

CONTRALORÍA GENERAL DE CUENTAS

**INFORME DE EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORÍA
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DEL SUBSIDIO
FIDESUBSIDIO CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE
GUATEMALA
DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2010 AL 20 DE FEBRERO DE
2012**



GUATEMALA, FEBRERO DE 2013

INDICE

TOMO XVII

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	7
RESULTADOS DE LA AUDITORIA	9
AUTORIDADES DE LA ENTIDAD, DURANTE EL PERIODO AUDITADO	10



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

Según Escritura Constitutiva, el plazo del fideicomiso es de cinco años 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 cinco años más, por lo que su vencimiento se establece al 26 de octubre de 2008. De acuerdo a la escritura de ampliación y modificación No. 20 del 27 de junio de 2007, se prorroga el plazo del fideicomiso a cinco años más, determinándose el 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

Practicar examen especial de auditoría al proyecto de Construcción de 500 casas en el municipio de Senahú, departamento de Alta Verapaz, en virtud de la denuncia presentada a la Contraloría General de Cuentas según caso 512 Sigma



7.

3.2 Específicos

Área Financiera

Establecer el avance financiero del proyecto.

4. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

4.1 Área Financiera

Se examinó la documentación de soporte de los desembolsos realizados por el FOGUAVI, para el subsidio del proyecto en referencia, la cual fue importante, para establecer el avance financiero correspondiente al período comprendido del 29 de noviembre de 2010 al 20 de febrero de 2012.

4.2 Área Técnica

La Comisión de Auditoría solicitó verificación física del proyecto a la Dirección de Infraestructura Pública de la Contraloría General de Cuentas, en oficio DAF-OF-426-2012, de fecha 21 de septiembre de 2012.

INFORMACIÓN FINANCIERA, TÉCNICA Y OTROS ASPECTOS EVALUADOS

INFORMACIÓN FINANCIERA

El proyecto denominado Construcción de 133 soluciones habitacionales y 265 mejoras en el municipio de Senahú, Alta Verapaz, fue asignado a la entidad CADI, propiedad del señor Juan Rigoberto Santizo Caracun, según consta en Acta No. 30-2010 de fecha 16 de noviembre de 2010, emitida por la Junta Directiva del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-.

Contrato de Construcción de Obra

El 29 de noviembre de 2010, se suscribió el Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para la Construcción de Vivienda, según escritura número 150, entre la entidad CADI, propiedad del señor Juan Rigoberto Santizo Caracun y el señor Hermelindo Caal Mucu, quien actúa y comparece en calidad de Gestor número 01 ante la Secretaría de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia (SCEP) de la colonia Sesoch, micro región 11, con el objeto de otorgar contrato de entrega



y recepción de subsidio por designación y delegación de los beneficiarios, por la cantidad de Q9,090,500.00, para la construcción de 133 soluciones habitacionales y mejoras de 265.

Datos de la Empresa Constructora

Nombre de la Empresa	CADI
Propietario	Juan Rigoberto Santizo Caracun
Dirección	13 Calle Apartamento 19 Colonia Justo Rufino Barrios 33-87 zona 21, Ciudad de Guatemala.
Supervisor Responsable	José Augusto Escobar, Ingeniero Civil, colegiado No. 9166.

De la Entrega y Recepción del Subsidio

La Cláusula Quinta del Contrato en mención, establece que el FOGUAVI entregará en concepto de subsidios según listados, la cantidad de Q28,500.00, por cada Construcción de Vivienda en Lote Propio, para beneficiar a 133 familias y la cantidad de Q20,000.00 por cada Mejora realizada. Cabe mencionar que con relación a las mejoras, inicialmente fueron contratadas 265, ejecutándose finalmente 262, por existir 3 decrementos debido a duplicidad de beneficiarios. Las familias beneficiadas se localizan en Colonia Sesoch del municipio de Senahú, departamento de Alta Verapaz.

Plazo Contractual e inicio de Ejecución

El Contrato de fecha 29 de noviembre de 2010, en la Cláusula Décima, establece un plazo máximo de 8 meses, contados a partir de la fecha de recepción del primer desembolso.

Forma de Hacer los Desembolsos

La Cláusula Novena del Contrato, establece que el desembolso de los subsidios lo hará la entidad Intermediaria autorizada para la Administración Financiera de los recursos, previa autorización de cada familia beneficiaria y según instrucciones de FOGUAVI, de conformidad con las siguientes estipulaciones:

Primer desembolso con carácter de anticipo, del 30% del monto total de los subsidios, contra la suscripción del contrato y la presentación de una fianza de anticipo equivalente al 100% del monto del primer desembolso y una fianza de cumplimiento del contrato equivalente al 15% del valor total de los subsidios.

Segundo desembolso del 30% del monto total de los subsidios contra la presentación de una fianza de anticipo equivalente al 100% del monto del segundo



desembolso y del informe técnico respectivo que documente un avance físico mínimo del 35% equivalente a la entrega de 47 soluciones habitacionales totalmente terminadas y 93 mejoras terminadas.

