

**CONTRALORÍA GENERAL DE CUENTAS**

**INFORME DE EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORÍA  
FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN DEL SUBSIDIO,  
FIDESUBSIDIO CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE  
GUATEMALA**

**DEL 01 DE ENERO 2006 AL 29 DE FEBRERO 2012**



**GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2012**

## INDICE

### TOMO V

#### FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DEL SUBSIDIO FIDESUBSIDIO CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA

INFORMACIÓN GENERAL	1
FUNDAMENTO LEGAL DE LA AUDITORÍA	2
OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA	2
ALCANCE DE LA AUDITORÍA	3
COMENTARIOS Y CONCLUSIONES	18
RESULTADOS DE LA AUDITORIA	20
AUTORIDADES DE LA ENTIDAD, DURANTE EL PERIODO AUDITADO	78



## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 Base Legal

El Decreto número 120-96, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, reformado por Decreto 74-97 del Congreso de la República, crea el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI- como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda encargada de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso de crédito a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza que carecen de una solución habitacional adecuada. En Escritura Pública No. 59 del 27 de octubre de 1998 se constituye el Fideicomiso de Administración del Subsidio, que se abrevia “Fidesubsidio Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala”.

#### Elementos personales

Se constituye como Fideicomitente: El Estado de Guatemala, representado por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; como Fiduciario: El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala; y como Fideicomisario: El Estado de Guatemala por conducto del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

#### Plazo y vencimiento

De acuerdo a la Escritura Constitutiva, el plazo del fideicomiso es de 5 años, contados a partir de la fecha de otorgamiento de dicha escritura, por lo que su vencimiento se establece al 26 de octubre de 2003.

En Escritura Pública número 569 del 20 de abril de 2001, se modifica el plazo en 5 años más, por lo que su vencimiento se establece al 26 de octubre de 2008.

El 27 de junio de 2007, en Escritura de Ampliación y Modificación No. 20, se prorroga el plazo del fideicomiso en 5 años más, estableciéndose su vencimiento al 26 de octubre de 2013.

### 1.2 Función

Conforme al Decreto número 120-96 el objetivo primordial del fideicomiso, consiste en: Otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en condiciones de pobreza y extrema pobreza que carecen de una solución habitacional adecuada.

La Escritura Pública de constitución del fideicomiso, establece el siguiente fin: Administrar los recursos de FOGUAVI y reducir el déficit de la vivienda en la



población guatemalteca en situación de pobreza y extrema pobreza, para lo cual la entidad fiduciaria administrará los recursos que, de acuerdo al techo le corresponda, le traslade el "Fondo Guatemalteco para la Vivienda", lo que aplicará para el otorgamiento de subsidios directos en la proporción establecida por Junta Directiva de FOGUAVI, en relación al aporte previo entregado por el beneficiario, que en ningún caso deberán exceder lo establecido en el Manual Operativo aprobado por la Junta Directiva de FOGUAVI, el que será otorgado a las personas cuyas solicitudes hayan sido previamente aprobadas.

### **Destino de los recursos**

El destino de los recursos fideicometidos conforme Decreto del Congreso de la República, Escrituras Públicas y Reglamentación del fideicomiso, son: a) Adquisición de lotes con o sin servicios básicos; b) Construcción o adquisición de vivienda; c) Mejoramiento, ampliación y reparación de vivienda; d) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda; e) Administración y traslado de recursos a otras entidades intermediarias; f) Otorgamiento del subsidio directo para nuevos proyectos; g) Otorgar el subsidio directo para el programa de vivienda de los desarraigados y desmovilizados del enfrentamiento armado interno.

## **2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA AUDITORÍA**

La auditoría se realizó con base en:

La Constitución Política de la República de Guatemala, según lo establecido en sus artículos 232 y 241.

El Decreto Número 31-2002 Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículos 2 Ámbito de Competencia y 4 Atribuciones.

Las Normas Internacionales de Auditoría, Normas de Auditoría del Sector Gubernamental y las Normas Generales de Control Interno.

## **3. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA**

### **3.1 Generales**

#### **Área Financiera**

Realizar examen especial de auditoría al –Fidesubsidio C.H.N.– específicamente a los proyectos de soluciones habitacionales, ejecutados por las desarrolladoras Corporación San Lucas, S.A.; Desarrollo Jalapa, S.A.; Corporación la Siembra,



S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A.

### **Área Técnica**

Efectuar verificación física a los proyectos de soluciones habitacionales ejecutados por las desarrolladoras Corporación San Lucas, S.A.; Desarrollo Jalapa, S.A.; Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente S.A., en diferentes departamentos y municipios del País.

## **3.2 Específicos**

### **Área Financiera**

Establecer el avance financiero de los proyectos adjudicados a las empresas Desarrollo Jalapa, S.A.; Corporación la Siembra, S.A.; Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. y una muestra de Corporación San Lucas, S.A.

Verificar la vigencia de los contratos suscritos para la construcción de soluciones habitacionales con las desarrolladoras antes indicadas.

Comprobar la existencia de fianzas y vigencia para cada uno de los contratos de construcción de soluciones habitacionales.

Comprobación del cumplimiento de lo establecido en Acta 24-2010 de Junta Directiva de FOGUAVI, punto cuarto, varios, literal A, inciso d).

Evaluar el cumplimiento de leyes, acuerdos, escrituras, reglamentos y otros aspectos legales aplicables a las diferentes áreas a ser auditadas.

### **Área Técnica**

Verificar en campo el avance físico de cada uno de los proyectos y el cumplimiento de las especificaciones técnicas.

Comprobar si la cantidad de Soluciones Habitacionales están conforme al listado oficial de FOGUAVI para los proyectos desarrollados por las empresas: Corporación San Lucas, S.A.; Desarrollo Jalapa, S.A.; Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente S.A.

## **4. ALCANCE DE LA AUDITORÍA**

### **4.1 Área Financiera**

El examen comprendió la evaluación, revisión de las operaciones, registros y la



documentación de respaldo, de los contratos suscritos entre beneficiarios y representantes legales de las desarrolladoras Corporación San Lucas, S.A., Desarrollo Jalapa, S.A.; Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A.

Se verificó la vigencia de los contratos y fianzas de anticipo, cumplimiento así como la solicitud y aprobación de prórrogas.

Se examinaron las operaciones financieras de los proyectos adjudicados a las desarrolladoras siguientes: Corporación San Lucas, S.A. 1,000 casos; Desarrollo Jalapa, S.A. 1,293 casos, Corporación la Siembra, S.A., 788 casos; Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. 1,316 casos; con atención a la documentación de los expedientes de FOGUAVI y los documentos originales de soporte de las partidas contables del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala. El período auditado corresponde del 01 de enero 2006 al 29 de febrero de 2012.

**4.2 Área Técnica**

El alcance de fiscalización corresponde a los proyectos desarrollados en el periodo comprendido del 01 de enero de 2006 al 29 de febrero de 2012 por las siguientes desarrolladoras: Corporación San Lucas, S.A.; Desarrollo Jalapa, S.A.; Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente S.A.

PROYECTOS EVALUADOS FISICAMENTE			
CONSTRUCTORA	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	CASOS
Soluciones Habitacionales de Oriente S.A. (Proyecto Prados de la Lagunilla)	Guatemala	San Pedro Ayampuc	62
Soluciones Habitacionales de Oriente S.A. (Proyecto La Cienaga de Prados del Quetzal)	Guatemala	San Raymundo	158
Corporación la Siembra, S.A. (Proyecto Los Limones)	Zacapa	Gualan	158
Corporación la Siembra, S.A. (Proyecto San Lorenzo Rio Bravo)	Suchitepéquez	Santo Domingo	49

Se verificó físicamente los proyectos así como también el contrato, planos, y documentación que sirve de apoyo a la ejecución, sin embargo no existen actas de recepción ni documentos legales para confirmar a los verdaderos beneficiarios



por lo que no se puede determinar la legitimidad de propiedad de cada una de las soluciones habitacionales asignadas a cada uno de sus beneficiarios correspondientes.

### **4.3 Limitaciones al Alcance**

#### **Área Financiera**

La entrega tardía de 1,892 expedientes de soluciones habitacionales, para revisión de los proyectos adjudicados a Corporación San Lucas, S.A. limitó la verificación a 1,000 casos de la muestra seleccionada.

#### **Área Técnica**

Debido a la falta de información por parte de FOGUAVI en relación a los listados definitivos de beneficiarios, direcciones, actas de recepción e informes de supervisión, no se pudo fiscalizar los Proyectos de las desarrolladoras Corporación San Lucas, S.A. y Desarrollo Jalapa, S.A. En el caso de las otras dos Desarrolladoras, Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente S.A. se dio la limitante de que no presentaron las actas de recepción ni listados oficiales de cada uno de los beneficiarios con sus respectivas direcciones.

#### **Información Financiera**

El 22 de julio de 2011 la Contraloría General de Cuentas recibió denuncia de irregularidades en el desarrollo y adjudicación de los proyectos de soluciones habitacionales de las empresas Corporación San Lucas, S.A., Desarrollo Jalapa, S.A.; Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A.

#### **Corporación San Lucas, S.A.**

Según información del Registro Mercantil, es una Sociedad formada por Rodolfo Gregorio Orozco Angel y Carol Lucrecia del Carmen Garza de Martínez, los representantes legales inscritos son: Henry Adoniran Campos Savala y Rodolfo Gregorio Orozco; representante cancelado Ramiro Estuardo Ruano; inició operaciones con un capital autorizado de Q115,000,000.00 y capital pagado de Q5,000.00, ubicada en la 8 calle 6-10 zona 9 Centro Operativo, 3er. Nivel.

#### **Desarrollo Jalapa, S.A**

Sociedad formada por Blanca Estela Medina de Balcanel y Dora Angélica López Priego de García, representantes legales inscritos Ingrid Jenny Esmeralda Galindo González, Rodolfo Gregorio Orozco Angel y representante cancelado Ingrid Jenny Esmeralda Galindo; inició operaciones con un capital autorizado de Q100,000.00 y capital pagado de Q5,000.00, ubicada en la 8 calle 6-10 zona 9 Centro Operativo, 3er. Nivel.



**Corporación la Siembra, S.A.**

Sociedad formada por Henry Adoniran Campos Savala, representante legal inscrito Héctor Augusto López Sandoval; inició operaciones con un capital autorizado de Q100,000.00 y capital pagado de Q5,000.00, ubicada en la 8 calle 6-10 zona 9 Centro Operativo, 3er. Nivel.

**Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A.**

Sociedad formada por Claudia Jeanneth Fabran Polanco de Solares y Teresa de Jesús Calderón Sandoval, representantes legales inscritos Fidel Romilio Torres Paíz, Germán David Martínez Reyes, Ingrid Jenny Esmeralda Galindo y Henry Adoniran Campos Savala, ubicada en la 9 avenida B 22-28, zona 5 Mixco, colonia 1ro. de julio.

**Proyectos de soluciones habitacionales por desarrolladora**

**Corporación San Lucas, S.A.**

CODIGO	ACTA DE APROBACIÓN	PROYECTO	VIVIENDAS	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1092	27-05 29-05 36-05 37-05 38-05 39-05 41-05 40-05	V A R I A S COMUNIDADES GRUPO 400 - 2005	400	GUATEMALA	GUATEMALA
1439	27-05 29-05 32-05 38-05 39-05 41-05 01-06 05-06 06-06 24-06 26-06 28-06	V A R I A S COMUNIDADES, GRUPO 1 JULIO 200	200	ESCUINTLA	L A DEMOCRACIA
1440	01-06 05-06 06-06 17-06 18-06 19-06 21-06 26-06	V A R I A S COMUNIDADES, GRUPO 3 JULIO 200	200	GUATEMALA	GUATEMALA
1441	05-06 06-06 17-06 18-06 19-06	V A R I A S COMUNIDADES, GRUPO 2 JULIO 200	200	GUATEMALA	GUATEMALA
<b>TOTAL</b>			<b>1,000</b>		

**Desarrollo Jalapa, S.A.**

CODIGO	ACTA DE	PROYECTO	VIVIENDAS	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
--------	---------	----------	-----------	--------------	-----------





	APROBACIÓN				
1934	39-06 40-06 41-06 43-06 08-07	VARIOS BENEFICIARIOS	157	JALAPA	JALAPA
1937	37-06 38-06 39-06 40-06 43-06 08-07	VARIAS COMUNIDADES EN GUATEMALA Y CHIMALTENANGO	200	CHIMALTENANGO	CHIMALTENANGO
1938	38-06 39-06 40-06 41-06 42-06	VARIOS BENEFICIARIOS	226	GUATEMALA	GUATEMALA
2046	43-06 40-06 38-06 37-06 41-06	MUNICIPIOS DE CHIMALTENANGO, SAN ANDRES ITZAPA, PATZÚN, PARRAMOS, PATZICIA, PATZÚN, EL TEJAR, CHIMALTENANGO	200	CHIMALTENANGO	MUNICIPIOS DE CHIMALTENANGO SAN ANDRES ITZAPA
2140	37-06 43-06 08-07	SANTA CRUZ NARANJO CUILAPA	222	SANTA ROSA	SANTA CRUZ NARANJO
2332	37-06 38-06 39-06 41-06 42-06 43-06 44-06 40-06 08-07	VARIOS	287	GUATEMALA	GUATEMALA
5988	43-06	GLADYS SUCELA SINCAL TAQUIRA	1	CHIMALTENANGO	PATZUN
<b>TOTAL</b>			<b>1,293</b>		

### Corporación La Siembra, S.A.

CODIGO	ACTA DE APROBACIÓN	PROYECTO	VIVIENDAS	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
6390	31-2010 32-2010	SAN LORENZO, RIO BRAVO, SANTO DOMINGO, DEPARTAMENTO DE SUCHITEPEQUEZ	162	SUCHITEPEQUEZ	SAN LORENZO, SANTO DOMINGO SUCHITE, RIO BRAVO
6391	30-2010 31-2010 32-2010	LOS LIMONES, GUALAN, ZACAPA	626	ZACAPA	GUALAN
<b>TOTAL</b>			<b>788</b>		

### Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A.

CODIGO	ACTA DE APROBACIÓN	PROYECTO	VIVIENDAS	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
6392	30-2010 31-2010	ALDEA CIENAGA, SAN	526	GUATEMALA	SAN RAYMUNDO



	32-2010	RAYMUNDO, PRADOS DEL QUETZAL, GUATEMALA			
6398	18-09 22-09 24-09 25-09 30-09 17-2010 22-2010 25-2010 30-2010 31-2010 32-2010 33-2010	PRADOS DE LA LAGUNILLA, SAN PEDRO AYAMPUC, GUATEMALA	790	GUATEMALA	SAN PEDRO AYAMPUC
<b>TOTAL</b>			<b>1,316</b>		

**Monto de contratos y modificaciones**

1,000 contratos de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para la Construcción de Vivienda, suscrito con el representante legal de **Corporación San Lucas, S.A.** y el representante de cada grupo familiar; el precio individual de la vivienda es de Q20,000.00, que incluye un subsidio directo aprobado por Junta Directiva del FOGUAVI de Q15,000.00 por beneficiario y un aporte previo individual de Q5,000.00, para total de subsidio autorizado de Q15,000,000.00 y Q5,000,000.00 de aporte de los beneficiarios.

1,293 contratos de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para la Construcción de Vivienda, suscrito con el representante legal de **Desarrollo Jalapa, S.A.** y el representante de cada grupo familiar, el precio individual de la vivienda es de Q20,000.00 que incluye un subsidio directo aprobado por el Fondo Guatemalteco para la Vivienda de Q15,000.00 por cada contrato y un aporte previo de Q5,000.00, para un subsidio total de Q19,395,000.00 y Q6,465,000.00.

Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para la Construcción de Vivienda, por Reconstrucción, número 890 de fecha 01 de diciembre 2010, suscrito con Héctor Augusto López Sandoval representante legal de **Corporación la Siembra, S.A.** y Alida Beatriz Orellana González en la calidad de Alcalde Comunitario, del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE, de la aldea los Limones, del municipio de Gualan, departamento de Zacapa, para la construcción de 626 soluciones habitacionales, el precio individual de la solución habitacional incluye un subsidio directo que FOGUAVI otorga de Q28,500.00 por familia beneficiada y un aporte previo de Q9,500.00, cantidad de dinero que deben depositar en forma periódica a la empresa desarrolladora. El total del subsidio autorizado es de Q17,841,000.00.

Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para la Construcción de Vivienda, por Reconstrucción, número 891 de fecha 01 de diciembre 2010, suscrito con Héctor Augusto López Sandoval representante legal de **Corporación la Siembra, S.A.** y Santos Vicente Sontay en calidad de Presidente del Consejo



Comunitario de Desarrollo COCODE, de la comunidad Agraria el Guajilote, jurisdicción de Santo Domingo, departamento de Suchitepéquez, para la construcción de 162 soluciones habitacionales, el precio individual de la solución habitacional incluye un subsidio directo que FOGUAVI otorga de Q28,500.00 por familia beneficiada y un aporte previo de Q9,500.00, cantidad de dinero que deben depositar en forma periódica a la empresa desarrolladora. El total de subsidio autorizado es de Q4,617,000.00.

Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para la Construcción de Vivienda, por Reconstrucción, número 911 de fecha 03 de diciembre de 2010, suscrito con Germán David Martínez Reyes representante legal de **Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A.** y Oscar Vinicio Puluc Boror en calidad de Presidente/Coordinador del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE, de la aldea Ciénega, Lotificación Prados del Quetzal, del municipio de San Raymundo, departamento de Guatemala, para la construcción de 526 soluciones habitacionales, el precio individual de la solución habitacional incluye un subsidio directo que FOGUAVI otorga de Q28,500.00 por familia beneficiada y un aporte previo de Q9,500.00, cantidad de dinero que deben depositar en forma periódica a la empresa desarrolladora. El total del subsidio autorizado es de Q14,991,000.00.

Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para la Construcción de Vivienda, por Reconstrucción, número 913 de fecha 03 de diciembre de 2010, suscrito con Germán David Martínez Reyes representante legal de **Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A.** y Telma García Recinos en calidad de Presidente del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE, de la Colonia Prados de la Lagunilla, del municipio de San Pedro Ayampuc, departamento de Guatemala, para la construcción de 790 soluciones habitacionales, el precio individual de la solución habitacional incluye un subsidio directo que FOGUAVI otorga de Q28,500.00 por familia beneficiada y un aporte previo de Q9,500.00, cantidad de dinero que deben depositar en forma periódica a la empresa desarrolladora. El total del subsidio autorizado es de Q22,515,000.00.

### **Rescisión de contrato**

El 14 de febrero del año 2011 el señor Santos Vicente Sontay en calidad de Presidente del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE, de la comunidad Agraria el Guajilote, jurisdicción de Santo Domingo, departamento de Suchitepéquez, otorga Rescisión Unilateral de Contrato número 891 de fecha 01 de diciembre 2010, por incumplimiento de la entidad Corporación la Siembra, S.A.

### **Forma de pago**

Los contratos individuales suscritos entre beneficiario y representante legal de Corporación San Lucas, S.A. y Desarrollo Jalapa, S.A. no indican la forma que el



Fondo Guatemalteco para la Vivienda realizará los desembolsos de los subsidios autorizados.

Los contratos suscritos con Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. indican un primer desembolso con carácter de anticipo del 30% del monto total de los subsidios; un segundo desembolso del 30%, con un avance físico del 35%; un tercer desembolso del 30% con un avance físico del 70%; un cuarto y último desembolso del 10% con un avance físico del 100%.

