditoría vía memorándum N° 12/26, de fecha 30 de Marzo de 2026, del Auditor Principal, Lic. Mag. **Jorge Espínola**, a los Auditores Sra. **Gabriela Da Silva** y Sr. **José Cardozo**, donde se dispone la verificación del Nivel 400 – "**Bienes de Cambio**" – Sub Nivel 450 – "**Tierras, Terrenos y Edificaciones**", correspondientes al segundo semestre del Ejercicio Fiscal 2025.

2. OBJETIVOS:

✓ Objetivo General

Verificar la correcta utilización y aplicación de los Recursos Presupuestarios de la Institución con relación al **Rubro 450 "Tierras, Terrenos y Edificaciones"**, periodo comprendido del Segundo Semestre del Ejercicio Fiscal 2025.

✓ Obtener evidencia suficiente y competente de que:

- 1) Examinar y Evaluar la Ejecución Presupuestaria y Registros Contables correspondiente al periodo auditado.
- 2) Cotejar los comprobantes de los pagos realizados en el Rubro 450 "**Tierras, Terrenos y Edificaciones**" correspondiente al periodo auditado.
- 3) Corroborar la Certificación de los Títulos de Transferencias otorgados a favor del INDERT.
- 4) Analizar los Expedientes que originaron los pagos en el Rubro auditado.

3. MARCO LEGAL:

Normas Legales a Tener en Cuenta Durante la Auditoria.

- ✓ Constitución Nacional.
- ✓ Ley N° 1863/02 "*Que establece el Estatuto Agrario*".
- ✓ Ley N° 2419/04 "*Que crea el Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra*".
- ✓ Ley N° 276/94 "*De la Contraloría General de la República*".
- ✓ Ley N° 1535/99 "*De Administración Financiera del Estado*".


Gabriela Da Silva
Directora de Auditoría Financiera
INDERT


Sr. José Cardozo

AUDITORÍA INTERNA

"El Control Interno contribuye al logro efectivo de los objetivos Institucionales"

- ✓ Decreto N° 8127/00 "Que reglamenta la Ley N° 1535/99".
- ✓ Decreto N° 13245/01 "Que reglamenta las funciones de la AGPE y de las Auditorías Internas Institucionales".
- ✓ Decreto N° 1249/03 "Por la cual se aprueba la reglamentación del régimen de control y evaluación de la Administración Financiera del Estado".
- ✓ Ley N° 7408/24 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2025".
- ✓ Decreto N° 3248/25 "Que reglamenta la Ley N° 7408/24 Presupuesto General de la Nación".
- ✓ Resolución N° 3012/25 "Por la cual se aprueba Plan Anual de Trabajo, Cronograma de Actividades y la Identificación y Plan de Gestión de Riesgos de la Auditoría Interna, a ser desarrollado en el Ejercicio Fiscal 2026".

4. DESARROLLO DEL EXAMEN:

Para la realización del trabajo se solicitaron a la Gerencia de Administración y Finanzas, específicamente a la Dirección de Presupuesto el detalle de la Ejecución Presupuestaria; a la Dirección de Contabilidad el Libro Mayor; y, a la Dirección de Tesorería el detalle de los pagos realizados, correspondientes a los rubros auditados.

También se solicitaron al Departamento de Rendición de Cuentas el legajo de las documentaciones respaldatorias de los pagos realizados, correspondientes al periodo auditado del rubro 450.

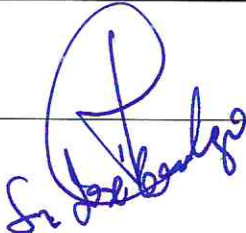
Verificación de informes y documentos provistos

Revisada la Ejecución Presupuestaria correspondiente semestre del Ejercicio Fiscal 2025 – Nivel 400 "Bienes de Cambio", Sub Nivel 450 "Tierras, Terrenos y Edificaciones", se puede indicar que posee asignación en el Tipo 1 correspondiente a Programas Central. En el tipo de Presupuesto 1 "Programas Central", el monto asignado es conforme detalle:

Actividad 2 – TIERRAS ADQUIRIDAS

O.G.	F.F.	Presupuesto Inicial	Modificaciones	Presupuesto Vigente	Obligado	Pagado	Obligaciones Pendientes de Pago	% Ejec.
451	10	12.350.000.000	0	12.350.000.000	5.330.347.962	5.330.347.962	0	43%
450	30	300.000.000	0	300.000.000	0	0	0	0%
TOTALES		12.650.000.000	0	12.650.000.000	5.330.347.962	5.330.347.962	0	42%


Gabriela da Silva
Directora de Auditoría Financiera
INDERI


Sr. [illegible]

AUDITORÍA INTERNA

"El Control Interno contribuye al logro efectivo de los objetivos Institucionales"

Comprobación de existencia de Protocolos de Transferencia de Inmuebles.

Se realizo la solicitud de provisión de copias autenticadas de los Protocolos de Transferencia de Inmuebles, con respecto a pagos realizados en el semestre en análisis, comprobándose su existencia y registro conforme siguiente detalle:

N°	Departamento	Distrito/s	Propietario/s	Finca y Padrón	Fecha Inscripción D.G.R.P.	Superficie Total	Importe p/ hectárea	Observaciones / Control Interno
1	Caaguazú	Raúl Arsenio Oviedo	Valdomir Kleinert Leske (Apoderado Jair Weber Weber)	F19/591 - P 1118 F19/1360 - P 1883	13/01/2023	15 ha 5.314 m² 0000 cm²	Ø 35.000.000	Corresponde a la adquisición de 2 propiedades. Resolución P. N° 3694/22.
2	Caaguazú	Raúl Arsenio Oviedo	Itamar Moreira Rosa (Apoderado Jair Weber Weber)	F19/1675 - P 2220		9 ha 9.999 m² 9.825 cm²		Corresponde a la adquisición de 1 propiedad. Resolución P. N° 3694/22.
3	Caaguazú	Raúl Arsenio Oviedo	Dilce Reinheimer Tessmann de Engelmann (Apoderado Jair Weber Weber)	F19/1388 - P 1914 F19/2232 - P 2823		14 ha 9.999 m² 9.738 cm²		Corresponde a la adquisición de 2 propiedades. Resolución P. N° 3694/22.
4	Caaguazú	Raúl Arsenio Oviedo	Verner Kleinert (Apoderado Jair Weber Weber)	F19/16 - P 8		13 ha 6.646 m² 0000 cm²		Corresponde a la adquisición de 1 propiedad. Resolución P. N° 3694/22.
5	Caaguazú	Caaguazú	Nicolas Godofredo Luthold Feldmann (Apoderado Jair Weber Weber)	F02/2684 - P 3098	28/04/2022	400 ha 0000 m² 0000 cm²	Ø 15.000.000	Corresponde a la adquisición de 1 propiedad. Resolución P. N° 3262/21.
6	Amambay	Capitán Bado	Alejandra Galeano Vda. De Duarte (Apoderado Marcos Natividad Fernández García)	N03/342 - P 438 N03/293 - P 368	19/11/2021	1.722 ha 2.459 m² 6.800 cm²	Ø 13.800.000	Corresponde a la adquisición de 2 propiedades. Resolución P. N° 1568/14.
7	Amambay	Capitán Bado	American Holding Business S.A. (Apoderado Francisco César Degiovanni Lesmo)	N03/2514 - P 1790 N03/2515 - P 1956	18/06/2021	1.865 ha 9.066 m² 6.707 cm²	Ø 10.000.000	Corresponde a la adquisición de 2 propiedades. Resolución P. N° 506/20.

Análisis de Comprobantes de Pago.