Tercer desembolso del 30% del monto total de los subsidios contra la presentación de una fianza de anticipo equivalente al 100% del monto del tercer desembolso y del informe técnico respectivo que documente un avance físico del 70% equivalente a la entrega de 94 soluciones habitacionales totalmente terminadas y 186 mejoras terminadas.

Cuarto y último desembolso del 10% del monto total de los subsidios contra la presentación del informe técnico respectivo que documente un avance físico del 100% equivalente a la entrega de la totalidad de las soluciones habitacionales, con el cual se completa la ejecución total de la obra.

Fianzas

En la Cláusula Décima Octava del Contrato, se establecen las obligaciones de “El Constructor”, dentro de las cuales están las Fianzas que debe presentar, siendo éstas las siguientes:

Fianza de Cumplimiento: El Desarrollador o Constructor, presentó a FOGUAVI una fianza de cumplimiento del contrato que garantizó todas las obligaciones contraídas en el mismo, así como las fallas o desperfectos que aparecieran durante la ejecución de la obra. La fianza de cumplimiento presentada por el Desarrollador a favor del FOGUAVI fue la número C02 No. 409553 por Q1,363,575.00, emitida por el Departamento de Fianzas de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, el 20 de diciembre de 2010. Esta garantía estuvo vigente por el período comprendido del 29 de noviembre de 2010 al 28 de noviembre de 2011.

Fianza de Desembolso o de Anticipo: Es equivalente al 100% del valor de cada desembolso, exceptuando el cuarto desembolso. Esta fianza garantiza la correcta inversión de todos los desembolsos parciales. La fianza de anticipo presentada por el Desarrollador a favor del FOGUAVI fue la número C05 No. 409554 por Q2,727,150.00, emitida por el Departamento de Fianzas de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, el 20 de diciembre de 2010. Esta garantía estuvo vigente por el período comprendido del 29 de noviembre de 2010 al 28 de noviembre de 2011.

Fianza de Conservación: Es equivalente al 15% del valor del contrato, como requisito previo para la recepción de la obra y garantizará el valor de las



reparaciones de las fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieran durante el tiempo de vigencia de la misma. La fianza de conservación presentada por el Desarrollador a favor del FOGUAVI fue la número C03 No. 428145 por Q1,354,575.00, emitida por el Departamento de Fianzas de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, el 18 de mayo de 2011. Esta garantía está vigente por el período de 18 meses contados a partir del 17 de mayo de 2011.

El procedimiento para hacer efectivas las fianzas, se realiza 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.

Pagos efectuados a la Empresa Constructora

El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, como fiduciario del Fideicomiso, ha efectuado tres desembolsos a la entidad constructora CADI, como se detalla a continuación:

DESCRIPCION	SOLUCIONES HABITACIONALES	VALOR POR SUBSIDIO	TOTAL SUBSIDIO
SUBSIDIOS DEL PROYECTO POR CONSTRUCCIÓN	133	Q28,500.00	Q3,790,500.00
SUBSIDIOS DEL PROYECTO POR MEJORAS	262	Q20,000.00	Q5,240,000.00
TOTAL SUBSIDIOS			Q9,030,500.00
AVANCE FINANCIERO:			
PRIMER Y SEGUNDO DESEMBOLSO (ANTICIPOS)			Q5,418,300.00
Autorización de FOGUAVI: OPRCT-CHN-15-2010 de fecha 16 de diciembre de 2010, con sello de recibido en el CHN el 17 de diciembre de 2010.			
Factura Serie "A" No. 00139 de fecha 20 de diciembre de 2010, emitida por CADI.			
Cheque número 00000582 de fecha 22 de diciembre de 2010, emitido por El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.			
TERCER DESEMBOLSO (ANTICIPO)			Q2,709,150.00
Autorización de FOGUAVI: OPRCT-CHN-86-2011 de fecha 10 de octubre de 2011, con sello de recibido en el CHN el 21 de octubre de 2011.			
Factura Serie "A" No. 00202 de fecha 07 de noviembre de 2011, emitida por CADI.			
Cheque número 00000956 de fecha 9 de noviembre de 2011, emitido por El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.			
TOTAL AVANCE FINANCIERO AL 20/02/2012			Q8,127,450.00
% DE AVANCE FINANCIERO			90%



5. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES

5.1 Comentarios

Área Financiera

El Fiduciario desembolsó a la entidad CADI, propiedad del señor Juan Rigoberto Santizo Caracun, la cantidad de Q8,127,450.00, equivalente al 90% del valor del contrato, que corresponde a 262 subsidios por construcción y 133 por mejoras, para un total de 395 viviendas.