**Pagos Efectuados**

Derivado de la revisión de la documentación contable se estableció que los pagos efectuados se realizaron de los fondos del Fidesubsidio Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala y G & T de la forma siguiente:

DESARROLLADOR	VIVIENDAS	SUBSIDIO Q	TOTAL SUBSIDIO Q	PAGADO		
				C.H.N. Q	G & T Q	TOTAL Q
Corporación San Lucas, S.A.	1,000	15,000.00	15,000,000.00	9,274,121.34	105,000.00	9,379,121.34
Desarrollo Jalapa, S.A.	1,293	15,000.00	19,395,000.00	5,639,008.44	2,610,000.00	8,249,008.44
Corporación La Siembra, S.A.	788	28,500.00	22,458,000.00	6,728,850.00	0.00	6,728,850.00
Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A.	1,316	28,500.00	37,506,000.00	11,251,800.00	0.00	11,251,800.00
<b>TOTALES</b>	<b>4,397</b>		<b>94,359,000.00</b>	<b>32,893,779.78</b>	<b>2,715,000.00</b>	<b>35,608,779.78</b>

**Plazo contractual y prórrogas**

Los contratos individuales de la desarrolladora Corporación San Lucas, S.A. y Desarrollo Jalapa, S.A. tienen un plazo de 60 días calendario, contados a partir del día que el terreno esté en condiciones para iniciar la construcción de la solución habitacional en el inmueble identificado. Las desarrolladoras mediante nota suscrita deberán notificar al Fondo Guatemalteco para la Vivienda de la fecha de inicio de los contratos.



Los contratos números 890 y 891 de Corporación la Siembra, S.A., establecen un plazo de ejecución de ocho meses contados a partir de la fecha de recepción del primer desembolso (14 y 13 de diciembre 2010), estimándose la finalización de los proyectos 14 y 13 de agosto 2011 respectivamente.

Los contratos números 911 y 913 de Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A., establecen un plazo de ejecución de doce meses contados a partir de la fecha de recepción del primer desembolso (el 13 de diciembre 2010), estimándose la finalización de los proyectos el 13 de diciembre 2011.

## **Fianzas**

### **Corporación San Lucas, S.A. y Desarrollo Jalapa, S.A.**

Para la emisión de fianzas de contratos individuales suscritos con las desarrolladoras deben apegarse a lo establecido en el **Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-**. (Al 28 de julio de 2005) **Artículo 9. Forma de Efectuar Los Desembolsos**, indica: Las Entidades Intermediarias Aprobadas efectuarán los desembolsos a quienes correspondan, de acuerdo a los lineamientos siguientes:

- a. Primer desembolso de 30% contra la suscripción de un convenio entre el beneficiario y el constructor de la solución habitacional, que deberá ser aceptado por la EIA y la presentación de una fianza equivalente al 100% del primer desembolso y una fianza de cumplimiento del contrato de 15% del valor total del subsidio.
- b. Un segundo desembolso de 50% del valor del subsidio contra la presentación del informe de avance físico donde se haga constar que dicho avance es como mínimo de 35%, de conformidad con las especificaciones técnicas del FOGUAVI.
- c. Un tercer y último desembolso por el monto restante del valor del subsidio contra la presentación de un informe de avance físico, en donde se establezca la ejecución completa de la obra de conformidad con las especificaciones técnicas del FOGUAVI y se presente la fianza de conservación de obra por un plazo de dieciocho meses, por un monto equivalente al 15% del valor total del subsidio.

## **Fianzas emitidas**

### **Corporación San Lucas, S.A.**

Inicialmente la afianzadora G&T, S.A. emitió fianza de anticipo y cumplimiento a



favor de la desarrolladora para garantizar las obligaciones contraídas en los contratos individuales suscritos con los beneficiarios y fianza de anticipo para garantizar la correcta inversión del primer desembolso de subsidio autorizado, a excepción del proyecto código 1092 la emisión de fianzas la realizó Fianzas CASA. Así mismo el cuadro siguiente presenta la vigencia de las mismas y la emisión de nuevas fianzas por la afianzadora del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.

No.	FECHA	FIANZA	COBERTURA	CANTIDAD ASEGURADA	PRÓRROGA	AFIANZADORA
<b>CODIGO 1440</b>						
377602	19/07/2006	CUMPLIMIENTO	19/07/2006 AL 02/04/2007	Q3,000,000.00	31/12/2009	G&T, S.A.
377603	19/07/2006	ANTICIPO	19/07/2006 AL 02/04/2007	Q900,000.00		G&T, S.A.
402423	24/09/2010	ANTICIPO	24/09/10 AL 23/09/2011	Q243,000.00		C.H.N.
399388	01/09/2010	CUMPLIMIENTO	01/09/2010 AL 31/08/2011	Q1,120,000.00		C.H.N.
<b>CODIGO 1441</b>						
376578	11/07/2006	CUMPLIMIENTO	11/07/2006 AL 10/07/2007	NO INDICA LA FIANZA	31/12/2009	G&T, S.A.
376577	11/07/2006	ANTICIPO	11/07/2006 AL 10/07/2007	Q900,000.00		G&T, S.A.
399387	01/09/2010	CUMPLIMIENTO	01/09/2010 AL 31/08/2011	Q2,140,000.00		C.H.N.
<b>CODIGO 1439</b>						
375310	05/07/2006	CUMPLIMIENTO	05/07/2006 AL 04/04/2007	NO INDICA LA FIANZA		G&T, S.A.
375307	05/07/2006	ANTICIPO	05/07/2006 AL 04/04/2007	Q900,000.00		G&T, S.A.

<b>CODIGO 1092</b>						
2011121	06/01/2006	CUMPLIMIENTO	06/01/2006 AL 05/05/2007	Q900,000.00	31/12/2009	FIANZAS CASA



2011122	06/01/2006	ANTICIPO	06/01/2006 AL 05/05/2007	Q6,000,000.00		FIANZAS CASA
399386	01/09/2010	CUMPLIMIENTO	01/09/2010 AL 31/08/2011	Q5,300,000.00		C.H.N.
402439	24/09/2010	ANTICIPO	24/09/2010 AL 23/09/2011	Q1,192,500.00		C.H.N.

**Desarrollo Jalapa, S.A.**

Inicialmente la afianzadora G&T, S.A. emitió fianza de anticipo y cumplimiento a favor de la desarrolladora para garantizar las obligaciones contraídas en los contratos individuales suscritos con los beneficiarios y fianza de anticipo para garantizar la correcta inversión del primer desembolso de subsidio autorizado. Así mismo el cuadro siguiente presenta la vigencia de las mismas y la emisión de nuevas fianzas por la afianzadora Del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.

No.	FECHA	FIANZA	COBERTURA	CANTIDAD ASEGURADA	PRÓRROGA	AFIANZADORA
<b>CODIGO 2046</b>						
401260	15/02/2007	CUMPLIMIENTO	14/02/2008	Q3,000,000.00	30/09/2009	G&T, S.A.
401257	15/02/2007	ANTICIPO	14/02/2008	Q3,000,000.00		G&T, S.A.
401034	22/09/2010	CUMPLIMIENTO	08/09/2010 al 07/09/2011	Q1,000,000.00		C.H.N.
<b>CODIGO 2140</b>						
406063	11/04/2007	CUMPLIMIENTO	02/08/2007	Q3,330,000.00	30/09/2009	G&T, S.A.
406064	11/04/2007	ANTICIPO	02/08/2007	Q999,000.00		G&T, S.A.
401035	08/09/2010	CUMPLIMIENTO	09/09/2010 AL 09/09/2011	Q3,100,000.00		C.H.N.
402440	24/09/2010	ANTICIPO	24/09/2010 AL 23/09/2011	Q697,000.00		C.H.N.
<b>CODIGO 2332</b>						
408275	04/05/2007	ANTICIPO	HASTA EL 03/05/2007	Q1,291,500.00		G&T, S.A.
408276	04/05/2007	CUMPLIMIENTO	HASTA EL 03/05/2008	Q4,305,000.00	DEL 04/05/08 AL 30/09/09	
401070	09/09/2010	ANTICIPO	09/09/2010 AL 08/09/2011	Q1,596,000.00		
401069	09/09/2010	CUMPLIMIENTO	09/09/2010 AL 08/09/2011	Q5,320,000.00		
<b>CODIGO 1934</b>						
402052	26/02/2007	CUMPLIMIENTO	HASTA EL 22/02/08	Q2,355,000.00	23/02/08 AL 30/09/09	G&T, S.A.
402051	26/02/2007	ANTICIPO	HASTA EL	Q706,500.00		G&T, S.A.



			22/02/08			
399421	01/09/2010	CUMPLIMIENTO	01/09/2010 AL 31/08/2011	Q1,600,000.00		C.H.N
402436	24/09/2010	ANTICIPO	27/09/2010 AL 23/09/2011	Q360,000.00		C.H.N
<b>CODIGO 1938</b>						
403747	13/03/2007	CUMPLIMIENTO	13/03/2007 AL 12/03/2008	Q3,390,000.00	13/03/09 AL 30/09/2009	G&T, S.A.
403748	13/03/2007	ANTICIPO	13/03/2007 AL 12/03/2008	Q1,017,000.00	S/CARTA LA AFIANZADORA NO CONCEDIO PRÓRROGA	G&T, S.A.

**Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A.**

La emisión de fianzas para éstas desarrolladoras debe regirse a lo establecido en los contratos de soluciones habitacionales con las condiciones siguientes.

Fianza de Cumplimiento: equivalente al 15% del monto total del proyecto

b) Fianza de primer desembolso: equivalente al 100% del valor del primer desembolso para garantizar la correcta inversión presentando un plan de inversión, deberá mantenerse vigente hasta que FOGUAVI reciba el informe de supervisión que genere el pago correspondiente al segundo desembolso.

c) Fianza de Conservación de Obra: equivalente al 15% del valor del contrato, como requisito previo para la recepción de obra y cubra con un plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de recepción de la obra; para garantizar reparaciones de fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieren durante el tiempo de vigencia de la misma.

Las fianzas deben ser extendidas por una afianzadora guatemalteca, autorizada para operar de conformidad con las leyes de la República.

**Corporación La Siembra, S.A.**

La afianzadora Del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, emitió fianza de anticipo y cumplimiento para garantizar las obligaciones establecidas en los contratos suscritos por la desarrolladora y fianza de anticipo para garantizar la correcta inversión del primer desembolso de los subsidios autorizados por proyecto siguientes:

No.	FECHA	FIANZA	COBERTURA	CANTIDAD ASEGURADA
-----	-------	--------	-----------	--------------------





CODIGO 6390				
408948	01/12/2010	CUMPLIMIENTO	01/12/2010 AL 30/11/2011	Q692,550.00
408950	01/12/2010	ANTICIPO	01/12/2010 AL 30/11/2011	Q1,385,100.00
CODIGO 6391				
408949	08/12/2010	CUMPLIMIENTO	01/12/2010 AL 30/11/2011	Q2,676,150.00
408951	08/12/2010	ANTICIPO	01/12/2010 AL 30/11/2011	Q5,352,300.00

**Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A.**

La afianzadora Del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, emitió fianza de anticipo y cumplimiento para garantizar las obligaciones establecidas en los contratos suscritos por la desarrolladora y fianza de anticipo para garantizar la correcta inversión del primer desembolso de los subsidios autorizados por proyecto.

No.	FECHA	FIANZA	COBERTURA	CANTIDAD ASEGURADA
CODIGO 6390				
408948	01/12/2010	CUMPLIMIENTO	01/12/2010 AL 30/11/2011	Q692,550.00
408950	01/12/2010	ANTICIPO	01/12/2010 AL 30/11/2011	Q1,385,100.00
CODIGO 6391				
408949	08/12/2010	CUMPLIMIENTO	01/12/2010 AL 30/11/2011	Q2,676,150.00
408951	08/12/2010	ANTICIPO	01/12/2010 AL 30/11/2011	Q5,352,300.00

**Información Técnica**

Los resultados de la verificación física se detalla a continuación:

**a) Proyecto Prados de la Lagunilla, San Pedro Ayampuc**



El 30 de agosto de 2011 se realizó visita al proyecto conjuntamente con la señora Telma García, Representante de la Comunidad y se verificó la existencia de la construcción de **62** soluciones habitacionales finalizadas, sin embargo no existen actas de recepción ni documentos legales para confirmar a los verdaderos beneficiarios por lo que no se puede determinar la legitimidad de propiedad de cada una de las soluciones habitacionales asignadas a cada uno de sus beneficiarios correspondientes.

En informe presentado por el Arquitecto Eddi Estuardo Soto Sañic Supervisor externo de FOGUAVI de fecha 01 de agosto de 2011 en el numeral 15 y 16 dice literalmente “15. Situación Actual del Proyecto: Como se había determinado anteriormente, tanto en bitácora, informes semanales, informes quincenales e informes complementarios, el proyecto no tiene las garantías que le permita a FOGUAVI, asegurar la inversión en vivienda, por los trabajos mal ejecutados en cuanto a la urbanización y especialmente en la conformación de plataformas. 16. Conclusiones y Recomendaciones: De acuerdo a la visita de campo se concluye lo siguiente: El proyecto ya no es viable para la ejecución de más viviendas, las supervisadas y finalizadas por la empresa son 62 soluciones habitacionales, quedando de acuerdo entre el supervisor de la empresa Soluciones Habitacionales de Oriente y Supervisor Externo de FOGUAVI, asignado para este caso, no proceder a la construcción de más viviendas”, sin embargo no aparece documentación de rescisión de contrato.

#### **b) Proyecto aldea Ciénaga, San Raymundo, Prados del Quetzal**

El 31 de agosto de 2011 se realizó visita al proyecto conjuntamente con el señor Oscar Vinicio Puluc Boror, Representante de la Comunidad y se verificó la existencia de la construcción de **158** soluciones habitacionales terminadas, sin embargo no existen actas de recepción ni documentos legales para confirmar a los verdaderos beneficiarios por lo que no se puede determinar la legitimidad de propiedad de cada una de las soluciones habitacionales asignadas a cada uno de sus beneficiarios correspondientes.

#### **c) Proyecto San Lorenzo, Rio Bravo**

El 6 y 7 de Septiembre de 2011 se realizó visita al proyecto conjuntamente con el Arquitecto Ángel Alfonso Tobar Guzmán como supervisor contratado por FOGUAVI y se verificó la existencia de la construcción de **49** soluciones habitacionales terminadas, sin embargo no existen actas de recepción ni documentos legales para confirmar a los verdaderos beneficiarios por lo que no se puede determinar la legitimidad de propiedad de cada una de las soluciones habitacionales asignadas a cada uno de sus beneficiarios correspondientes.



**d) Proyecto Los Limones, Gualán, Zacapa**

El 10 de septiembre de 2011 se realizó visita al proyecto conjuntamente con la señora Alida Beatriz Orellana González representante de la Comunidad y se verificó la existencia de la construcción de 158 soluciones habitacionales terminadas, sin embargo no existen actas de recepción ni documentos legales para confirmar a los verdaderos beneficiarios por lo que no se puede determinar la legitimidad de propiedad de cada una de las soluciones habitacionales asignadas a cada uno de sus beneficiarios correspondientes.

Para todas las soluciones habitacionales el área de construcción es de 36 mts<sup>2</sup> conformado por los siguientes ambientes:

2 habitaciones,  
Sala-comedor-cocina  
Cuarto de baño

El sistema constructivo consta de: cimentación trapezoidal, levantados de muros de block, solera intermedia y solera de corona (fundición dentro de block U, con costilla de acero), mojinetes fundidos, cubierta de lamina de zinc calibre 28. Piso de torta de concreto, puertas de metal y ventanas de aluminio ó similar con paletas de vidrio.

Las viviendas llevan acabado final de block visto sisado en ambas caras con elementos fundidos, debidamente tallados con cernido gris, instalaciones eléctricas y sanitarias. (Información detallada en planos y especificaciones adjuntas en expediente del proyecto).

En todos los proyectos no se realizaron ensayos de Laboratorio, para verificar la calidad de los materiales utilizados.



## 5. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES

### 5.1 Comentarios

#### Área Financiera

Los proyectos ejecutados por Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. corresponden a los damnificados de Tormentas tropicales y erupción del volcán de pacaya según acta 24-2010 de la Junta Directiva del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, la misma establece que el aporte familiar, será proporcionado por medios de materiales del lugar, mano de obra no calificada y acarreo de materiales; sin embargo las autoridades de FOGUAVI, permitieron que en los contratos suscritos figure un aporte previo de Q9,500.00 por familia.

### 5.2 Conclusiones

#### Área Financiera

Derivado de la revisión a los expedientes de los proyectos individuales según contratos suscritos con las Desarrolladoras Corporación San Lucas, S.A. y Desarrollo Jalapa, S.A. se estableció que no existe aviso escrito de inicio de construcción por parte de las desarrolladoras al Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

Se determinó que la desarrolladora Corporación San Lucas, S.A. y Desarrollo Jalapa, S.A. recibieron en exceso Q1,796,892.91, del aporte previo establecido en los contratos individuales, en virtud que en varios casos registran pagos mayores a Q5,000.00.

#### Área Técnica

En el Proyecto PRADOS DE LA LAGUNILLA, SAN PEDRO AYAMPUC; Proyecto ALDEA CIENAGA, SAN RAYMUNDO, PRADOS DEL QUETZAL, ambos de la desarrolladora Soluciones Habitacionales de Oriente S.A.; Proyecto SAN LORENZO, RIO BRAVO, SANTO DOMINGO, DEPARTAMENTO DE SUCHITEPEQUEZ; Proyecto LOS LIMONES, GUALAN, ZACAPA, ambos de la empresa desarrolladora Corporación La Siembra S.A., no es posible establecer un avance físico en virtud que no entregaron actas de recepción ni documentos legales para confirmar a los verdaderos beneficiarios por lo que no se puede determinar la legitimidad de propiedad de cada una de las soluciones habitacionales asignadas a cada uno de sus beneficiarios correspondientes.



Las empresas Corporación San Lucas S.A. y Desarrollo Jalapa S.A., no presentaron documentación Técnica para fiscalizar los proyectos.



## 6. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

### 6.1 Hallazgos Relacionados con el Control Interno

#### Área Técnica

#### Hallazgo No.1

#### Falta de documentos técnicos de respaldo

#### Condición

De los 2,293 Proyectos adjudicados a las empresas Corporación San Lucas, S.A. y Desarrollo Jalapa, S.A., a través del Fideicomiso de Administración del Subsidio Fidesubsidio Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, no fue posible la verificación física en virtud que el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, no presentó listados definitivos de beneficiarios con direcciones exactas, actas de recepción de soluciones habitacionales finalizadas e informes técnicos de supervisión.

#### Criterio

**Decreto No.89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

#### Causa

El Coordinador del Área Social no tiene control de los listados de beneficiarios con direcciones exactas, actas de recepción de soluciones habitacionales finalizadas e informes técnicos de supervisión.

#### Efecto

No fue posible realizar la verificación física de los proyectos.

#### Recomendación

El Director Ejecutivo y los Coordinadores del Área Social, Técnica, Administrativa y Financiera del FOGUAVI, deben mantener actualizados la información que



conforman los expedientes.

### **Comentario de los Responsables**

Los listados de beneficiarios con direcciones se encuentran en los archivos de área técnica, sin embargo cuando fueron requeridos los mismos, no se efectuó la consulta con los encargados de la custodia de esta información, por lo que se adjuntan los listados para aclarar el presente hallazgo.

De los casos entregados actualmente se encuentra en recopilación de información con los fiduciarios que realizaron los pagos, debido que la recepción de la mayoría de los casos era efectuada por empresas de supervisión externa.

### **Comentario de Auditoría**

La documentación recibida no es oportuna, los listados presentados son fotocopias que no contienen nombre, firma y sello de la persona encargada del control de beneficiarios de FOGUAVI. No presentaron actas de recepción de viviendas finalizadas e informes técnicos de supervisión de 2,293 soluciones habitacionales, por lo que se confirma el hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Denuncia presentada ante el Ministerio Público número DAJ-D-F-169-2012.