Se realizo la verificación de los legajos de comprobantes de pagos, conforme listado emitido por la Dirección de Tesorería de fecha 14/04/2026, las cuales fueron emitidas en tiempo y forma. A continuación detalle de los comprobantes de pagos solicitados y verificados:


Gabriela da Silva
Directora de Auditoría Financiera
INDERT


J. B. B. B. B.

AUDITORÍA INTERNA

"El Control Interno contribuye al logro efectivo de los objetivos Institucionales"

N°	C.P. N°	Fecha	Obligación N°	O.G.	Beneficiario	Concepto	Importe	Observaciones / Control Interno
1	3.812	31/07/2025	8.892/25	451	JAIR WEBER WEBER	Pago parcial Adq. Fincas N° 1360 (cancelación), 19/1675, 1388, 16, 2232.	₡ 108.612.004	Sin Observaciones
2	4.572	01/09/2025	10.748/25	451	NICOLAS GODOFREDO LUTHOLD FELDMANN	Pago parcial Adquisición Finca N° 2684 – Padrón N° 3098.	₡ 500.000.000	Sin Observaciones
3	5.161	30/09/2025	12.108/25	451	ALEJANDRA GALEANO VDA. DE DUARTE	Pago parcial Adquisición Finca N° N03/342 – Padrón N° 438.	₡ 600.000.000	Sin Observaciones
4	5.160	30/09/2025	12.107/25	451	AMERICAN HOLDING BUSINESS S.A.	Pago parcial Adquisición Finca N° 94 – Padrones N° 1956 y 1790.	₡ 1.498.928.027	Sin Observaciones
5	5.840	30/10/2025	14.115/25	451	NICOLAS GODOFREDO LUTHOLD FELDMANN	Pago restante Adquisición Finca N° 2684 – Padrón N° 3098.	₡ 668.834.211	Sin Observaciones
6	5.963	03/11/2025	14.314/25	451	ALEJANDRA GALEANO VDA. DE DUARTE	Pago parcial Adquisición Finca N° N03/342 – Padrón N° 438.	₡ 253.973.720	Sin Observaciones

Se menciona como limitación para el presente encargo, la falta de realización de las inspecciones oculares in situ, a fin de comprobar la correcta gestión de los bienes adquiridos por la Institución. Asimismo, también se menciona como limitación la recarga de actividades de los auditores, para el lapso de tiempo disponible para la presente auditoria, a fin de la realización de actividades para el análisis a profundidad de las documentaciones que originaron los procesos de adquisición correspondiente.

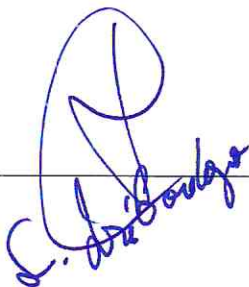
5. CONCLUSIONES:

En cuanto a los datos verificados y a los objetivos propuestos para el presente encargo de auditoría, podemos concluir en los siguientes puntos:

La ejecución presupuestaria del **Sub Nivel 450 “Tierras, Terrenos y Edificaciones”** constituyó el 42% (Cuarenta y dos por ciento) del total correspondiente al Nivel 400, no existiendo deuda flotante en ese porcentaje al cierre del Ejercicio Fiscal 2025.

Del análisis de los legajos de pagos realizados durante el Segundo Semestre del Ejercicio Fiscal en el **Sub Nivel 450 “Tierras, Terrenos y Edificaciones”**, proveídos por la Dirección de Contabilidad, dependiente de la Gerencia de Administración y Finanzas, no se detectaron hallazgos ni observaciones de relevancia que mencionar.


Gabriela Da Silva
Directora de Auditoría Financiera
INDERT



AUDITORÍA INTERNA

"El Control Interno contribuye al logro efectivo de los objetivos Institucionales"

Del análisis de las copias autenticadas de los Protocolos de Transferencia de Inmuebles de las propiedades vinculadas a los pagos realizados durante el Segundo Semestre del Ejercicio Fiscal 2025, en el **Sub Nivel 450 "Tierras, Terrenos y Edificaciones"**, se puede concluir que obran en resguardo con las certificaciones correspondientes de los órganos jurisdiccionales de registración, no se detectaron hallazgos ni observaciones de relevancia que mencionar en este punto.

6. RECOMENDACION:

- La Gerencia de Administración y Finanzas deberá continuar con el proceso de control aplicado a sus respectivas dependencias a fin de la correcta gestión documental, y, su correspondiente remisión en tiempo y forma a los órganos requirentes, a los fines pertinentes.

Es nuestro informe.

Asunción, Junio de 2026.


Gabriela Da Silva
Directora de Auditoría Financiera
INDERT


Sr. José Barrios




Lic. Mag. Jorge Espínola
Auditor Principal
INDERT