Se verificó el acta de recepción de obra número 96-2011, de fecha 17 de mayo de 2011, por medio de la cual, la comisión receptora constató que las 395 viviendas se encuentran totalmente construidas al 100% de su avance físico.

La auditoría practicada al Fideicomiso de Administración del Subsidio FIDESUBSIDIO Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, se originó por la denuncia presentada a la Contraloría General de Cuentas, por los vecinos del municipio de Senahú, Alta Verapaz, la cual indica que el gobierno central a través de la Secretaría de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia, SCEP, realizó la licitación de urbanización y construcción de 500 casas, contratando a la Empresa Rentamaq, S.A, por Q58,222,701.85.

Esta situación, fue constatada en el Sistema Guatecompras, según NOG 696749, verificando que la SCEP contrató, para la ejecución del proyecto a la Organización No Gubernamental denominada, Fundación para el Desarrollo y Tecnología, FUNDTECH. Sin embargo, al verificar la documentación proporcionada por el FOGUAVI, se estableció según contrato, que el proyecto objeto de la presente auditoría, corresponde a 398 casos, integrado por 133 subsidios por construcción de viviendas y 265 por mejoras, existiendo posteriormente tres decrementos, por lo que se ejecutaron finalmente 395 casos. En virtud de lo anterior, el proyecto de urbanización y construcción de 500 casas ejecutado por la SCEP, no fue objeto del alcance de la presente auditoría.

Derivado de lo citado anteriormente, conforme a la providencia número DAF-PROV-111-2012, de fecha 19 de marzo de 2012, de la Dirección de Fideicomisos, se sugirió a la Dirección de Entidades Especiales de la Contraloría General de Cuentas, realizar las verificaciones correspondientes, al proyecto de



urbanización y construcción de 500 casas del proyecto denominado Construcción de Urbanizaciones Post-Stan, ubicado en el municipio de Senahú, ejecutado por FUNDTECH, según contrato de fecha 12 de diciembre de 2008, tomando en cuenta el monto de dicho proyecto y la entidad intermediaria.

Al verificar las fianzas, se estableció que para la ejecución del proyecto no fue necesario que la Desarrolladora CADI presentara las fianzas por los anticipos correspondientes al primer y tercer desembolso, conforme lo establecido en las cláusulas novena y décima octava del contrato, en vista que FOGUAVI no realizó el anticipo del 30% para el inicio de la obra, ya que cuando se efectuó el primer y segundo desembolso, con fecha 16 de diciembre de 2010, el proyecto presentaba un avance físico del 45%, siendo necesario únicamente la fianza de anticipo del 30% correspondiente al segundo desembolso. Asimismo, con relación al tercer desembolso realizado por FOGUAVI el 10 de octubre de 2011, no fue necesario presentar la fianza de anticipo correspondiente, toda vez el proyecto presentaba un avance físico del 100%, según informe técnico del 12 y 26 de mayo de 2011.

5.2 Conclusiones

Área Financiera

El proyecto denominado “Construcción de 500 casas en el municipio de Senahú, departamento de Alta Verapaz”, fue asignado por los beneficiarios a la entidad CADI, propiedad del señor Juan Rigoberto Santizo Caracun, para el efecto se suscribió el Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Construcción de Vivienda, sin número de fecha 29 de noviembre de 2010, suscrito según escritura número 150, por valor de Q9,090,500.00, en concepto de 133 subsidios directos de Q28,000.00 cada uno por construcción de viviendas y 265 subsidios de Q20,000.00 cada uno por mejoras, aprobados por la Junta Directiva del FOGUAVI, por medio del acta número 30-2010 de fecha 16 de noviembre de 2010.

El avance financiero del proyecto, de conformidad con los desembolsos realizados por el Fiduciario a la entidad CADI, corresponde al 90% del valor del Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para la Construcción de Vivienda. Cabe aclarar que el porcentaje de avance en mención se estableció sobre un monto total de subsidios por Q9,030,500.00, correspondientes a 133 subsidios por construcción y 262 por mejoras debido a que existen 3 decrementos por duplicidad en el listado de beneficiarios.



6. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

Como resultado de la presente auditoria no se detectaron incumplimientos que ameritaran ser considerados como hallazgos.



7. AUTORIDADES DE LA ENTIDAD, DURANTE EL PERIODO AUDITADO

No.	Nombre	Cargo	Del	Al
1	HECTOR ALFREDO BARRIOS COMPARINI	VICEMINISTRO DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA	29/11/2010	31/12/2010
2	EDUARDO ENRIQUE PARDO NOVAL	VICEMINISTRO DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA	04/04/2011	31/12/2011
3	JOSE LUIS SALINAS GONZALEZ	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	29/11/2010	20/02/2012
4	OSWALDO ENRIQUE MEJIA RUIZ	DIRECTOR EJECUTIVO	29/11/2010	04/04/2011
5	RAMIRO ESTUARDO LUNA MENDEZ	COORDINADOR AREA TECNICA	29/11/2010	20/02/2012