## **6.2 Hallazgos Relacionados con el Cumplimiento a Leyes y Regulaciones aplicables**

### **Área Financiera**

#### **Hallazgo No.1**

#### **Incumplimiento a disposiciones de Junta Directiva**

##### **Condición**

Los proyectos identificados con los códigos 6390, 6391, 6392 y 6398 adjudicados a las desarrolladoras Corporación La Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. no cuentan con dictámenes de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres Naturales -CONRED- y de Asesoría Jurídica del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

Adicionalmente se contrataron desarrolladoras para proyectos de infraestructura derivado de la Tormenta Tropical Agatha, con empresas que tienen relación jurídica entre socios formadores y representantes legales, a pesar de existir prohibición de Junta Directiva del FOGUAVI.



## **Criterio**

**El Acta No.24-2010 de Junta Directiva del FOGUAVI, punto cuarto, inciso d) indica:** Cuando se presenten las aprobaciones a Junta Directiva se acompañe del Dictamen emitido por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres Naturales (CONRED), que certifique que la familia es damnificada y un Dictamen de Asesoría Jurídica que certifique que el desarrollador o constructor que realice el proyecto, no haya incumplido con atrasos en construcciones o que esté demandado por obras en FOGUAVI. A propuesta de un miembro de la Junta Directiva se decidió que en este proyecto no pueden participar las empresas Corporación San Lucas ni Desarrollo Jalapa, ni las desarrolladoras o constructoras relacionadas con éstas o sus representantes legales y propietarios.

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

## **Causa**

El Director Ejecutivo del FOGUAVI no presentó a la Junta Directiva los dictámenes de CONRED y de Asesoría Jurídica del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

Adicionalmente permitió la adjudicación de proyectos a empresas con relación jurídica contraviniendo a las disposiciones de Junta Directiva.

## **Efecto**

No existe certeza que las familias beneficiarias del subsidio hayan sido damnificadas por la Tormenta Agatha y las empresas no hayan finalizado los proyectos.

## **Recomendación**

El Director Ejecutivo del FOGUAVI y los Coordinadores que participan en los procesos, deben cumplir con las decisiones de Junta Directiva.

## **Comentario de los Responsables**

### **Dirección Ejecutiva FOGUAVI marzo 2012**

a) Las certificaciones de CONRED, se presentan de conformidad con las áreas





declaradas de desastre natural, por departamento, municipio y número de comunidades; dichas certificaciones contempla las zonas afectadas NO la ubicación donde se realiza el proyecto y son las siguientes, los cuales se anexan con el número 1a:

- Dirección de Mitigación DMI.162.10 proyectos de reconstrucción de viviendas en 10 municipios del Departamento de Suchitepéquez.
- Dirección de Mitigación DMI.155.10 proyectos de reconstrucción de viviendas en 09 municipios del Departamento de Guatemala.
- Dirección de Mitigación DMI.158.10 proyectos de reconstrucción de viviendas en 09 municipios del Departamento de Zacapa.

b) El dictamen de Asesoría Jurídica en donde certifica que los desarrolladores o constructores no hayan incumplido con atrasos en construcciones o que estén demandados por proyectos con subsidios otorgados por FOGUAVI. Dichas opiniones se anexan como documentos 1b.

En el caso que ocasionó la Condición del presente Hallazgo, es de mencionar que de acuerdo a lo comentado anteriormente, los documentos reportados por los auditores gubernamentales, las Certificaciones emitidas por CONRED, fueron remitidas a los auditores gubernamentales actuantes según oficio No. FOGUAVI-SDE-OF-186-2011, de fecha 11 de noviembre de 2011, estos documentos se encontraban en otros archivos alternos que la Institución posee, por lo que para subsanar dicho Hallazgo, se incluye copia de los informes emitidos por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres Naturales -CONRED-, los cuales son emitidos por departamento, municipio y número de comunidades, según sea el caso y no por familia damnificada; adicionalmente se incluye también copia de los Dictámenes de Asesoría Jurídica en donde consta que los desarrolladores contratados no se encuentran con atrasos en las construcciones y que tampoco se encuentran bajo algún proceso de demanda.

c) Según lo formulado en los atributos del hallazgo, en relación a la contratación de empresas desarrolladoras, con vinculación Jurídica entre socios a pesar de existir prohibición de Junta Directiva.

Derivado que las empresas interesadas presentaron los expedientes de documentos llenando los requisitos para su calificación y selección, se aplicó los procedimientos establecidos en el Manual Operativo vigente, sin establecer la vinculación existente de socios entre entidades, lo cual imposibilitó detectar su relación. La información presentada por las empresas, se contempla en anexo 1c.

Asimismo, es importante evidenciar que dentro de la legislación vigente, no existe limitación legal que prohíba la Inscripción de Empresas Mercantiles, que llenan los requisitos legales de conformación y que actúan con libertad para contratar y ser contratados, lo cual coadyuvó, a que éstas empresas participaran en la aplicación



para ser contratadas como desarrolladores por la naturaleza de su actividad económica registrada para operar en el país.

Tal y como se describe en el segundo párrafo del Criterio, los funcionarios públicos están obligados a desempeñar su función con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, bajo este contexto se establece que se actuó de conformidad con la leyes vigentes.

d) En relación a la recomendación formulada, no se identifica de forma específica actuación alguna que se haya ejecutado sin previa autorización de Junta Directiva y/o figure incumplimiento al Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado, así como otras Leyes Aplicables.

En relación a los comentarios expuestos en párrafos anteriores y al presentar copia de documentos que respaldan los argumentos y consideraciones planteadas, que evidencian la justificación de todo lo actuado por la Administración, contrario de lo que sustentan en razón al hallazgo formulado, es pertinente SOLICITAR EL DESVANECIMIENTO total del hallazgo formulado, POR CARECER DE FUNDAMENTO LEGAL Y EVIDENCIA COMPROBATORIA, toda vez que se demuestra que si se cumplió de conformidad con normas legales aplicables en la ejecución de los actos administrativos respectivos.

### **Comentario de Auditoría**

Se confirma el hallazgo en virtud que la certificación de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres Naturales -CONRED- no es por familia damnificada como lo establece el acta de Junta Directiva No. 24-2010. Adicionalmente la fecha de ingreso del expediente de FOGUAVI a CONRED es la misma fecha de emisión de la certificación, causando duda en qué momento realizó la Secretaría Ejecutiva de CONRED el proceso interno del Protocolo de Evaluación de Causa y Daño establecido.

El Dictamen de Asesoría Jurídica de FOGUAVI, de fecha 24 de noviembre de 2010, **concluye**: “No es posible legalmente certificar a las entidades desarrolladoras o constructoras en virtud que los beneficiarios aprobados por Junta Directiva, no han seleccionado al Desarrollador o Constructor, antes que sean aprobados por ésta.”

Según los comentarios de los responsables de FOGUAVI indican que se les imposibilitó la verificación de la relación jurídica de las empresas contratadas para el desarrollo de soluciones habitacionales.



**Acciones Legales y Administrativas**

Sanción económica de conformidad con el Decreto Número 31-2002, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículo 39, numeral 18 para el Director Ejecutivo Oswaldo Enrique Mejía Ruíz, Coordinador Financiero y Administrativo José Luis Salinas González, Coordinador Área Técnica Ramiro Estuardo Luna Méndez, de Q50,000.00 para cada uno.

**Hallazgo No.2**

**Exceso de soluciones habitacionales asignadas a desarrolladores**

**Condición**

Se estableció que se suscribieron contratos entre beneficiarios y desarrolladores de soluciones habitacionales, fuera de los límites autorizados, además se trasladaron beneficiarios sin suscribir el acta correspondiente, en los siguientes proyectos:

CODIGO	UBICACIÓN	DESARROLLADOR	SOLUCIONES S/CONTRATOS	TRASLADOS DE BENEF. A OTROS PROYECTOS	BENEFICIARIOS ATENDIDOS
6391	ALDEA LOS LIMONES, MUNICIPIO DE GUALÁN, DEPARTAMENTO DE ZACAPA	CORPORACIÓN LA SIEMBRA, S.A.	626	468	158
6392	ALDEA CIÉNAGA, SAN RAYMUNDO, PRADOS DEL QUETZAL, GUATEMALA	SOLUCIONES HABITACIONALES DE ORIENTE, S.A.	526	190	336
6398	COLONIA PRADOS DE LA LAGUNILLA, MUNICIPIO DE SAN PEDRO AYAMPUC, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	SOLUCIONES HABITACIONALES DE ORIENTE, S.A.	790	566	224

**Criterio**

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. Artículo 28. Contratación de los desarrolladores, constructores o ejecutores de soluciones habitacionales por parte de los beneficiarios autorizados,** indica en el párrafo segundo: El FOGUAVI proporcionará la minuta de escritura pública y los requisitos de mérito de acuerdo a lo indicado en el Documento denominado “Modelos y Documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal”; la escritura deberá ser suscrita entre los desarrolladores, constructores o ejecutores de soluciones habitacionales y los beneficiarios y contendrá las condiciones generales de la contratación de obra a plazo y monto fijos, para tal efecto los desarrolladores, constructores o



ejecutores de soluciones habitacionales y los beneficiarios deberán contratar los servicios de un notario quien deberá faccionar la escritura respectiva, la cual contará con las revisiones que realizará la Coordinación Jurídica de FOGUAVI, quien emitirá el aval que el expediente completo cumple con los lineamientos establecidos por FOGUAVI; para la contratación se aplicará el procedimiento establecido en el Documento denominado “Flujogramas de Procesos Operativos”.

Párrafo cuarto: El número de viviendas por contrato suscrito entre beneficiarios y desarrolladores no excederá de 300 unidades. Los beneficiarios pueden suscribir varios contratos con el desarrollador, sin exceder de las 300 unidades, aplicando los plazos antes indicados.

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Falta de revisión y aval por parte de la Coordinación Jurídica del FOGUAVI que demuestre que el expediente completo cumple con los lineamientos establecidos.

### **Efecto**

No existe listado de beneficiarios trasladados a otros proyectos, generando posible duplicidad de pago y descontrol en los desembolsos por subsidios.

### **Recomendación**

El Director Ejecutivo del FOGUAVI y los Coordinadores que participan en los procesos, deben cumplir con las disposiciones contenidas en los manuales aprobados por Junta Directiva.

### **Comentario de los Responsables**

- 1) Los atributos que se identifican en la formulación del hallazgo, Condición y Criterio, en su transcripción literal, indican de forma clara quienes suscriben el contrato, y que área de la Estructura Administrativa del FOGUAVI debe de velar por el cumplimiento y correcta aplicación de la norma.
- 2) Los contratos que se relacionan a los proyectos códigos 6391, 6392, 6398, están claramente identificados que se faccionaron entre desarrollador y beneficiarios, en los cuales ambas partes de común acuerdo establecen las



condiciones del contrato en cuanto a la forma y cantidad de bienes o servicios que se comprometen a cumplir.

3) Dado que todos los casos de atención dentro del Programa de Reconstrucción con Transformación corresponde a familias en situación de riesgo o afectadas por desastres naturales, no se aplicó el Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado de FOGUAVI, estableciéndose como programa temporal con su propio mecanismo de aplicación.

4) Como complemento de lo anteriormente indicado, los estados de Alto Riesgo y Emergencia dan origen a la conformación de expedientes, que de acuerdo a su naturaleza contienen documentación que es la mínima requerida, en relación también a la particularidad del proyecto, la agrupación de beneficiarios es fortuito por su naturaleza, que es creada por emergencias derivado de desastres naturales, y las familias que en su momento vivían en un área, están plenamente identificadas entre sí, lo cual imposibilita su separación o segregación de segmentos de grupos de 300 beneficiarios, el daño está creado, la necesidad es urgente cubrir y las condiciones para solucionar éstas situaciones se presentan en cuanto al espacio físico para desarrollar el proyecto y darle a toda la comunidad la solución habitacional requerida, es por ello que se dieron las condiciones de ejecutar proyectos con mayor número de beneficiarios a lo establecido, porque son comunidades completas las afectadas, y de igual forma mantienen esa vinculación de la comunidad, aquí no se trata de crear más calamidad a las familias, sino de solucionar su necesidad.

### **Comentario de Auditoría**

Se confirma el hallazgo derivado que según oficios de aprobación de escritura de contrato entre el desarrollador y los beneficiarios de fecha 08, 10 y 06 de diciembre de 2010, indican que las escrituras de los proyectos han sido revisadas en la Asesoría Jurídica de FOGUAVI encontrándose elaborada de conformidad con lo establecido en el Manual Operativo Vigente del FOGUAVI.

Los informes de Asesoría Jurídica contradicen a los comentarios de las autoridades actuales de la Entidad que indican que no aplicaron el Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado de FOGUAVI para dichos proyectos.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Sanción económica de conformidad con el Decreto Número 31-2002, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículo 39, numeral 18 para el Director Ejecutivo Oswaldo Enrique Mejía Ruíz, Coordinador Financiero y Administrativo José Luis Salinas González, Coordinador Área Técnica Ramiro Estuardo Luna Méndez, por Q80,000.00 para cada uno.



### Hallazgo No.3

#### Exceso en pago de anticipos de subsidios

#### Condición

Derivado de la revisión a los expedientes de los proyectos ejecutados por las desarrolladoras Corporación La Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente S.A., se determinó pagos por concepto de subsidios de la forma siguiente:

UBICACIÓN DEL PROYECTO / DESARROLLADORA	SOLUCIONES SEGÚN CONTRATOS	BENEFICIARIOS ATENDIDOS	SUBSIDIO INDIVIDUAL Q.	ANTICIPO SEGÚN BENEFICIARIOS ATENDIDOS Q.	30% PAGADO SEGÚN CONVENIO Q.
ALDEA LOS LIMONES, MUNICIPIO DE GUALÁN, DEPARTAMENTO DE ZACAPA - CORPORACIÓN LA SIEMBRA, S.A., Contrato No. 890	626	188	28,500.00	5,358,000.00	5,352,300.00
ALDEA CIÉNAGA, SAN RAYMUNDO, PRADOS DEL QUETZAL, GUATEMALA - SOLUCIONES HABITACIONALES DE ORIENTE, S.A.- Contrato No.911	526	158	28,500.00	4,503,000.00	4,497,300.00
COLONIA PRADOS DE LA LAGUNILLA, MUNICIPIO DE SAN PEDRO AYAMPUC, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA - SOLUCIONES HABITACIONALES DE ORIENTE, S.A.- Contrato No.913	790	62	28,500.00	1,767,000.00	6,754,500.00
	<b>1,942</b>	<b>408</b>		<b>11,628,000.00</b>	<b>16,604,100.00</b>

En virtud de la información anterior se establece que los anticipos ascienden a Q16,604,100.00, que corresponden a 1,942 soluciones habitacionales contenidas en los contratos de construcción de obra a precio fijo y tiempo determinado. solo se atendieron 408 beneficiarios correspondientes a una inversión de Q11,628,000.00; determinándose que Q4,976,100.00 no fueron invertidos, quedando en poder de los desarrolladores mencionados.



## **Criterio**

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. Artículo 28. Contratación de los desarrolladores, constructores o ejecutores de soluciones habitacionales por parte de los beneficiarios autorizados,** indica en el párrafo cuarto: El número de viviendas por contrato suscrito entre beneficiarios y desarrolladores no excederá de 300 unidades. Los beneficiarios pueden suscribir varios contratos con el desarrollador, sin exceder de las 300 unidades, aplicando los plazos antes indicados.

**Artículo 35. Desembolso del Subsidio para casos de Construcción, Ampliación, Mejoramiento, Reparación o Introducción de Servicios Básicos o adquisición de bienes inmuebles con pagos parciales,** indica: Con autorización del beneficiario del subsidio directo y cumpliendo con los requisitos contenidos en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y su reglamento, el FOGUAVI instruirá a la entidad intermediaria autorizada a fin de que efectúe un primer pago equivalente al 30% del monto total del subsidio aprobado, al momento de contar con la documentación legal que contemple el contrato con el desarrollador, constructor o ejecutor de la solución habitacional, la presentación de fianza de anticipo equivalente al 100% del monto del primer pago, fianza de cumplimiento de contrato equivalente al 15% del valor total del contrato, aprobaciones de subsidio emitidas por la Junta Directiva de FOGUAVI y toda la documentación indicada en el Documento denominado “Modelos y documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal” para la realización del desembolso se aplicará el procedimiento establecido en el Documento denominado “Flujogramas de Procesos Operativos”.

Contra un avance físico del 35% se efectúa el segundo desembolso equivalente al 30% del monto total de contrato para lo cual se deberá presentar fianza de anticipo equivalente al 100% del monto del segundo pago y el informe de inspección física y avance de la obra emitido por la entidad intermediaria autorizada o supervisor designado para efectuar las supervisiones de campo y el documento de aceptación emitido por el Área Técnica de FOGUAVI, así como la documentación en orden indicada en el Documento denominado “Modelos y Documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal”; para la realización del desembolso se aplicará el procedimiento establecido en el Documento denominado “Flujogramas de Procesos Operativos”...

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a



desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Falta de control del Coordinador Financiero Administrativo para registrar el traslado de beneficiarios a otros proyectos y de los anticipos de subsidios.

### **Efecto**

El exceso de pago en anticipo de subsidios para proyectos de soluciones habitacionales, limita recursos para atender mayor cantidad de beneficiarios.

### **Recomendación**

Que Junta Directiva exija al Director Ejecutivo del FOGUAVI, las actas de beneficiarios con ubicación de la vivienda por cada proyecto y la empresa contratada.

### **Comentario de los Responsables**

En relación a los atributos expuestos de Condición y Criterio, los cuales describen de forma literal los artículos 28 y 35 del Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado, del FOGUAVI- son condiciones y requisitos que se aplicaron correctamente de acuerdo con la documentación de soporte que obra en archivos del Expediente de cada proyecto según el código registrado en la base de datos de FOGUAVI, los cuales se enumeran de la forma siguiente:

a) Proyecto Código No. 6391

a.1 Contrato No. 890 de fecha 01 de diciembre de 2010, suscrito entre el Representante Legal de Corporación la Siembra, S.A. (Desarrollador) y la Señora Alida Beatriz Orellana González, quien actúa y comparece en su calidad de Alcalde Comunitario, del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE, de la Aldea Los Limones del Municipio de Gualán Departamento de Zacapa . **Clausula Quinta** Otorgamiento de Subsidios por FOGUAVI, entregará subsidios según listado presentados ante la misma. La cantidad de Q28,500.00 por cada familia beneficiada . **Clausula Sexta: los Expedientes de las familias beneficiadas fueron calificadas por las EIA y Autorizados por la Junta Directiva de FOGUAVI, según Actas Nos. 30, 31 y 32-2010. Los beneficiarios de los Subsidios son 626. Cláusula Séptima: Objeto del Contrato. Corporación la Siembra se compromete a construir 626 soluciones habitacionales.**

a.2 Los Listados presentados a FOGUAVI, suman 626 beneficiarios, estos listados





son los aprobados por Junta Directiva según actas Nos. 30, 31 y 32-2010. Se anexa como documento 3a.

a.3 La Fianza de Anticipo No. CLASE CO5, Póliza No.408951, fianza de anticipo, garantiza el 100% del anticipo, sobre la base de 626 soluciones habitacionales. Se anexa como documento 3b.

Conclusión: el Proyecto tiene la suficiente evidencia que demuestra que son 626 soluciones habitacionales las contratadas por los beneficiarios y por lo tanto corresponde el desembolso ejecutado de Q5,352,300.00 como anticipo de los subsidio de Q28,500.00 por cada caso, lo que equivale al 30% del valor total aprobado. Dicho anticipo **YA FUE EJECUTADO**, habiéndose recepcionado, a la fecha, 188 viviendas, que corresponde a 30.03% de Avance Físico, donde se invirtieron Q5,358,000.00, teniendo un saldo a favor del Desarrollador por Q5,700.00.

**b) Proyecto Código No.6392**

b.1 Contrato No. 911 de fecha 03 de diciembre de 2010, suscrito entre el Representante Legal de la entidad Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. (Desarrollador) y el señor Oscar Vinicio Puluc Boror, quien actúa y comparece en su calidad de presidente y coordinador del Consejo Comunitario, de Desarrollo COCODE, de la Aldea Ciénaga, Lotificación Prados del Quetzal, del Municipio de San Raymundo Departamento de Guatemala . **Clausula Quinta** Otorgamiento de Subsidios por FOGUAVI, entregará subsidios según listado presentados ante la misma. La cantidad de Q28,500.00 por cada familia beneficiada . **Clausula Sexta: los Expedientes de las familias beneficiadas fueron calificadas por las EIA, y Autorizados por la Junta Directiva de FOGUAVI, según Actas Nos. 30, 31, 32-2010. Los beneficiarios de los Subsidios son 526. Las familias beneficiarias deberán tener lote propio. Clausula Séptima: Objeto del Contrato. Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. se compromete a construir 526 soluciones habitacionales.**

b.2 Los Listado presentados a FOGUAVI, suman 526 beneficiarios, estos listados son los aprobados por Junta Directiva según actas, Nos. 30, 31 y 32-2010.

b.3 La Fianza de Anticipo No. CLASE CO5, Póliza No. 408957, fianza de anticipo, garantiza el 100% del anticipo, sobre la base de 526 soluciones habitacionales.

b.4 Oficio No. Ref. 0f-83-2010-AJ, de fecha 06 de diciembre de 2010, Oficio de Aprobación de Escritura de Contrato entre Desarrollador y Beneficiarios. Indica sobre la base de 526 soluciones habitacionales.



El oficio sin número de fecha 03 de diciembre de 2010, del representante legal de Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. y el Representante de la Comunidad, solicita y confirma al Director Ejecutivo-FOGUAVI- los 526 casos.

Conclusión: el Proyecto tiene la suficiente evidencia que demuestra que son 526 soluciones habitacionales las contratadas por los beneficiarios, y por lo tanto corresponde el desembolso ejecutado de Q4,497,300.00, como anticipo de los subsidio de Q28,500.00 por cada caso, lo que equivale al 30% del valor total aprobado. Dicho anticipo **YA FUE EJECUTADO**, habiéndose recepcionado, a la fecha, 158 viviendas, que corresponde a 30.04% de Avance Físico, donde se invirtieron Q4,503,000.00, teniendo un saldo a favor del Desarrollador de Q5,700.00.

### **Proyecto Código No.6398**

c.1 Contrato No.913 de fecha 03 de diciembre de 2010, suscrito entre el Representante Legal de Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. (Desarrollador) y la Señora Telma García Recinos, quien actúa y comparece en su calidad de Presidente del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE, de la Colonia Prados den la Lagunilla del Municipio de San Pedro Ayampuc, Departamento de Guatemala . **Clausula Quinta** Otorgamiento de Subsidios por FOGUAVI, entregará subsidios según listado presentados ante la misma. La cantidad de Q28,500.00 por cada familia beneficiada . **Clausula Sexta: los Expedientes de las familias beneficiadas fueron calificadas por las EIA, y Autorizados por la Junta Directiva de FOGUAVI, según Actas Nos.18-2008, 18-2009, 22-2009, 24-2009. 25-2009, 30-2009, 17-2010, 25-2010, 30-2010, 32-2010. Los beneficiarios de los Subsidios son 790. Las familias beneficiarias deberán tener lote propio. Clausula Séptima: Objeto del Contrato. Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A., se compromete a construir 790 soluciones habitacionales.**

a.2 Los Listados presentados a FOGUAVI, suman 790 beneficiarios, estos listados son los aprobados por Junta Directiva según actas, Nos. **18-2008, 18-2009, 22-2009, 24-2009. 25-2009, 30-2009, 17-2010, 25-2010, 30-2010, 32-2010.**

a.3 La Fianza de Anticipo No. CLASSE CO5, Póliza No.408956, fianza de anticipo, garantiza el 100% del anticipo, sobre la base de 790 soluciones habitacionales.

a.4 Fianza de Cumplimiento No. Clase C02, Póliza No.408953, de fecha 08 de diciembre de 2010, valor del 15% sobre el valor total contratado.



a.5 El oficio sin número de fecha 08 de diciembre de 2010, emitido por la Coordinación del área jurídica de FOGUAVI-, certifica el aval de la Escritura Pública No. 913.

El oficio sin número de fecha 03 de diciembre de 2010, del Representante Legal de Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. y el Representante de la Comunidad. Confirman las 790 soluciones habitacionales y solicitan el primer desembolso.

### **Comentario de Auditoría**

Los listados de beneficiarios que indica el comentario de las autoridades actuales de FOGUAVI, son los aprobados por Junta Directiva de FOGUAVI; sin embargo éstos listados no conformaban el expediente solicitado a las autoridades anteriores y entregado a la comisión de auditoría para la revisión durante el proceso de la misma, no se pueden tomar como los autorizados, en virtud que sólo contienen el sello de Junta Directiva sin firma y nombre del integrante que da legalidad del mismo. Por lo que es evidente que el personal que interviene en el proceso manipula los documentos de soporte de cada proyecto, confirmándose el presente hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Denuncia presentada ante el Ministerio Público número DAJ-D-F-169-2012

### **Hallazgo No.4**

#### **Desarrolladoras no inscritas en el registro de precalificados**

#### **Condición**

Derivado del examen especial de Auditoría a los proyectos ejecutados por las desarrolladoras, Corporación San Lucas, S.A. Desarrollo Jalapa, S.A., Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A., se estableció que dichas empresas no se encuentran inscritas en el Registro de Precalificados de Obras, del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por lo que se desconoce la capacidad técnica, financiera y legal para la construcción de soluciones habitacionales.

#### **Criterio**

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. Artículo 24. Desarrollador, Constructor o Ejecutor de la obra física,** indica: Se denominará desarrollador, constructor o ejecutor a aquellas personas individuales o jurídicas encargadas del efectivo desarrollo físico de los proyectos, que hayan cumplido con los requisitos



de inscripción y que se encuentren registradas en la base de datos de FOGUAVI, de acuerdo a lo establecido en el Documento denominado “Flujogramas de Procesos Operativos”. Podrán participar como desarrolladores, constructores o ejecutores de soluciones habitacionales municipalidades, cooperativas, organizaciones no gubernamentales, entidades privadas individuales y jurídicas y grupos de gestión de soluciones habitacionales, cumpliendo con los requisitos establecidos. Los desarrolladores, constructores o ejecutores de obra no podrán involucrarse en procesos de calificación de elegibilidad ni en la realización de estudios socioeconómicos de las familias postulantes para obtención de subsidio.

Los desarrolladores, constructores o ejecutores de proyectos que ejecutaran obras, cuyos beneficiarios hayan sido autorizados por Junta Directiva, deberán estar registrados en FOGUAVI y contar con la constancia de registro emitida por el Área Técnica de FOGUAVI, demostrando contar con la capacidad técnica, financiera y legal necesarias para la ejecución de las obras.

Para el registro de los desarrolladores, constructores o ejecutores, el FOGUAVI, mediante convocatoria pública dará las bases para optar al registro respectivo; el FOGUAVI calificará a todos aquellos desarrolladores, constructores o ejecutores que cumplan con los requisitos indicados en el Documento denominado “Modelos y Documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal”, verificando, tanto que la entidad como el personal reportado, que han sido ejecutores anteriores de FOGUAVI hayan cumplido con todo lo establecido en su oportunidad. Los desarrolladores, constructores o ejecutores, o el personal de estos, que anteriormente hubieran incumplido no serán autorizados para ejecución de futuras obras de FOGUAVI...

**Artículo 25. Requisitos para ser inscritos como Desarrollador, Constructor o Ejecutor de la obra física,** indica: Las personas individuales o jurídicas interesadas en ser registradas como desarrolladores, constructores o ejecutores de obras físicas, deberán cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Estar inscritos y vigentes en el Registro de Precalificados del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por monto y especialidad precalificada.
- b) Llenar el formulario de registro proporcionado por el Área Técnica de FOGUAVI.

El Coordinador del Área Técnica evaluará la documentación presentada y valorará si es suficiente previo a someter la solicitud al Director Ejecutivo, quien resolverá si procede o no el registro respectivo en la base de datos del Área Técnica. En todo



caso el Coordinador del Área Técnica puede requerir toda la información adicional que considere conveniente, así como efectuar visitas a la entidad solicitante, que permitan evaluar la situación física de la entidad y corroborar la información proporcionada.

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

El Coordinador del Área Técnica permitió el registro de empresas no calificadas para la construcción de viviendas en la base de datos de FOGUAVI.

### **Efecto**

Se desconoce si las empresas contratadas disponen de la capacidad financiera y técnica para el desarrollo de proyectos habitacionales.

### **Recomendación**

Que Junta Directiva exija al Director Ejecutivo del FOGUAVI, las actas de beneficiarios con ubicación de la vivienda por cada proyecto, la empresa contratada y el registro de precalificación de obra.

### **Comentario de los Responsables**

En lo que concierne a la Condición de este Hallazgo, es de mencionar que existe evidencia documental de que a las empresas desarrolladoras, Corporación la Siembra, S.A. y Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A., se les otorgó una ampliación de plazo para presentar la constancia de precalificados requerida en el Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, así como finalmente fueron eximidos de presentación de dicho documento.

En relación a lo anteriormente indicado, se puede mencionar que en memorándum número JD-062-2010, de fecha 1 de junio de 2010, la Secretaria de Actas de Junta Directiva, Señora Marina Méndez, notificó a los Coordinadores de las Áreas Social, Jurídica, Técnica, Financiera y de Procesos, que se otorgaba prórroga a los desarrolladores para la entrega de la constancia de precalificado, según lo



resuelto por Junta Directiva en Acta número 10-2010, punto Quinto, inciso b). La prórroga otorgada bajo ese punto resolutivo abarcó hasta el 30 de junio de 2010.

Por igual, en memorándum número JD-0114-2010, de fecha 21 de septiembre de 2010, el Director Ejecutivo de FOGUAVI, señor Oswaldo Mejía Ruíz, notificó al Coordinador del Área Técnica, Ing. Ramiro Luna, que se otorgaba una nueva prórroga a los desarrolladores para la entrega de la constancia de precalificado, según lo resuelto por Junta Directiva en Acta número 24-2010, punto Cuarto, inciso b). La prórroga otorgada bajo ese punto resolutivo abarcó hasta el 31 de diciembre de 2010.

Finalmente, en memorándum número JD-014-2011, de fecha 22 de febrero de 2011, la Secretaria de Actas de Junta Directiva, Licda. Marina Méndez, notificó al Coordinador del Área Técnica, Ing. Ramiro Luna, que por instrucciones de la Junta Directiva se procedió a modificar el Artículo 25 del Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del FOGUAVI, indicando que ya no es necesario contar con el registro de precalificados del Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda, sino que se debe requerir únicamente estar inscritos y vigentes en el registro de precalificados del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, según lo resuelto por Junta Directiva en Acta número 03-2011, punto Cuarto, inciso b). En relación a la recomendación, es importante señalar que el Director Ejecutivo no elabora actas de beneficiarios, con ubicación de la vivienda, por cada proyecto. Es Junta Directiva la que aprueba subsidios por medio de Actas. En relación al registro de precalificado, es Junta Directiva la que define si debe o no presentarse dicho registro.

### **Comentario de Auditoría**

Se confirma el hallazgo derivado que los documentos que presentaron no son las actas completas de Junta Directiva para verificar las firmas legibles que indica la certificación de las mismas, además les concedieron prórroga para la entrega de precalificados en FOGUAVI, no para iniciar el proceso en el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Sanción económica de conformidad con el Decreto Número 31-2002, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículo 39, numeral 18 para el Director Ejecutivo Oswaldo Enrique Mejía Ruíz y Coordinador Área Técnica Ramiro Estuardo Luna Méndez por Q50,000.00 para cada uno.



## Hallazgo No.5

### **Incumplimiento al contrato del proyecto Construcción de 162 soluciones habitacionales en San Lorenzo, Río Bravo, Santo Domingo Suchitepéquez.**

#### **Condición**

El 01 de diciembre del 2010 se suscribió contrato No.891 de **obra a precio fijo y tiempo determinado para construcción de vivienda, por reconstrucción, con subsidio del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI** entre Héctor Augusto López Sandoval, Administrador único y Representante legal de la entidad Corporación La Siembra, S.A. y el señor Santos Vicente Sontay, en su calidad de Presidente del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE de la comunidad agraria El Guajilote, municipio de Santo Domingo, departamento de Suchitepéquez; comprometiéndose el representante de la entidad a desarrollar 162 soluciones habitacionales, en los municipios de San Lorenzo, Río Bravo y Santo Domingo. El precio individual de la vivienda es de Q38,000.00 que incluye un subsidio directo aprobado por Junta Directiva de Q28,500.00 por beneficiario y un aporte previo individual de Q9,500.00, para un total de subsidio autorizado de Q4,617,000.00 y Q1,529,500.00 de aporte previo. El plazo máximo de entrega es de ocho meses contados a partir del 16 de diciembre 2010 por lo que, la fecha de terminación de obra se estima para el 17 de agosto del 2011.

Se desconoce la calidad legal con la cual el señor Santos Vicente Sontay, comparece en el contrato para el desarrollo de 162 soluciones habitacionales en los municipios de San Lorenzo y Río Bravo del departamento de Suchitepéquez.

Al revisar el expediente, se determinó que FOGUAVI desembolsó Q1,376,550.00 a favor de la empresa desarrolladora, según factura No.28 de fecha 16 de diciembre 2010 que representa el 30% anticipo del subsidio de 161 soluciones habitacionales.

El 14 de febrero de 2011 sin contar con el aval de FOGUAVI el Presidente del COCODE Santos Vicente Sontay, suscribió Rescisión Unilateral de Contrato por incumplimiento, sin indicar el avance financiero y técnico. Posteriormente el 25 de abril 2011 el Área Técnica de FOGUAVI, reporta 49 soluciones habitacionales finalizadas.

Por lo anterior se establece que 112 beneficiarios no fueron atendidos a pesar de haber concedido un anticipo del subsidio por Q957,600.00 que al ser trasladados a otros proyectos podría autorizarse nuevos subsidios.



Derivado de la verificación física realizada por el auditor gubernamental de la Dirección de Infraestructura Pública de la Contraloría General de Cuentas al proyecto, se determinó que no existen listados oficiales de beneficiarios, acta de recepción de las viviendas finalizadas, no fue posible comprobar la legitimidad de propiedad de cada solución habitacional, así como no se presentaron las pruebas de laboratorio de calidad y resistencia de los materiales de construcción utilizados en los diferentes renglones de trabajo de acuerdo a las especificaciones técnicas. Adicionalmente en el expediente no se adjunta fianza de conservación y Declaración Jurada de Habitabilidad.

### **Criterio**

Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Construcción de Vivienda, con No.891 de fecha 01 de diciembre de 2010. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR O CONSTRUCTOR. EL DESARROLLADOR ... , inciso f)** Deberá realizar pruebas de laboratorio a los materiales que utilice en la construcción de la obra, corriendo este costo por parte del constructor, para que la obra se realice con la calidad y especificaciones técnicas requeridas, presentando dicho informe al Área Técnica de FOGUAVI **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: FIANZAS. Numeral 3 ) , FIANZA DE CONSERVACIÓN.** El Desarrollador o Constructor queda obliga a constituir a favor y a satisfacción de FOGUAVI una fianza equivalente al quince por ciento (15%) del valor del contrato, como requisito previo para la recepción de la obra y que cubra un plazo de dieciocho meses contados a partir de la fecha de recepción de la obra.

Esta fianza deberá ser extendida por una afianzadora guatemalteca, para operar de conformidad con las leyes de la República y garantizará el valor de las reparaciones de las fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieren durante el tiempo de vigencia de la misma. **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: RESCISIÓN, RESOLUCIÓN Y TERMINACIÓN, DE LA RESCISIÓN:** El presente contrato podrá rescindirse por mutuo consentimiento de las partes, pactando entre sí el pago de daños y perjuicios ocasionados: a) en caso de incumplimiento injustificado del Desarrollador o Constructor y, b) en caso del incumplimiento del pago del aporte previo del beneficiario, de conformidad con lo indicado en el presente instrumento y demás disposiciones legales. **DE LA RESOLUCIÓN Y TERMINACIÓN:** El presente contrato podrá resolverse por cualquiera de las partes, darse por terminado en forma unilateral por parte de los beneficiarios y el cual deberá contar con el aval del FOGUAVI, quien emitirá dictamen jurídico que respalde la rescisión posterior a la emisión de informe técnico y financiero, sin responsabilidad del mismo y sin necesidad de declaración judicial, independientemente del derecho del Fondo Guatemalteco para la





Vivienda de ejecutar las fianzas por incumplimiento del DESARROLLADOR O CONSTRUCTOR: a) En cualquier momento en que lo estime necesario, previa denuncia por escrito de FOGUAVI...

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. Artículo 34. Calificación de Proyecto.** Indica: El Área Técnica de FOGUAVI calificará el proyecto, aplicando las normas técnicas establecidas por FOGUAVI o las especificaciones técnicas del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, según sea el caso, previo la verificación de la aprobación de los beneficiarios con base en la Resolución emitida por Junta Directiva de FOGUAVI, para lo que se deberá incluir los documentos indicados en el Documento denominado “Modelos y Documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal”, acompañado de un diagrama de ubicación del proyecto. Las entidades desarrolladoras, constructoras o ejecutoras de los proyectos deberán estar registradas en la base de datos de FOGUAVI.

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Rescisión de contrato sin aval del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

### **Efecto**

No se atendieron a 112 beneficiarios autorizados con desembolso del 30% correspondiente al anticipo del subsidio.

### **Recomendación**

El Director Ejecutivo, Coordinador del Área Social, Coordinador del Área Técnica, deben integrar el listado con direcciones exactas de los beneficiarios no atendidos del proyecto y el Coordinador Financiero Administrativo de FOGUAVI debe dar seguimiento a la rescisión del contrato con relación al monto desembolsado.

### **Comentario de los Responsables**

#### **Dirección Ejecutiva de FOGUAVI marzo 2012**

a) Condición: “El 01 de diciembre de 2010, se suscribió contrato No.891, entre



Héctor Augusto López Sandoval, representante legal de Corporación la Siembra, S.A. y el Señor Santos Vicente Sontay, en su Calidad de Presidente del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE, de la comunidad agraria el Guajilote, municipio de Santo Domingo, Departamento de Suchitepéquez”.

b) Criterio: “Contrato de obra a precio fijo y tiempo determinado para Construcción de Vivienda con No. 63 de fecha 26 de agosto de 2009”.

c) Los Atributos citados en literales a) y b) NO COINCIDEN, en el planteamiento, de que contrato estamos hablando.

d) El segundo párrafo de la Condición indica que se desconoce la calidad legal del señor SANTOS VICENTE SONTAY, sin embargo en el primer párrafo de este atributo, describe que se suscribió el Contrato No.891 entre Héctor Augusto López Sandoval, representante legal de Corporación la Siembra, S.A. (Desarrollador) y el señor SANTOS VICENTE SONTAY, en su calidad de Presidente del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE, de la comunidad Agraria El Guajilote, Municipio de Santo Domingo, Departamento de Suchitepéquez, lo que acredita con Constancia extendida por el Alcalde de la Municipalidad de Santo Domingo, Departamento de Suchitepéquez, de fecha 18 de noviembre de 2010. Por lo tanto el comentario del segundo párrafo no procede.

Adicionalmente, de las 162 soluciones Habitacionales en San Lorenzo, Río Bravo, Santo Domingo Suchitepéquez, la empresa Corporación La Siembra, S.A. entregó 49 viviendas, que corresponde a 30.43% de Avance Físico, donde se invirtieron Q1,396,500.00 y se le dio un anticipo de Q1,376,550.00, teniendo un saldo a favor del desarrollador de Q19,950.00. Cabe indicar que se rescindió el contrato entre los beneficiarios y la Empresa Corporación La Siembra, S.A, el 14 de febrero de 2011, sin embargo, en ese momento, el avance físico ya era superior al avance financiero. El resto de familias aprobadas, firmaron nuevo contrato con otra empresa, por lo que serán atendidos por esta nueva entidad.

El acta de recepción no se ha levantado debido a que no ha presentado certificación de calidad de materiales, razón por la cual se esperará hasta solventar su situación y así tramitar la Fianza de Conservación. La declaración de habitabilidad no fue presentado dado que para estos proyectos se entregaba en el segundo desembolso y en este caso sólo se dio el primer desembolso.

### **Comentario de Auditoría**

De acuerdo a la documentación presentada el señor Santos Vicente Sontay no es presidente del COCODE de los municipios Río Bravo y San Lorenzo del departamento de Suchitepéquez.

La fotocopia que adjuntan del acta 2011 suscrita el 15 de mayo de 2011, no está firmada y sellada por el señor Santos Vicente Sontay, así mismo sólo firman 77 beneficiarios, faltando 35 beneficiarios autorizados.



Según los comentarios de los responsables aceptan que a la fecha no existe certificación de materiales, fianza de conservación.

Así mismo indican que el 30% de anticipo de subsidio construyeron 49 viviendas, anticipo que correspondía para 161 beneficiarios, no establecen que procedimiento utilizaron en el nuevo contrato para atender el resto de familias y la forma de cubrir Q957,600.00 utilizado por Corporación la Siembra, S.A., no presentaron listado oficial de beneficiarios. No presentaron pruebas de laboratorio de calidad y resistencia de los materiales utilizados, por lo que se confirma el hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Sanción económica de conformidad con el Decreto Número 31-2002, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículo 39, numeral 18 para el Director Ejecutivo Oswaldo Enrique Mejía Ruíz y Coordinador Área Técnica Ramiro Estuardo Luna Méndez por Q30,000.00 para cada uno.

### **Hallazgo No.6**

#### **Incumplimiento al contrato del proyecto "626 soluciones habitacionales, Aldea Los Limones, municipio de Gualán, departamento de Zacapa "**

#### **Condición**

El 01 de diciembre del 2010 se suscribió contrato No.890 de **obra a precio fijo y tiempo determinado para construcción de vivienda, por reconstrucción, con subsidio del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI** entre Héctor Augusto López Sandoval, Administrador único y Representante legal de la entidad Corporación La Siembra, S.A. y la señora Alida Beatriz Orellana González en su calidad de Alcalde Comunitario del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE de la Aldea Los Limones, municipio de Gualán, departamento de Zacapa; comprometiéndose el representante de la entidad a desarrollar 626 soluciones habitacionales, en los municipios de Gualán, Usumatlán, Río Hondo; Estanzuela y Zacapa. El precio individual de la vivienda es Q38,000.00 que incluye un subsidio directo aprobado por Junta Directiva de Q28,500.00 por beneficiario y un aporte previo individual de Q9,500.00, para un total de subsidio autorizado de Q17,841,000.00 y Q5,947,000.00 de aporte previo. El plazo máximo de entrega es de ocho meses contados a partir del 16 de diciembre 2010, por lo que la fecha de terminación de obra se estima para el 17 de agosto del 2011.

Se desconoce la calidad legal con la cual la señora Alida Beatriz Orellana González, comparece en el contrato para el desarrollo de 626 soluciones



habitacionales en los municipios de Usumatlán, Río Hondo; Estanzuela y Zacapa del departamento de Zacapa.

Según informe del supervisor técnico externo de FOGUAVI de fecha 26 de septiembre de 2011, existen 188 viviendas finalizadas y recepcionadas, únicamente está pendiente de entregar las llaves a los beneficiarios. Así mismo recomienda al área Social del FOGUAVI, que proceda a efectuar un censo de beneficiarios, toda vez que se ha detectado que varias viviendas que fueron construidas no han sido entregadas oficialmente.

Derivado de la verificación física realizada por el auditor gubernamental de la Dirección de Infraestructura Pública de la Contraloría General de Cuentas al proyecto, se determinó que no existen listados oficiales de beneficiarios, acta de recepción de las viviendas finalizadas, no fue posible comprobar la legitimidad de propiedad de cada solución habitacional, así como no se presentaron las pruebas de laboratorio de calidad y resistencia de los materiales de construcción utilizados en los diferentes renglones de trabajo de acuerdo a las especificaciones técnicas.

Las fianzas de cumplimiento y anticipo están vencidas, no se ejecutaron oportunamente. En el expediente no se incluye fianza de conservación; el contrato está vencido y no se adjunta la Declaración Jurada de Habitabilidad.

### **Criterio**

Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Construcción de Vivienda, con No. 890 de fecha 01 de diciembre de 2010. En la **CLÁUSULA NOVENA** indica: **FORMA DE PAGO**. El desembolso de los subsidios lo hará el Fiduciario previa autorización de cada familia beneficiaria y según instrucciones de FOGUAVI, de conformidad con las siguientes estipulaciones: **a) Un primer desembolso con carácter de anticipo, del 30%** del monto total de los subsidios, contra la presentación de una fianza de anticipo equivalente al 100% del monto del primer desembolso y una fianza de cumplimiento del 15% del valor total de los subsidios; así como la presentación de la bitácora de construcción autorizada por la Contraloría General de Cuentas, y documentación técnica requerida por FOGUAVI... **CLÁUSULA DÉCIMA: indica: PLAZO DE EJECUCIÓN.** CONSTRUCTORA SOL, se compromete a construir y entregar las soluciones habitacionales dentro de un plazo máximo de 8 meses, contados a partir de la fecha de recepción del primer desembolso. Si no cumpliere con esta obligación, deberá restituir a la EIA la totalidad de lo recibido, así como devolver al beneficiario el aporte previo pagado, lo que dará lugar a ser removido de la construcción y no podrá participar nuevamente como Desarrollador o Constructor dentro de los programas impulsados por FOGUAVI. La aplicación de esta sanción no procederá en caso el retraso no sea imputable al Constructor y éste



haya notificado y justificado la razón del atraso a FOGUAVI. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA:** numeral 4), **Procedimiento común para hacer efectivas las fianzas**, indica: “ Con base en el informe de incumplimiento del supervisor designado, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, solicitará a la afianzadora que corresponda, sin más trámite que se hagan efectivas las fianzas, sin necesidad de declaración judicial alguna.”; En la cláusula vigésima cuarta, establece: De la Resolución y Terminación “El presente contrato podrá resolverse, por cualquiera de las partes, y darse por terminado en forma unilateral por parte de FOGUAVI o del Representante Legal de los beneficiarios, sin responsabilidad del mismo y sin necesidad de declaración judicial, independientemente del derecho del Fondo Guatemalteco para la Vivienda de ejecutar la fianza por cumplimiento del Desarrollador o Constructor.” **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR O CONSTRUCTOR. EL DESARROLLADOR ...,** inciso f) Deberá realizar pruebas de laboratorio a los materiales que utilice en la construcción de la obra, corriendo este costo por parte del constructor, para que la obra se realice con la calidad y especificaciones técnicas requeridas, presentando dicho informe al Área Técnica de FOGUAVI **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: FIANZAS.** numeral 3), **FIANZA DE CONSERVACIÓN.** El Desarrollador o Constructor queda obliga a constituir a favor y a satisfacción de FOGUAVI una fianza equivalente al quince por ciento (15%) del valor del contrato, como requisito previo para la recepción de la obra y que cubra un plazo de dieciocho meses contados a partir de la fecha de recepción de la obra.

Esta fianza deberá ser extendida por una afianzadora guatemalteca, para operar de conformidad con las leyes de la República y garantizará el valor de las reparaciones de las fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieren durante el tiempo de vigencia de la misma.

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. Artículo 34. Calificación de Proyecto.** Indica: El Área Técnica de FOGUAVI calificará el proyecto, aplicando las normas técnicas establecidas por FOGUAVI o las especificaciones técnicas del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, según sea el caso, previo la verificación de la aprobación de los beneficiarios con base en la Resolución emitida por Junta Directiva de FOGUAVI, para lo que se deberá incluir los documentos indicados en el Documento denominado “Modelos y Documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal”, acompañado de un diagrama de ubicación del proyecto. Las entidades desarrolladoras, constructoras o ejecutoras de los proyectos deberán estar registradas en la base de datos de FOGUAVI.

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I,**



**Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Incumplimiento a las cláusulas contractuales del contrato.

### **Efecto**

Posible pérdida de recursos financieros del Fideicomiso, limitando la cobertura de proyectos de soluciones habitacionales.

### **Recomendación**

El Director Ejecutivo, Coordinador del Área Social, Coordinador del Área Técnica, deben integrar el listado con direcciones exactas de los beneficiarios del proyecto.

### **Comentario de los Responsables**

En relación al atributo CONDICION, el párrafo primero describe que se suscribió contrato No. 890 de fecha 01-12-2010, entre Héctor Augusto López Sandoval, representante legal de Corporación la Siembra, S.A. y la Señora Alida Beatriz Orellana González, en su calidad de Alcalde Comunitario del Consejo Comunitario de Desarrollo COCODE, de Aldea los Limones, Municipio de Gualán, Departamento de Zacapa; dicha calidad la hace constar por certificación de la Municipalidad de Gualán, departamento de Zacapa, de fecha 10 de noviembre de 2010, emitida por el Secretario de la municipalidad indicada.

El contrato es celebrado ante NOTARIO PUBLICO, y los datos y documentos que respaldan la representación de las partes es presentado por cada uno de los contratantes y el Notario da FE PUBLICA de lo actuado por lo tanto es improcedente plantear tal inconsistencia contractual, de la cual se da validez al Contrato para formular las otras Condiciones y Criterios que se describen en el hallazgo. Asimismo, en la CLAUSULA VIGESIMA, DECLARACIÓN ESPECIAL DE REPRESENTANTE DE LOS BENEFICIARIOS. Está la legitimidad en que actúa.

En virtud que el desarrollador ha cumplido con la presentación equivalentes de unidades habitacionales que cubre el desembolso correspondiente; el proyecto se



encuentra pendiente de la entrega de certificación de materiales, lo que no ha permitido la liquidación correspondiente, lo cual es la base para la entrega de la fianza de conservación correspondiente.

Las llaves no se han entregado por las razones antes indicadas. El censo de los beneficiarios ha sido realizado por la Mesa Técnica de Vivienda, de lo cual se adjunta el listado correspondiente (Anexo 6a). De igual manera, se hace entrega de las actas en las cuales se consigna el listado de los beneficiarios. Asimismo, en virtud que el desarrollador no ha cumplido con la presentación de las certificaciones de materiales lo que no ha permitido la liquidación correspondiente; en relación a la legitimidad de la propiedad de los terrenos, es importante indicar que ésta es una solución integral que contempla lote y vivienda, por lo que el desarrollador de la urbanización es el responsable de la entrega de las escrituras traslativas de dominio.

Adicionalmente se ha procedido a la ejecución de las fianzas ante el CHN, según oficio EF-078-11-CJ-FC, de fecha 31 de marzo de 2011, el cual se anexa como 6b.

La declaración de habitabilidad no fue presentado dado que para estos proyectos se entregaba en el segundo desembolso y en este caso sólo se dio el primer desembolso.

Derivado de los comentarios expuestos por cada uno de los argumentos considerados en los Atributos de Condición y Criterio, se ha demostrado de manera elocuente y fehaciente que se ha cumplido con las condiciones y requisitos establecidos en el Manual Operativo del Sistema financiero Integrado, así como cada una de las cláusulas del Contrato No.890.

En razón a lo anterior, solicitamos que el hallazgo formulado se desvanezca en su totalidad, por considerar que no se justifica y evidencia en los atributos el incumplimiento a las normas aplicables.

En relación con la Recomendación, los listados de beneficiarios existen tal y como se recomienda.

### **Comentario de Auditoría**

Los listados de beneficiarios que adjuntan al comentario de los responsables, corresponden a listados de estudios de elegibilidad realizados por las empresas Desarrollo Integral para los Guatemaltecos Asociados y Asociación Comunitaria AVANCE con un total a mano de 520 estudios, de los cuales 212 familias corresponden a la aldea Los Limones, del municipio de Gualan, Zacapa, con el sello de Junta Directiva sin nombre y firma que respalde los listados.



La señora Alida Beatriz Orellana González no presentó representación de consejos comunitarios de los beneficiarios elegibles en los diferentes lugares del municipio de Gualan, departamento de Zacapa.

Es evidente que las autoridades a las que se les solicitó la información en el proceso de la auditoría limitaron el acceso a la información, no presentando la documentación oportunamente, por lo que se confirma el presente hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Denuncia presentada ante el Ministerio Público número DAJ-D-F-169-2012.

### **Hallazgo No.7**

#### **Incumplimiento al contrato del proyecto 526 soluciones habitacionales, Aldea Ciénaga, San Raymundo, Prados del Quetzal, Guatemala**

##### **Condición**

El 03 de diciembre del 2010 se suscribió contrato No.911 de **obra a precio fijo y tiempo determinado para construcción de vivienda, por reconstrucción, con subsidio del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI** entre German David Martínez Reyes, Administrador único y Representante legal de la entidad Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. y el señor Oscar Vinicio Puluc Boror en su calidad de Presidente/ Coordinador del Consejo comunitario de Desarrollo COCODE de la Aldea La Ciénaga, Lotificación Prados del Quetzal, del municipio de San Raymundo, departamento de Guatemala; comprometiéndose el representante de la entidad a desarrollar 526 soluciones habitacionales, en la Aldea Ciénaga, San Raymundo, Prados del Quetzal, Guatemala. El precio individual de la vivienda es Q38,000.00 que incluye un subsidio directo aprobado por Junta Directiva de Q28,500.00 por beneficiario y un aporte previo individual de Q9,500.00, para un total de subsidio autorizado de Q14,991,000.00 y Q4,997,000.00 de aporte previo. El plazo máximo de entrega es de doce meses contados a partir del 16 de diciembre 2010, por lo que la fecha de terminación de obra se estima para el 15 de diciembre del 2011.

Según informe del supervisor técnico externo de FOGUAVI de fecha 16 de agosto de 2011, indica que existen 158 viviendas finalizadas y recepcionadas, únicamente está pendiente de entregar las llaves a los beneficiarios. Así mismo recomienda al área Social del FOGUAVI, proceda a efectuar un censo de cada beneficiario, toda vez que se ha detectado que en varias viviendas que fueron construidas no se encuentra ningún beneficiario, para proceder con la entrega oficial por parte de las autoridades.





Derivado de la verificación física realizada por el auditor gubernamental de la Dirección de Infraestructura Pública de la Contraloría General de Cuentas al proyecto, se determinó que no existen listados oficiales de beneficiarios, acta de recepción de las viviendas finalizadas, no fue posible comprobar la legitimidad de propiedad de cada solución habitacional, así como no se presentaron las pruebas de laboratorio de calidad y resistencia de los materiales de construcción utilizados en los diferentes renglones de trabajo de acuerdo a las especificaciones técnicas.

Las fianzas de cumplimiento y anticipo están vencidas, no se ejecutaron oportunamente. En el expediente no se incluye fianza de conservación; el contrato está vencido y no se adjunta la Declaración Jurada de Habitabilidad.

### **Criterio**

Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Construcción de Vivienda, con No.911 de fecha 03 de diciembre de 2010. En la **CLÁUSULA NOVENA** indica: **FORMA DE PAGO**. El desembolso de los subsidios lo hará el Fiduciario previa autorización de cada familia beneficiaria y según instrucciones de FOGUAVI, de conformidad con las siguientes estipulaciones: **a) Un primer desembolso con carácter de anticipo, del 30%** del monto total de los subsidios, contra la presentación de una fianza de anticipo equivalente al 100% del monto del primer desembolso y una fianza de cumplimiento del 15% del valor total de los subsidios; así como la presentación de la bitácora de construcción autorizada por la Contraloría General de Cuentas, y documentación técnica requerida por FOGUAVI... **CLÁUSULA DÉCIMA: indica: PLAZO DE EJECUCIÓN. SOLUCIONES HABITACIONALES DE ORIENTE, S.A.**, se compromete a construir y entregar las soluciones habitacionales dentro de un plazo máximo de 12 meses, contados a partir de la fecha de recepción del primer desembolso. Si no cumple con esta obligación, deberá restituir a la EIA la totalidad de lo recibido, así como devolver al beneficiario el aporte previo pagado, lo que dará lugar a ser removido de la construcción y no podrá participar nuevamente como Desarrollador o Constructor dentro de los programas impulsados por FOGUAVI. La aplicación de esta sanción no procederá en caso el retraso no sea imputable al Constructor y éste haya notificado y justificado la razón del atraso a FOGUAVI. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR O CONSTRUCTOR. EL DESARROLLADOR ...**, inciso f) Deberá realizar pruebas de laboratorio a los materiales que utilice en la construcción de la obra, corriendo este costo por parte del constructor, para que la obra se realice con la calidad y especificaciones técnicas requeridas, presentando dicho informe al Área Técnica de FOGUAVI **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: numeral 4), Procedimiento común para hacer efectivas las fianzas**, indica: “ Con base en el informe de incumplimiento del supervisor designado, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda,



solicitará a la afianzadora que corresponda, sin más trámite que se hagan efectivas las fianzas, sin necesidad de declaración judicial alguna.”; En la cláusula vigésima cuarta, establece: De la Resolución y Terminación “El presente contrato podrá resolverse, por cualquiera de las partes, y darse por terminado en forma unilateral por parte de FOGUAVI o del Representante Legal de los beneficiarios, sin responsabilidad del mismo y sin necesidad de declaración judicial, independientemente del derecho del Fondo Guatemalteco para la Vivienda de ejecutar la fianza por cumplimiento del Desarrollador o Constructor:...”

**CLAUSULA VIGESIMA QUINTA, Facultad especial del Representante de los beneficiarios**, indica: “En el caso de rescisión, resolución o terminación del contrato, el representante de los beneficiarios, previo consentimiento de FOGUAVI, tendrá la facultad para contratar a la persona individual o jurídica para que ejecute y concluya la construcción de la solución habitacional, cuyo costo deberá descontarse de los desembolsos que tuviere pendientes a la fecha el DESARROLLADOR O CONSTRUCTOR o bien, en su caso, la devolución del monto que correspondiere.” **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: FIANZAS. numeral 3), FIANZA DE CONSERVACIÓN.** El Desarrollador o Constructor queda obliga a constituir a favor y a satisfacción de FOGUAVI una fianza equivalente al quince por ciento (15%) del valor del contrato, como requisito previo para la recepción de la obra y que cubra un plazo de dieciocho meses contados a partir de la fecha de recepción de la obra. Esta fianza deberá ser extendida por una afianzadora guatemalteca, para operar de conformidad con las leyes de la República y garantizará el valor de las reparaciones de las fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieren durante el tiempo de vigencia de la misma.

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. Artículo 34. Calificación de Proyecto.** Indica: El Área Técnica de FOGUAVI calificará el proyecto, aplicando las normas técnicas establecidas por FOGUAVI o las especificaciones técnicas del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, según sea el caso, previo la verificación de la aprobación de los beneficiarios con base en la Resolución emitida por Junta Directiva de FOGUAVI, para lo que se deberá incluir los documentos indicados en el Documento denominado “Modelos y Documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal”, acompañado de un diagrama de ubicación del proyecto. Las entidades desarrolladoras, constructoras o ejecutoras de los proyectos deberán estar registradas en la base de datos de FOGUAVI.

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego



a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Incumplimiento a las cláusulas contractuales del contrato.

### **Efecto**

Pérdida de recursos financieros del Fideicomiso, limitando la cobertura de proyectos de soluciones habitacionales.

### **Recomendación**

El Director Ejecutivo, Coordinador del Área Social, Coordinador del Área Técnica, deben integrar el listado con direcciones exactas de los beneficiarios del proyecto.

### **Comentario de los Responsables**

En virtud que el desarrollador ha cumplido con la presentación equivalentes a 158 unidades habitacionales que cubre el desembolso correspondiente; el proyecto se encuentra pendiente de la entrega de certificación de materiales, lo que no ha permitido la liquidación correspondiente, lo cual es la base para la entrega de la fianza de conservación respectiva.

Las llaves no se han entregado por las razones antes indicadas. El censo de los beneficiarios ha sido realizado por el Área Social de FOGUAVI, de lo cual se adjunta el listado correspondiente (Anexo 7a). De igual manera, se hace entrega de las actas en las cuales se consigna el listado de los beneficiarios. Asimismo, en virtud que el desarrollador no ha cumplido con la presentación de las certificaciones de materiales lo que no ha permitido la liquidación correspondiente; en relación a la legitimidad de la propiedad de los terrenos, es importante indicar que ésta es una solución integral que contempla lote y vivienda, por lo que el desarrollador de la urbanización es el responsable de la entrega de las escrituras traslativas de dominio.

Adicionalmente se ha procedido a la ejecución de las fianzas ante el CHN, según oficio EF-119-11-CJ-RMES, de fecha 6 de junio de 2011, el cual se anexa como 7b.

La declaración de habitabilidad no fue presentado dado que para estos proyectos se entregaba en el segundo desembolso y en este caso sólo se dio el primer desembolso.



Derivado de los comentarios expuestos por cada uno de los argumentos considerados en los Atributos de Condición y Criterio, se ha demostrado de manera elocuente y fehaciente que se ha cumplido con las condiciones y requisitos establecidos en el Manual Operativo del Sistema financiero Integrado, así como cada una de las cláusulas del Contrato No. 911.

En razón a lo anterior, solicitamos que el hallazgo formulado se desvanezca en su totalidad, por considerar que no se justifica y evidencia en los atributos el incumplimiento a las normas aplicables.

En relación con la Recomendación, los Listados de beneficiarios existen tal y como se recomienda.

### **Comentario de Auditoría**

El listado de beneficiarios que adjuntan, no tiene nombre, firma y sello de quien lo elaboró y conoció por parte de FOGUAVI; el contiene 223 beneficiarios de los cuales 22 corresponden al proyecto 6392 y 221 al proyecto 6344; no tiene dirección exacta del beneficiario; el censo realizado fue en enero 2011 y la sugerencia del supervisor fue realizada en agosto 2011.

No adjuntan las actas que consignan el listado de beneficiarios, las viviendas no han sido entregadas y por la falta de la calidad de materiales no exigieron las fianzas de conservación en el momento de entrega de viviendas; a pesar de que existe solicitud de ejecución de fianzas, ésta fue solicitada posterior a la denuncia presentada ante el Ministerio Público. Por lo anterior se confirma el hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Sanción económica de conformidad con el Decreto Número 31-2002, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículo 39, numeral 18 para el Director Ejecutivo Oswaldo Enrique Mejía Ruíz y Coordinador Área Técnica Ramiro Estuardo Luna Méndez por Q30,000.00 para cada uno.

### **Hallazgo No.8**

**Incumplimiento al contrato del proyecto 790 soluciones habitacionales, Colonia Prados de la Lagunilla, del municipio de San Pedro Ayampuc, departamento de Guatemala**

### **Condición**

El 03 de diciembre del 2010 se suscribió contrato No.913 de **obra a precio fijo y tiempo determinado para construcción de vivienda, por reconstrucción, con**



**subsidio del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI** entre German David Martínez Reyes, Administrador único y Representante legal de la entidad Soluciones Habitacionales de Oriente, S.A. y la señora Telma García Recinos en su calidad de Presidente del Consejo comunitario de Desarrollo COCODE de la Colonia Prados de la Lagunilla, del municipio de San Pedro Ayampuc departamento de Guatemala; comprometiéndose el representante de la entidad a desarrollar 790 soluciones habitacionales, en el municipio de Prados de la Lagunilla, San Pedro Ayampuc. El precio individual de la vivienda es Q38,000.00 que incluye un subsidio directo aprobado por Junta Directiva de Q28,500.00 por beneficiario y un aporte previo individual de Q9,500.00, para un total de subsidio autorizado de Q22,515,000.00 y Q7,505,000.00 de aporte previo. El plazo máximo de entrega es de doce meses contados a partir el 17 de diciembre 2010, por lo que la fecha de terminación de obra se estima para el 18 de agosto del 2011.

Según informe del supervisor técnico externo de FOGUAVI de fecha 01 de agosto de 2011, indica que existen 62 viviendas finalizadas y recepcionadas parcialmente, 728 beneficiarios no atendidos debido a que los terrenos no ofrecen garantía alguna a las familias damnificadas.

Derivado de la verificación física realizada por el auditor gubernamental de la Dirección de Infraestructura Pública de la Contraloría General de Cuentas al proyecto, se determinó que no existen listados oficiales de beneficiarios, acta de recepción de las viviendas finalizadas, no fue posible comprobar la legitimidad de propiedad de cada solución habitacional, así como no se presentaron las pruebas de laboratorio de calidad y resistencia de los materiales de construcción utilizados en los diferentes renglones de trabajo de acuerdo a las especificaciones técnicas.

Las fianzas de cumplimiento y anticipo están vencidas, no se ejecutaron oportunamente. En el expediente no se incluye fianza de conservación; el contrato está vencido y no se adjunta la Declaración Jurada de Habitabilidad.

### **Criterio**

Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Construcción de Vivienda, con No. 913 de fecha 03 de diciembre de 2010. En la **CLÁUSULA NOVENA** indica: **FORMA DE PAGO**. El desembolso de los subsidios lo hará el Fiduciario previa autorización de cada familia beneficiaria y según instrucciones de FOGUAVI, de conformidad con las siguientes estipulaciones: **a) Un primer desembolso con carácter de anticipo, del 30%** del monto total de los subsidios, contra la presentación de una fianza de anticipo equivalente al 100% del monto del primer desembolso y una fianza de cumplimiento del 15% del valor total de los subsidios; así como la presentación de la bitácora de construcción autorizada por



la Contraloría General de Cuentas, y documentación técnica requerida por FOGUAVI... **CLÁUSULA DÉCIMA:** indica: **PLAZO DE EJECUCIÓN.** CONSTRUCTORA SOL, se compromete a construir y entregar las soluciones habitacionales dentro de un plazo máximo de 12 meses, contados a partir de la fecha de recepción del primer desembolso. Si no cumpliera con esta obligación, deberá restituir a la EIA la totalidad de lo recibido, así como devolver al beneficiario el aporte previo pagado, lo que dará lugar a ser removido de la construcción y no podrá participar nuevamente como Desarrollador o Constructor dentro de los programas impulsados por FOGUAVI. La aplicación de esta sanción no procederá en caso el retraso no sea imputable al Constructor y éste haya notificado y justificado la razón del atraso a FOGUAVI. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR O CONSTRUCTOR. EL DESARROLLADOR ...,** inciso f) Deberá realizar pruebas de laboratorio a los materiales que utilice en la construcción de la obra, corriendo este costo por parte del constructor, para que la obra se realice con la calidad y especificaciones técnicas requeridas, presentando dicho informe al Área Técnica de FOGUAVI **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA:** numeral 4), **Procedimiento común para hacer efectivas las fianzas,** indica: “ Con base en el informe de incumplimiento del supervisor designado, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, solicitará a la afianzadora que corresponda, sin más trámite que se hagan efectivas las fianzas, sin necesidad de declaración judicial alguna.”; En la cláusula vigésima cuarta, establece: De la Resolución y Terminación “El presente contrato podrá resolverse, por cualquiera de las partes, y darse por terminado en forma unilateral por parte de FOGUAVI o del Representante Legal de los beneficiarios, sin responsabilidad del mismo y sin necesidad de declaración judicial, independientemente del derecho del Fondo Guatemalteco para la Vivienda de ejecutar la fianza por cumplimiento del Desarrollador o Constructor:...” **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: FIANZAS.** Numeral 3), **FIANZA DE CONSERVACIÓN.** El Desarrollador o Constructor queda obliga a constituir a favor y a satisfacción de FOGUAVI una fianza equivalente al quince por ciento (15%) del valor del contrato, como requisito previo para la recepción de la obra y que cubra un plazo de dieciocho meses contados a partir de la fecha de recepción de la obra. Esta fianza deberá ser extendida por una afianzadora guatemalteca, para operar de conformidad con las leyes de la República y garantizará el valor de las reparaciones de las fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieren durante el tiempo de vigencia de la misma.

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. Artículo 34. Calificación de Proyecto.** Indica: El Área Técnica de FOGUAVI calificará el proyecto, aplicando las normas técnicas establecidas por FOGUAVI o las especificaciones técnicas del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, según sea el caso, previo la



verificación de la aprobación de los beneficiarios con base en la Resolución emitida por Junta Directiva de FOGUAVI, para lo que se deberá incluir los documentos indicados en el Documento denominado “Modelos y Documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal”, acompañado de un diagrama de ubicación del proyecto. Las entidades desarrolladoras, constructoras o ejecutoras de los proyectos deberán estar registradas en la base de datos de FOGUAVI.

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Incumplimiento a cláusulas contractuales del contrato y ubicación geográfica de los terrenos en zona de riesgo.

### **Efecto**

No se atendieron a 728 beneficiarios autorizados por Junta Directiva del FOGUAVI.

### **Recomendación**

El Director Ejecutivo y el Coordinador del Área Técnica de FOGUAVI, deben cumplir con los requisitos establecidos en los manuales aprobados por Junta Directiva.

### **Comentario de los Responsables**

El desarrollador ha cumplido con la entrega de únicamente 62 unidades habitacionales como resultado que no ha existido las áreas no vulnerables de trabajo, suficientes para la ejecución de las viviendas, lo cual es responsabilidad del desarrollador de la urbanización, el que ya se encuentra demandado, se adjunta el dictamen 033-2011-RE de la Coordinación Jurídica de FOGUAVI.

En relación a las familias beneficiadas, se hace entrega de las actas en las cuales se consigna el listado de los beneficiarios, ver Anexo 3. Asimismo, en virtud que el desarrollador no ha cumplido con la presentación de las certificaciones de materiales lo que no ha permitido la liquidación correspondiente de las 62 viviendas; en relación a la legitimidad de la propiedad de los terrenos, es



importante indicar que ésta es una solución integral que contempla lote y vivienda, por lo que el desarrollador de la urbanización es el responsable de la entrega de las escrituras traslativas de dominio.

Adicionalmente se ha procedido a la ejecución de las fianzas ante el CHN, según oficio EF-120-11-CJ-RMES, de fecha 6 de junio de 2011, el cual se anexa como 8b.

La declaración de habitabilidad no fue presentado dado que para estos proyectos se entregaba en el segundo desembolso y en este caso sólo se dio el primer desembolso, según los chek list aprobados por la Dirección Ejecutiva remitida al Fiduciario.

Derivado de los comentarios expuestos por cada uno de los argumentos considerados en los Atributos de Condición y Criterio, se ha demostrado de manera elocuente y fehaciente que se ha cumplido con las condiciones y requisitos establecidos en el Manual Operativo del Sistema financiero Integrado, así como cada una de las cláusulas del Contrato No. 913.

En razón a lo Anterior, solicitamos que el hallazgo formulado se desvanezca en su totalidad, por considerar que no se justifica y evidencia en los atributos el incumplimiento a las normas aplicables.

En relación con la Recomendación, los Listados de beneficiarios existen tal y como se recomienda.

### **Comentario de Auditoría**

La documentación que contiene el archivador es la siguiente: informe dirigido al señor Luis Alfredo Martín Barillas Mury, de fecha 24 de junio 2011 incompleto y correo electrónico y derivado de los comentarios de los responsables no considerados suficientes se confirma el hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Sanción económica de conformidad con el Decreto Número 31-2002, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículo 39, numeral 18 para el Director Ejecutivo Oswaldo Enrique Mejía Ruíz y Coordinador Área Técnica Ramiro Estuardo Luna Méndez por Q50,000.00 para cada uno.





## Hallazgo No.9

### Falta de ejecución de fianzas

#### Condición

Derivado de la revisión a los expedientes de los proyectos identificados con códigos 2046 varios municipios de Chimaltenango; 2140 Santa Cruz Naranjo, Cuilapa; 1934 varios beneficiarios y 1938 varios beneficiarios asignados a la empresa Desarrollo Jalapa, S.A. para la construcción de 1,092 soluciones habitacionales con contratos individuales en diferentes departamentos y comunidades de Guatemala, se determinó la falta de solicitud escrita del desarrollador y beneficiarios para ampliación del plazo; sin embargo el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI- prorrogó las fianzas con contratos vencidos y no se ejecutaron las fianzas de cumplimiento.

#### Criterio

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. (vigente a octubre 2009). Artículo 9. Forma de Efectuar Los Desembolsos**, indica: Las Entidades Intermediarias Aprobadas efectuarán los desembolsos a quienes correspondan, de acuerdo a los lineamientos siguientes:..., inciso B. En los casos de construcción de vivienda, mejoramiento, ampliación, reparación e introducción de servicios básicos, se entregarán cuando la solución habitacional cumpla con lo siguiente:

- a. Primer desembolso de 30% contra la suscripción de un convenio entre el beneficiario y el constructor de la solución habitacional, que deberá ser aceptado por la EIA y la presentación de una fianza equivalente al 100% del primer desembolso y una fianza de cumplimiento del contrato de 15% del valor total del subsidio.
- b. Un segundo desembolso de 50% del valor del subsidio contra la presentación del informe de avance físico donde se haga constar que dicho avance es como mínimo de 35%, de conformidad con las especificaciones técnicas del FOGUAVI.

**El Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, Título V, Obligaciones provenientes de contrato, Capítulo I, Disposiciones Generales, Efectos del Contrato. Artículo 1534**, indica: Los que celebren un contrato, están obligados a concluirlo y a resarcir los daños y perjuicios resultantes de la inejecución o contravención por culpa o dolo.



**El Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio y sus Reformas. Capítulo XII. Del Contrato de fianza y del reafianzamiento. Artículo 1032.** Prórroga o esperas, indica: Si el acreedor concede una prórroga o espera a su deudor, deberá comunicarlo a la afianzadora dentro de los cinco días hábiles siguientes. En cualquier momento la afianzadora podrá cubrir el adeudo, y exigir su reembolso al deudor, sin que éste pueda invocar frente a la afianzadora la espera concedida por el acreedor.

La falta de aviso oportuno de la primera prórroga o el otorgamiento de una ulterior sin el consentimiento de la afianzadora, extinguen la fianza.

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

El Coordinador Jurídico no tiene control de los contratos y fianzas vigentes, así como del otorgamiento de prórrogas.

### **Efecto**

Proyectos no finalizados sin cobertura de fianza de cumplimiento.

### **Recomendación**

Que el Director Ejecutivo de FOGUAVI exija al Área Jurídica se efectúe el control de la vigencia de contratos y fianzas.

Que el Director Ejecutivo de FOGUAVI cumpla con los requisitos establecidos para avalar prórroga de plazo en el contrato y fianzas.

### **Comentario de los Responsables**

En todos los casos expresados en el presente hallazgo, cabe indicar que no existían contratos grupales, sino que todos son INDIVIDUALES, por lo cual no existía vencimiento en los mismos, lo que implica que no era necesaria la ampliación indicada; en tal sentido no existió prórrogas de fianzas con contratos vencidos. Las fianzas de cumplimiento si fueron ejecutadas, según se demuestra



en oficio EF-040-11-CJ-FC. Se adjunta copia del acta 19-2009 en donde se aprueba la ampliación del subsidio.

### **Comentario de Auditoría**

Según contrato individual existe un inciso que se refiere al **Plazo**, por lo tanto no se puede decir que es un contrato con tiempo indefinido, en virtud que no es explícito en el mismo.

La solicitud de ejecución de fianza dirigida a la Afianzadora CHN de fecha 09 de febrero 2011, indica que los anticipos recibidos por parte de la desarrolladora no se han invertido en su totalidad, inician el proceso de ejecución de fianza cuatro años después de erogados los fondos públicos. Por lo tanto se confirma el hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Denuncia presentada ante el Ministerio Público número DAJ-D-F-169-2012

### **Hallazgo No.10**

#### **Fianza no ejecutada**

#### **Condición**

Según registros del FOGUAVI a la empresa Desarrollo Jalapa, S.A. se le adjudicó el proyecto con código No. 2332 de 287 casos individuales con un subsidio aprobado de Q15,000.00 para cada una y un total de Q4,305,000.00, en diferentes departamentos, municipios y comunidades de Guatemala. Para la ejecución del proyecto, el fiduciario desembolsó la cantidad de Q1,291,500.00 equivalente al 30% de lo contratado. Se determinó que del anticipo recibido únicamente se ha invertido Q255,000.00 que corresponden a 17 actas de recepción de soluciones habitacionales del año 2009, estimando una diferencia no invertida de Q1,036,500.00. La fianza de anticipo emitida por la Afianzadora G&T, S.A. venció el 04 de mayo de 2008 sin que se haya realizado por parte del FOGUAVI el trámite de ejecución.

#### **Criterio**

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. (vigente a octubre 2009). Artículo 9. Forma de Efectuar Los Desembolsos**, indica: Las Entidades Intermediarias Aprobadas efectuarán los desembolsos a quienes correspondan, de acuerdo a los lineamientos siguientes:..., inciso B. En los casos de construcción de vivienda, mejoramiento, ampliación, reparación e introducción de servicios básicos, se entregarán cuando la solución habitacional cumpla con lo siguiente:



- a. Primer desembolso de 30% contra la suscripción de un convenio entre el beneficiario y el constructor de la solución habitacional, que deberá ser aceptado por la EIA y la presentación de una fianza equivalente al 100% del primer desembolso y una fianza de cumplimiento del contrato de 15% del valor total del subsidio.
- b. Un segundo desembolso de 50% del valor del subsidio contra la presentación del informe de avance físico donde se haga constar que dicho avance es como mínimo de 35%, de conformidad con las especificaciones técnicas del FOGUAVI.

**El Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, Título V, Obligaciones provenientes de contrato, Capítulo I, Disposiciones Generales, Efectos del Contrato. Artículo 1534**, indica: Los que celebren un contrato, están obligados a concluirlo y a resarcir los daños y perjuicios resultantes de la inejecución o contravención por culpa o dolo.

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Falta a la ejecución de fianza de cumplimiento.

### **Efecto**

Anticipo de subsidio entregado al desarrollador no invertido en el tiempo estipulado en los contratos individuales.

### **Recomendación**

El Coordinador del Área Jurídica debe realizar las gestiones necesarias para la ejecución de fianzas.

### **Comentario de los Responsables**

Las fianzas de cumplimiento y de anticipo suscritas con la Afianzadora G & T, con números de póliza C-5 408275 y C-2 408276, garantizan la correcta inversión de los recursos anticipados y el cumplimiento de contrato; posteriormente, con pólizas



número CLASE C-2 número 401069 y CLASE C-5 número 401070, con vigencia al 8 de septiembre de 2011, garantizan la construcción de 266 soluciones habitacionales y el monto del anticipo, las cuales sustituyeron a las emitidas por la Afianzadora G & T. Razón por la cual las primeras no fueron ejecutadas.

Sin embargo, las fianzas del CHN si fueron ejecutadas, según oficios números EF-040-11-CJ-FC de fecha 9 de febrero de 2011 y EF-175-11-PG, de fecha 7 de septiembre de 2011.

### **Comentario de Auditoría**

Las fianzas de anticipo emitidas por la Afianzadora G&T, vencieron en el año 2008, de acuerdo al comentario de los responsables indican que con fianzas emitidas en el año 2010 garantizan los desembolsos recibidos en años anteriores; sin embargo las que vencieron en el año 2008 era para 1,292 viviendas, las emitidas por la Afianzadora CHN cubren 266 viviendas; no adjuntan los oficios EF-040-11-CJ-FC y EF-175-11-PG. Por lo anterior se confirma el hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Denuncia presentada ante el Ministerio Público número DAJ-D-F-169-2012.

### **Hallazgo No.11**

#### **Falta de documentos de respaldo**

#### **Condición**

El 20 de abril de 2006 se suscribió contrato individual para construcción de vivienda en lote propio con la señora Sucela Sincal Taquira, y el representante de la empresa Desarrollo Jalapa, S.A., con un subsidio autorizado de Q15,000.00, con desembolsos parciales y plazo de ejecución de 60 días calendario. Este contrato no fue firmado por el representante de la empresa y no tiene auténtica de firmas.

El proyecto se trasladó a subsidio sin pagos parciales, con un valor de Q20,000.00; incremento aprobado según acta No. 19-2009 de Junta Directiva de FOGUAVI. El 05 de noviembre de 2010, según orden de pago OPEDES-CHN-516-2010 el FOGUAVI autorizó un desembolso por Q17,621.30; sin embargo el expediente no contiene el primer testimonio de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del beneficiario, falta dictamen de elegibilidad e informes de supervisión.



## **Criterio**

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. Artículo 36. Desembolso del Subsidio sin pagos parciales,** indica: Para los casos de adquisición de lote con servicios o lote con vivienda la entidad intermediaria autorizada efectúa un único pago equivalente al 100% del monto total del subsidio aprobado, al momento de contar con el primer testimonio de la escritura pública inscrita en el registro de la propiedad respectivo a favor del beneficiario cuyo subsidio ya haya sido aprobado, las aprobaciones de subsidio emitidas por la Junta Directiva de FOGUAVI, el dictamen de elegibilidad del proyecto extendido por FHA, Afianzadora o Aseguradora autorizada, el informe de supervisión de avance físico, que incluya dos visitas de campo previas, con visto bueno del Área Técnica de FOGUAVI, el acta de recepción de la solución habitacional formulada por el representante de la comunidad o en casos individuales por el representante del grupo familiar beneficiado y todos los documentos indicados en el Documento denominado “Modelos y Documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal”, para la realización del desembolso sin pagos parciales se aplicará el procedimiento establecido en el Documento denominado “Flujogramas de Procesos Operativos”...

**Decreto No. 89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

## **Causa**

Autorización de desembolso único por del Director Ejecutivo del FOGUAVI a desarrolladora sin el primer testimonio de escritura pública.

## **Efecto**

No existe certeza que el subsidio autorizado fuera recibido por el beneficiario.

## **Recomendación**

Que el Director Ejecutivo, Coordinador Administrativo y Financiero, Coordinador Área Técnica del FOGUAVI cumplan con lo establecido por Junta Directiva en el Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda para transparentar el uso de los fondos públicos.



### **Comentario de los Responsables**

El proyecto indicado en el hallazgo es un proyecto de carácter individual, con código 5988, el cual se encuentra al 100% recepcionado; por ser proyecto individual solo ha tenido un desembolso único al final de la obra por un monto de Q17,621.30 por el subsidio. El 20 de abril de 2006 se suscribió contrato individual para construcción de vivienda en lote propio con la señora Gladys Sucela Sincal Taquirá, y el representante de la empresa Desarrollo Jalapa, S.A., con un subsidio autorizado de Q20,000.00, con desembolso único al final de cada solución habitacional. El monto del subsidio es resultado de decrementos por reducciones en las obras de acuerdo a lo indicado por el supervisor, por motivo que no efectuaron instalación eléctrica, instalación de pila, el levantado de muro y columnas, siendo el monto Q2,378.66.

Para el pago se tiene la evidencia a través del informe técnico del Arquitecto Byron Cojulun Vela y verificado por el Monitor Interno de FOGUAVI señor Daniel Toj; que la señora Sincal Taquirá recibió el subsidio directo otorgado por el Estado de Guatemala, como consta en el aviso de recepción de fecha 06 de septiembre de 2010 y la extensión de la fianza de conservación de obra según póliza NO. 401066 emitida por el Crédito Hipotecario Nacional.

Junta Directiva de FOGUAVI en su acta No. 43-06 aprobó el subsidio para la señora Sincal Taquirá, en el marco del Programa de Descentralización, tipo construcción de vivienda en lote propio CVLP, por lo tanto no se requiere de escritura pública para el pago.

De conformidad al Manual Operativo vigente se cumplió con todo lo dispuesto, el artículo 36 referido, corresponde a aquellos casos de adquisición de lote con servicios o lote con vivienda.

### **Comentario de Auditoría**

Las autoridades del Fondo Guatemalteco para la Vivienda al autorizar el desembolso único del subsidio, no cumplieron con lo establecido en el manual Operativo vigente, adicionalmente se realizó un pago de un subsidio autorizado en el año 2006 y el desembolso se efectuó en el año 2010.

No adjuntan estudio de elegibilidad, informes de supervisión, el contrato no fue firmado por el representante de la desarrolladora y no está legalizado. Por lo anterior se confirma el hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Sanción económica de conformidad con el Decreto Número 31-2002, Ley



Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículo 39, numeral 18 para el Director Ejecutivo Oswaldo Enrique Mejía Ruíz y Coordinador Financiero y Administrativo José Luis Salinas González de FOGUAVI, por Q20,000.00 para cada uno.

**Hallazgo No.12**

**Inexistencia de fianzas para la ejecución de bienes, servicios y obras**

**Condición**

De octubre a diciembre del año 2009 el Fondo Guatemalteco para la Vivienda realizó desembolsos por Q1,037,500.00 con fondos del Fideicomiso FIDESUBSIDIO C.H.N. a la empresa Desarrollo Jalapa, S.A., no obstante que los contratos individuales se encuentran vencidos, sin cobertura de fianza de cumplimiento, anticipo y sin informes de supervisión del avance físico a los siguientes proyectos:

CODIGO	PROYECTO	DESEMBOLSOS	FECHA DESEMBOLSOS	VENCIMIENTO DE FIANZAS	PRÓRROGA DE FIANZAS
2046	VARIOS MUNICIPIOS DE CHIMALTENANGO	Q 120,500.00	DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2009	14/02/2008	30/09/2009
2140	SANTA CRUZ NARANJO, CUILAPA	Q 317,500.00	OCTUBRE Y DICIEMBRE 2009	02/08/2007	30/09/2009
2332	VARIOS	Q 199,000.00	DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2009	03/05/2008	30/09/2009
1934	VARIOS BENEFICIARIOS	Q 285,000.00	DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2009	22/02/2008	30/09/2009
1938	VARIOS BENEFICIARIOS	Q 115,500.00	NOVIEMBRE Y DICIEMBRE	12/03/2008	30/09/2009
		<b>Q1,037,500.00</b>			

**Criterio**

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. (Vigente a octubre 2009) Artículo 9. Forma de Efectuar Los Desembolsos,** indica: Las Entidades Intermediarias Aprobadas efectuarán los desembolsos a quienes correspondan, de acuerdo a los lineamientos siguientes:..., inciso B. En los casos de construcción de vivienda, mejoramiento, ampliación, reparación e introducción de servicios básicos, se entregarán cuando la solución habitacional cumpla con lo siguiente:

- a. Primer desembolso de 30% contra la suscripción de un convenio entre el beneficiario y el constructor de la solución habitacional, que deberá ser aceptado por la EIA y la presentación de una fianza equivalente al 100% del primer





desembolso y una fianza de cumplimiento del contrato de 15% del valor total del subsidio.

b. Un segundo desembolso de 50% del valor del subsidio contra la presentación del informe de avance físico donde se haga constar que dicho avance es como mínimo de 35%, de conformidad con las especificaciones técnicas del FOGUAVI.

c. Un tercer y último desembolso por el monto restante del valor del subsidio contra la presentación de un informe de avance físico, en donde se establezca la ejecución completa de la obra de conformidad con las especificaciones técnicas del FOGUAVI y se presente la fianza de conservación de obra por un plazo de dieciocho meses, por un monto equivalente al 15% del valor total del subsidio.

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. (Vigente a partir de noviembre 2009). Artículo 35. Desembolso del Subsidio para casos de Construcción, Ampliación, Mejoramiento, Reparación o Introducción de Servicios Básicos o adquisición de bienes inmuebles con pagos parciales,** indica: Con autorización del beneficiario del subsidio directo y cumpliendo con los requisitos contenidos en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y su reglamento, el FOGUAVI instruirá a la entidad intermediaria autorizada a fin de que efectúe un primer pago equivalente al 30% del monto total del subsidio aprobado, al momento de contar con la documentación legal que contemple el contrato con el desarrollador, constructor o ejecutor de la solución habitacional, la presentación de fianza de anticipo equivalente al 100% del monto del primer pago, fianza de cumplimiento de contrato equivalente al 15% del valor total del contrato, aprobaciones de subsidio emitidas por la Junta Directiva de FOGUAVI y toda la documentación indicada en el Documento denominado “Modelos y documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal” para la realización del desembolso se aplicará el procedimiento establecido en el Documento denominado “Flujogramas de Procesos Operativos”.

Contra un avance físico del 35% se efectúa el segundo desembolso equivalente al 30% del monto total de contrato para lo cual se deberá presentar fianza de anticipo equivalente al 100% del monto del segundo pago y el informe de inspección física y avance de la obra emitido por la entidad intermediaria autorizada o supervisor designado para efectuar las supervisiones de campo y el documento de aceptación emitido por el Área Técnica de FOGUAVI, así como la documentación en orden indicada en el Documento denominado “Modelos y



Documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal”; para la realización del desembolso se aplicará el procedimiento establecido en el Documento denominado “Flujogramas de Procesos Operativos”...

**Decreto No.89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Incumplimiento al proceso de desembolsos, por parte del Director Ejecutivo y Coordinador Administrativo y Financiero, establecido en el Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del FOGUAVI.

### **Efecto**

Otorgamiento de desembolsos sin cobertura de fianzas y sin conocerse el avance físico de los proyectos.

### **Recomendación**

El Presidente de Junta Directiva, el Director Ejecutivo y el Coordinador Administrativo y Financiero del FOGUAVI deben abstenerse de aprobar desembolsos que no cumplen los requisitos establecidos en el Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda y documento “Modelos y Documentos de Soporte Técnico, Social, Financiero y Legal.”

### **Comentario de los Responsables**

El Manual operativo vigente al momento de aprobación no es el Manual Operativo actual, por lo que cabe indicar que el Manual Operativo vigente en esa fecha no normaba los casos individuales, quedando la responsabilidad de la elegibilidad a cargo de la entidad intermediaria autorizada encargada de la realización de los estudios socioeconómicos. En todos los casos expresados en el presente hallazgo, cabe indicar que no existían contratos grupales, sino que todos son INDIVIDUALES, por lo cual no existía vencimiento en los mismos, lo que implica que no era necesaria la ampliación indicada; en tal sentido no existió prórrogas de fianzas con contratos vencidos. Las fianzas de cumplimiento si fueron recibidas y las fianzas de anticipo se encontraban vigentes en el momento del desembolso



inicial. Para efectuar los pagos correspondientes se hace necesario contar con los informes de supervisión, los cuales se adjuntan como anexos.

Como resultado de la consecución de información que sustente los pagos efectuados se ha requerido en múltiples oportunidades al CHN se sirva proporcionar copia certificada de toda la documentación de soporte referente a los pagos, informes de supervisión y las actas de recepción de los beneficiarios, en los casos de construcción de viviendas o bien, del testimonio de escritura en los casos de adquisición de lotes.

No obstante lo anterior en los posibles hallazgos No. 14 y 15 se anexan las copias de los informes de supervisión emitidos por las empresas supervisoras que en ese momento eran las responsables de dictaminar sobre la calidad de las soluciones habitacionales, asimismo cabe resaltar que los pagos correspondientes al 70% se realizaron contra un avance físico del 100%, razón por la cual no se hizo entrega de un segundo y tercer desembolso como lo indicaba el manual operativo vigente.

### **Comentario de Auditoría**

Los informes de supervisión adjuntos a los hallazgos 14 y 15 no todos están recepcionados por la Dirección Técnica de FOGUAVI.

Los comentarios no son suficientes para el desvanecimiento del hallazgo por lo que se confirma.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Sanción económica de conformidad con el Decreto Número 31-2002, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículo 39, numeral 18 para el Director Ejecutivo Oswaldo Enrique Mejía Ruíz, Coordinador Financiero y Administrativo José Luis Salinas González y Coordinador Área Técnica Ramiro Estuardo Luna Méndez de FOGUAVI, por Q80,000.00 para cada uno.

### **Hallazgo No.13**

#### **Fianzas emitidas sin respaldo contractual**

#### **Condición**

El Fondo Guatemalteco para la Vivienda aceptó que la empresa Desarrollo Jalapa, S.A. sustituyera fianza de cumplimiento y anticipo vencidas, emitidas inicialmente por la Afianzadora G & T, S.A., por nuevas fianzas suscritas por la Afianzadora Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, con base a actas de aprobación de subsidios por Junta Directiva del FOGUAVI de los años 2006 y 2007, para los proyectos identificados con los códigos 2046, 2140, 2332 y 1934.



Dichas actas de aprobación, no pueden constituir la base para la emisión de las fianzas en virtud que no se identifica la empresa que tendrá a su cargo el proyecto; las mismas incluyen aprobación de subsidios para soluciones habitacionales que pueden ser ejecutadas por varias empresas constructoras.

### **Criterio**

**El Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, Título XVII. De la Fianza. Artículo 2104**, indica: es nula, la fianza que recaer sobre una obligación que no es válida. Se exceptúa el caso en que la nulidad proceda de incapacidad personal del deudor, si el fiador tuvo conocimiento de la incapacidad al tiempo de obligarse.

**Decreto No.89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Fianzas emitidas sobre actas de aprobación de subsidio, por Junta Directiva del FOGUAVI, que no describe los desarrolladores y no especifican los proyectos de soluciones habitacionales.

### **Efecto**

No se garantiza mediante fianzas de cumplimiento y anticipo los proyectos de soluciones habitacionales.

### **Recomendación**

Que el Director Ejecutivo y los Coordinadores del Área Administrativa y Financiera, Área Jurídica y Área Técnica del FOGUAVI cumplan con los requisitos establecidos el Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo.

### **Comentario de los Responsables**

En este caso, si de conformidad con lo expresado con anterioridad a la Superintendencia de Bancos en oficio número 4610-2011, expediente 2523-2011, de fecha 11 de octubre de 2011, se hace mención al texto parcial que se indica en una de la pólizas que se transcribe a continuación: "...Para garantizar a nombre



de Desarrollo Jalapa, S. A., la correcta aplicación de los fondos que reciba como anticipo sobre las actas Nos. 29-05, 36-05, 39-05, 40-05 y 41-05, de fechas 25/08/2005, 27/10/2005, 03/11/2005, 10/11/2005, 17/11/2005, 24/11/2005 y 01/12/2005...”

Claro está donde consta que Junta Directiva de esta Institución, aprobó subsidios y el contrato de fianza contenido en las pólizas indica que se garantiza la correcta aplicación de los fondos que reciba como anticipo sobre las actas.

En todo caso se cumplió con lo requerido por el FOGUAVI, de garantizar la obligación principal de la entidad referida, aún cuando sea sobre la base de actas y no de contrato, sin embargo, sí se faccionaron contratos individuales, por lo que la obligación de la entidad es el cumplir con la correcta aplicación de los recursos que recibe como anticipo para la construcción de soluciones habitacionales de acuerdo a lo indicado en cada una de las pólizas.

Lo anterior quedó estipulado en acta No. 19-2009 (fotocopia en hallazgo No. 9) en donde se lee: “Para que surta efectos esta resolución, antes de incrementar el valor de los subsidios el desarrollador deberá entregar nueva fianza de anticipo que tiene actualmente del contrato, que garantice todas las obligaciones contraídas en el mismo. El señor Viceministro y el Director Ejecutivo indicaron que no se dará más anticipos a estas empresas y que pagarían la totalidad de cada subsidio, menos el anticipo actual...”

Sin embargo, en todos los casos se ejecutó las fianzas correspondientes, estando en proceso ante la afianzadora la recuperación de recursos de acuerdo a lo requerido.

### **Comentario de Auditoría**

Los comentarios no son suficientes para desvanecer la aceptación de FOGUAVI, de fianzas emitidas por la Afianzadora CHN, con actas del año 2006 y 2007, además indican que a éstas, se inició el proceso de ejecución de fianza por lo que confirman por segunda vez el incumplimiento del desarrollador, oficios de las actuaciones no las adjuntan. Por lo anterior se confirma el hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Sanción económica de conformidad con el Decreto Número 31-2002, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículo 39, numeral 18 para el Director Ejecutivo Oswaldo Enrique Mejía Ruíz de FOGUAVI por Q30,000.00.



## Hallazgo No.14

### Exceso de desembolsos sin avance físico

#### Condición

Corporación San Lucas, S.A. tiene adjudicados 1,000 casos en contratos individuales para construcción de soluciones habitacionales en varias comunidades, municipios y departamentos de Guatemala. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda a través del Fideicomiso Administración del Subsidio ha pagado a la desarrolladora la cantidad de Q9,379,121.34 según órdenes de pago autorizadas por el Presidente de Junta Directiva, Director Ejecutivo y Coordinador Administrativo Financiero del FOGUAVI, correspondiente a los proyectos identificados con los códigos 1092, 1439, 1440 y 1441. De los 1,000 casos, el expediente contiene únicamente 2 actas de recepción, equivalentes a Q30,000.00, por lo que se establece una diferencia no invertida de Q9,349,121.34 y un exceso en aporte previo de Q148,825.00. Los expedientes de los proyectos no incluyen informes de supervisión.

#### Criterio

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. (Al 28 de julio de 2005) Artículo 9. Forma de Efectuar Los Desembolsos,** indica: Las Entidades Intermediarias Aprobadas efectuarán los desembolsos a quienes correspondan, de acuerdo a los lineamientos siguientes:..., inciso B. En los casos de construcción de vivienda, mejoramiento, ampliación, reparación e introducción de servicios básicos, se entregarán cuando la solución habitacional cumpla con lo siguiente:

- a. Primer desembolso de 30% contra la suscripción de un convenio entre el beneficiario y el constructor de la solución habitacional, que deberá ser aceptado por la EIA y la presentación de una fianza equivalente al 100% del primer desembolso y una fianza de cumplimiento del contrato de 15% del valor total del subsidio.
- b. Un segundo desembolso de 50% del valor del subsidio contra la presentación del informe de avance físico donde se haga constar que dicho avance es como mínimo de 35%, de conformidad con las especificaciones técnicas del FOGUAVI.
- c. Un tercer y último desembolso por el monto restante del valor del subsidio contra la presentación de un informe de avance físico, en donde se establezca la ejecución completa de la obra de conformidad con las especificaciones técnicas



del FOGUAVI y se presente la fianza de conservación de obra por un plazo de dieciocho meses, por un monto equivalente al 15% del valor total del subsidio.

**Decreto No.89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Falta de supervisión del Coordinador Área Técnica y falta de control del Coordinador Administrativo y Financiero en la autorización de desembolsos.

### **Efecto**

Exceso en desembolsos de subsidio autorizados sin avance físico de los proyectos, reduciendo la disponibilidad para atender otras soluciones habitacionales.

### **Recomendación**

Que el Director Ejecutivo del FOGUAVI exija al Coordinador Técnico la supervisión continua de los proyectos de contratos individuales y al Coordinador Administrativo Financiero que cumpla con lo establecido en el Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

### **Comentario de los Responsables**

#### **Director Ejecutivo FOGUAVI (01-01-2006 al 15-02-2008)**

Se indica en el Informe que Corporación San Lucas tenía asignados 1,000 casos en contratos individuales para la construcción de soluciones habitacionales en diferentes comunidades, municipios y departamentos de Guatemala. Indican también, que FOGUAVI pagó a la empresa desarrolladora, a través del Fideicomiso Administración del Subsidio, un monto de Q9,379,121.34 según órdenes de pago autorizadas por el Presidente de la Junta Directiva, el Director Ejecutivo y el Coordinador Administrativo y Financiero de FOGUAVI, correspondientes a los proyectos identificados con los números 1092, 1439, 1440 y 1441. Indican que de los 1,000 casos el expediente contiene únicamente dos actas de recepción, equivalentes a Q30,000.00, por lo que establecen una diferencia de Q9,349,121.34; los expedientes de los proyectos no incluyen informes de supervisión.



Con relación a lo señalado por la Contraloría General de Cuentas en este hallazgo, me permito hacer las siguientes aclaraciones:

1. Los pagos realizados a Corporación San Lucas se realizaron de conformidad con lo previsto en el Artículo 9 del Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado, aprobado por la Junta Directiva de Foguavi el 28 de julio de 2005, el cual se encontraba vigente a la fecha en la que se efectuó el referido desembolso, tal y como se expresa en el “Criterio” correspondiente a ese hallazgo.

2. **PRIMEROS PAGOS:** Para realizar los primeros pagos, Corporación San Lucas presentó a FOGUAVI la documentación prevista en el Artículo 9 del Manual Operativo:

a) Contrato entre el beneficiario y la empresa constructora de la solución habitacional.

b) Certificación de la Junta Directiva con la aprobación del Punto de Acta con los listados de beneficiarios aprobados por la Junta Directiva de FOGUAVI

c) Acta de beneficiarios nombrando a la empresa desarrolladora

d) Fianzas de anticipo equivalente al 100% de primer desembolso y fianzas de cumplimiento equivalente al 15% del valor de los contratos. Las fianzas presentadas son las siguientes:

Contrato 1441, Fianzas: C 2376578 y C 5376577, de Anticipo y Cumplimiento respectivamente, emitidas por Afianzadora GyT.

Contrato 1440, Fianzas: C 2377602 y C 5377603, de Anticipo y Cumplimiento respectivamente, emitidas por Afianzadora GyT.

Contrato 1092, Fianzas: C2 C8 112011121 y C 5 A 11 011 2011122, de Anticipo y Cumplimiento respectivamente, emitidas por Afianzadora GyT.

Contrato 1439, Fianzas: C2 375310 y C5 37307, de Anticipo y Cumplimiento respectivamente, emitidas por Afianzadora GyT.

3. **SEGUNDOS Y TERCEROS PAGOS:** Para otorgar los desembolsos correspondientes a los segundos y terceros pagos, equivalentes al 70%, se presentó la siguiente documentación:





- a) Ficha Técnica firmada por la empresa constructora, por medio de la cual se comprometían a apegarse a las normas técnicas y constructivas de FOGUAVI
- b) Informes de Supervisión
- c) Acta de recepción de la obra
- d) Fianza de conservación de obra

4. REVISIÓN: Cabe mencionar que las órdenes de pago eran revisadas:

Por la Auditoría Interna de Foguavi, así como por la Coordinación Financiera y Administrativa, quienes verificaban que las mismas fueran respaldadas con la documentación requerida en el Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado. Adicionalmente, el Fiduciario revisaba la documentación que era enviada por FOGUAVI juntamente con cada orden de pago. Ninguna orden de pago fue aprobada si no era respaldada por la documentación a la que se hace referencia en los puntos dos y tres anteriores. Por lo que los pagos efectuados contaron con la documentación de respaldo necesaria, incluyendo las ACTAS DE RECEPCIÓN DE OBRA; ningún pago final se realizó sin contar con la documentación correspondiente.

5. Vale la pena mencionar como antecedente, que en un inicio, Corporación San Lucas trabajó como desarrollador de proyectos de FOGUAVI en el año 2005 bajo el Programa de Fortalecimiento a la Demanda de la Vivienda Popular, ya que esa empresa no utilizaba pagos parciales, sino que financiaba el 100% de los proyectos con recursos propios, por lo que FOGUAVI procedía a liquidar el pago contra viviendas construidas. Aún cuando Corporación San Lucas no utilizara pagos parciales, siempre se realizaron las supervisiones técnicas correspondientes con el objeto de verificar que la desarrolladora se apegara a las especificaciones técnicas de FOGUAVI y que la calidad constructiva fuese la adecuada. La mayor parte de los informes de supervisión fueron efectuados por las empresas Concord y Ceconsa.

6. Posteriormente, en el año 2006, Corporación San Lucas empezó a trabajar dentro del Programa de Descentralización, bajo la modalidad de vivienda en lote propio. En este programa se preveían los pagos parciales de conformidad con lo estipulado en el Artículo 9 del Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado.

Al amparo de este programa se realizaron los primeros pagos, así como los segundos y terceros pagos.

7. Cuando Corporación San Lucas utilizó la opción de pagos parciales (para el subsidio), se le otorgaba el 30% de primer pago, tal y como se ha indicado anteriormente. Sin embargo, en lugar de cobrar el segundo pago equivalente al



50% y luego el pago final equivalente al 20%, Corporación San Lucas cobraba de una vez el 70% correspondientes al segundo y tercer pago, lo que evidenciaba la buena gestión que en ese momento desempeñaban.

8. De conformidad con lo antes expuesto, se hace la aclaración de que no fueron dos casos los que fueron liquidados como se menciona en el hallazgo, sino un total de 1,049 casos. La documentación de respaldo debe permanecer en los archivos de FOGUAVI, ya que los expedientes de cada proyecto contaban por lo menos, con los siguientes documentos de respaldo, los cuales estaban debidamente identificados con separadores y pestañas en el o los archivadores correspondientes a cada proyecto:

a) Contrato entre los beneficiarios y la empresa constructora

Acta de los beneficiarios nombrando a la empresa constructora para la construcción de sus soluciones habitacionales

c) Fianza de anticipo

d) Fianza de cumplimiento

e) Certificación del punto de Acta de la Junta Directiva aprobando los casos

f) Listado de beneficiarios aprobado por la Junta Directiva

Ficha Técnica firmada por la empresa constructora, por medio de la cual se comprometían a apegarse a las normas técnicas y constructivas de FOGUAVI

h) Informes de Supervisión

i) Acta de recepción

j) Fianza de conservación de obra

9. La documentación mencionada en el numeral anterior también obra en los archivos del banco Fiduciario, ya que al enviar una orden de pago, la misma debía acompañarse de toda la documentación que respaldara dicha orden de pago, pues en caso contrario el banco Fiduciario no procedía a realizar el pago. Se sacaba un juego de fotocopias de la documentación completa para el banco Fiduciario acompañando cada orden de pago.

10. Por otra parte, cuando una orden de pago era liquidada ante la Unidad de Administración Financiera del Ministerio de Comunicaciones –UDAF-, debía enviarse un juego completo de la documentación de soporte; en caso contrario la UDAF repararía el pago y no procedería a su liquidación. Por lo tanto, en la UDAF del Ministerio de Comunicaciones también obra una copia de las Actas de Recepción.

11. En anexo se presenta un detalle de los Informes de Supervisión que evidencian que las viviendas fueron construidas al 100%, correspondientes a los proyectos 1092, 1439,1440 y 1441, lo que evidencia que el monto de



Q9,379,121.34 está debidamente respaldado con la documentación adecuada, por lo que corresponde el desvanecimiento del hallazgo. No se anexan las Actas de Recepción en forma física debido al volumen que representaría, pero estaría en la mejor disposición de presentarles las que los señores Auditores Gubernamentales tuvieran a bien verificar.

12. Finalmente quisiera hacer referencia a la función que cumple en Banco Fiduciario dentro del contrato del Fidesubsidio. Los deberes y obligaciones del Fiduciario para el manejo del “Fideicomiso de Administración del Subsidio”, abreviado “Fidesubsidio Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala”, están contenidos en las escrituras números 59 (la original) y sus modificaciones y ampliaciones, 569, 854, 571, 37 y 20.

En la escritura número 569, en la cláusula Décimo Primera, se modifican las funciones del Fiduciario en cuanto a los Fines del fideicomiso. En el numeral 11.12 se indica “llevar registros de las diferentes constructoras designadas por las familias o comunidades beneficiarias y aprobadas por el FOGUAVI”. En este sentido, el fiduciario deberá contar con toda la documentación de respaldo de los subsidios otorgados.

En la cláusula décima segunda, literal f) se indica “aceptar la auditoria de empresas contratadas por FOGUAVI para el seguimiento del subsidio y el control gubernamental de la Contraloría de Cuentas por el manejo de fondos del Gobierno”, lo cual indica que los señores Auditores Gubernamentales pueden auditar el manejo de los subsidios y la documentación de respaldo, y las autoridades del banco fiduciario tienen la obligación de proporcionársela.

Y en la literal g) se lee: “otorgar los subsidios de acuerdo con las instrucciones de FOGUAVI y previa calificación y aprobación de los expedientes, tanto por el FIDUCIARIO como por la Junta Directiva del FOGUAVI. En este sentido, se pretende resaltar la responsabilidad que tiene el banco Fiduciario al realizar un pago, pues aun cuando el mismo se haga de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente –FOGUAVI-, el banco Fiduciario no realizará el pago si no cuenta con la documentación de respaldo correspondiente.

En virtud de lo anterior, rechazo que se me impute responsabilidad en este hallazgo, solicitando que el mismo sea desvanecido.

### **Autoridades actuales FOGUAVI**

El Manual operativo vigente al momento de aprobación no es el Manual Operativo actual, por lo que cabe indicar que el Manual Operativo vigente en esa fecha no normaba los casos individuales, quedando la responsabilidad de la elegibilidad a



cargo de la entidad intermediaria autorizada encargada de la realización de los estudios socioeconómicos. En todos los casos expresados en el presente hallazgo, cabe indicar que no existían contratos grupales, sino que todos son INDIVIDUALES, por lo cual no existía vencimiento en los mismos, lo que implica que no era necesaria la ampliación indicada; en tal sentido, no existió prórrogas de fianzas con contratos vencidos.

Las fianzas de cumplimiento si fueron recibidas y las fianzas de anticipo se encontraban vigentes en el momento del desembolso inicial. Para efectuar los pagos correspondientes se hace necesario contar con los informes de supervisión, estos fueron realizados en su mayoría por Empresas de Supervisión Externa, los cuales se adjuntan como anexos, los encontrados.

Actualmente se está requiriendo toda la información documentaria a los fiduciarios que realizaron los pagos, debido a que la recepción de la mayoría de los casos era efectuada por empresas de supervisión externa.

En todo caso, el procedimiento aplicado tanto en el área financiera como en el área técnica de FOGUAVI, se apegaba a lo preceptuado en el Manual Operativo vigente a esa fecha, lo que implica que no existió incumplimiento alguno. Dicha situación es validada, al momento en que se aprueba el incremento al subsidio de conformidad con el Acta No. 19-2009 de fecha 24 de julio de 2009, en donde se lee que para que surta efectos la resolución el desarrollador deberá entregar nueva fianza de anticipo.

### **Comentario de Auditoría**

El Fondo Guatemalteco para la Vivienda presentó un listado de beneficiarios con informe técnico, sin firma, nombre y sello de quien lo elaboró y autorizó; en el mismo reportan 61 informes de todos los proyectos; sin adjuntar los mismos, a pesar, que ellos indican que son contratos individuales los agruparon para realizar los desembolsos y las supervisiones. No presentaron actas de recepción que haga constar que las viviendas fueron recepcionadas por el beneficiario que es el fin primordial.

El representante legal de la empresa Corporación San Lucas, S.A., presentó informes de supervisión con fecha de recibido por la Dirección Técnica de FOGUAVI, mismos que no se pueden considerar para el presente hallazgo en virtud que no hacen referencia al número de proyecto asignado por FOGUAVI, a demás indican que las viviendas finalizadas son recepcionadas por el supervisor externo. Estos documentos no se encontraron en los expedientes revisados por la comisión de auditoría; no presentaron actas de recepción. Derivado de que no son suficientes los comentarios para el desvanecimiento, se confirma el hallazgo.



## Acciones Legales y Administrativas

Denuncia presentada ante el Ministerio Público número DAJ-D-F-169-2012.

### Hallazgo No.15

#### Exceso de desembolsos sin avance físico

##### Condición

Desarrollo Jalapa, S.A. tiene adjudicados 1,092 casos en contratos individuales para construcción de soluciones habitacionales en varias comunidades, municipios y departamentos de Guatemala. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda a través del Fideicomiso Administración del Subsidio ha pagado a la desarrolladora la cantidad de Q8,249,008.44 según órdenes de pago autorizadas por el Presidente de Junta Directiva, Director Ejecutivo y Coordinador Administrativo Financiero del FOGUAVI, correspondiente a los proyectos identificados con los códigos 2046, 2140, 2332, 1934 y 1938. De 1,092 casos, los expedientes contienen únicamente 204 actas de recepción, equivalentes a Q3,060,000.00, por lo que se establece una diferencia no invertida de Q5,189,008.34 y un exceso en aporte previo de Q1,648,067.91. Los expedientes de los proyectos no incluyen informes de supervisión.

##### Criterio

**El Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-. (Al 28 de julio de 2005) Artículo 9. Forma de Efectuar Los Desembolsos,** indica: Las Entidades Intermediarias Aprobadas efectuarán los desembolsos a quienes correspondan, de acuerdo a los lineamientos siguientes:..., inciso B. En los casos de construcción de vivienda, mejoramiento, ampliación, reparación e introducción de servicios básicos, se entregarán cuando la solución habitacional cumpla con lo siguiente:

- a. Primer desembolso de 30% contra la suscripción de un convenio entre el beneficiario y el constructor de la solución habitacional, que deberá ser aceptado por la EIA y la presentación de una fianza equivalente al 100% del primer desembolso y una fianza de cumplimiento del contrato de 15% del valor total del subsidio.
- b. Un segundo desembolso de 50% del valor del subsidio contra la presentación del informe de avance físico donde se haga constar que dicho avance es como mínimo de 35%, de conformidad con las especificaciones técnicas del FOGUAVI.
- c. Un tercer y último desembolso por el monto restante del valor del subsidio



contra la presentación de un informe de avance físico, en donde se establezca la ejecución completa de la obra de conformidad con las especificaciones técnicas del FOGUAVI y se presente la fianza de conservación de obra por un plazo de dieciocho meses, por un monto equivalente al 15% del valor total del subsidio.

**Decreto No.89-2002 del Congreso de la República. Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, Capítulo I, Normas Generales. Artículo 7. Funcionarios públicos.** Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo.

### **Causa**

Falta de supervisión del Coordinador Área Técnica y falta de control del Coordinador Administrativo y Financiero en la autorización de desembolsos.

### **Efecto**

Exceso en desembolsos de subsidio autorizados sin avance físico de los proyectos, reduciendo la disponibilidad para atender otras soluciones habitacionales.

### **Recomendación**

Que el Director Ejecutivo del FOGUAVI exija al Coordinador Técnico la supervisión continua de los proyectos de contratos individuales y al Coordinador Administrativo Financiero que cumpla con lo establecido en el Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

### **Comentario de los Responsables**

#### **Director Ejecutivo FOGUAVI (01-01-2006 al 15-02-2008)**

Se hace la aclaración que bajo la Administración a mi cargo se realizaron únicamente primeros pagos a Desarrollo Jalapa por un monto de Q4,788,000.00 en el año 2007, cuando el proyecto iniciaba su ejecución, por lo que correspondió a la Administración posterior a la mía efectuar los segundos y terceros pagos de los proyectos. Yo presenté mi renuncia a partir del 15 de febrero de 2008 y la misma fue aceptada en esa fecha.

Los referidos primeros pagos realizados se hicieron de conformidad con lo previsto en el Artículo 9 del Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado, aprobado por la Junta Directiva de FOGUAVI el 28 de julio de 2005, el cual se encontraba



vigente a la fecha en la que se efectuaron los referidos desembolsos.

### **Autoridades actuales FOGUAVI**

El Manual operativo vigente al momento de aprobación no es el Manual Operativo actual, por lo que cabe indicar que el Manual Operativo vigente en esa fecha no normaba los casos individuales, quedando la responsabilidad de la elegibilidad a cargo de la entidad intermediaria autorizada encargada de la realización de los estudios socioeconómicos. En todos los casos expresados en el presente hallazgo, cabe indicar que no existían contratos grupales, sino que todos son INDIVIDUALES, por lo cual no existía vencimiento en los mismos, lo que implica que no era necesaria la ampliación indicada; en tal sentido, no existió prórrogas de fianzas con contratos vencidos.

Las fianzas de cumplimiento si fueron recibidas y las fianzas de anticipo se encontraban vigentes en el momento del desembolso inicial. Para efectuar los pagos correspondientes se hace necesario contar con los informes de supervisión, estos fueron realizados en su mayoría por Empresas de Supervisión Externa, los cuales se adjuntan como anexos, los encontrados.

Actualmente se está requiriendo toda la información documentaria a los fiduciarios que realizaron los pagos, debido a que la recepción de la mayoría de los casos era efectuada por empresas de supervisión externa.

En todo caso, el procedimiento aplicado tanto en el área financiera como en el área técnica de FOGUAVI, se apegaba a lo preceptuado en el Manual Operativo vigente a esa fecha, lo que implica que no existió incumplimiento alguno. Dicha situación es validada, al momento en que se aprueba el incremento al subsidio de conformidad con el Acta No.19-2009 de fecha 24 de julio de 2009, en donde se lee que para que surta efectos la resolución el desarrollador deberá entregar nueva fianza de anticipo.

### **Comentario de Auditoría**

Los informes técnicos de supervisión no tienen fecha de recibido por la Dirección Técnica de FOGUAVI, el informe de avance físico no se encuentra firmado, las fotografías del mapa de ubicación del lote y la vivienda finalizada no son legibles, no todos los informes tienen el código del proyecto. No adjuntaron el total de las actas de recepción. Por considerar que los comentarios no son suficientes para el desvanecimiento, se confirma el hallazgo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Denuncia presentada ante el Ministerio Público número DAJ-D-F-169-2012.



## 7. AUTORIDADES DE LA ENTIDAD, DURANTE EL PERIODO AUDITADO

Los funcionarios y empleados responsables de las deficiencias encontradas, se incluyen en el desarrollo de cada hallazgo contenido en el presente informe.

No.	Nombre	Cargo	Del	Al
1	HECTOR ALFREDO BARRIOS COMPARINI	VICEMINISTRO	30/01/2009	30/06/2011
2	JOSE LUIS GANDARA GABORIT	VICEMINISTRO	01/01/2006	31/12/2007
3	CARLOS ARTURO HEGEL GIRON	DIRECTOR EJECUTIVO	01/01/2006	15/02/2008
4	OSWALDO ENRIQUE MEJIA RUIZ	DIRECTOR EJECUTIVO	16/06/2009	04/04/2011
5	JOSE LUIS SALINAS GONZALEZ	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	01/01/2012	29/02/2012

