

CONTRALORÍA GENERAL DE CUENTAS

**INFORME DE AUDITORÍA
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DEL SUBSIDIO FIDESUBSIDIO
CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA
DEL 01 DE ENERO DE 2008 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012**



GUATEMALA, AGOSTO DE 2013

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

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA AUDITORÍA	2
3. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA	3
4. ALCANCE DE LA AUDITORÍA	3
5. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES	12
7. AUTORIDADES DE LA ENTIDAD DURANTE EL PERÍODO AUDITADO	19



1. INFORMACIÓN GENERAL

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. Con fecha 09 de febrero de 2012, fue emitido el Decreto numero 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda, mediante el cual fue creado el Fondo para la vivienda –FOPAVI-; y que viene a sustituir en sus funciones y objeto al Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-.

En Escritura Pública No. 59 de fecha 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 de Constitución No. 59 del 27 de octubre de 1998, 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 amplía el plazo en cinco años más, por lo que su vencimiento se establece al 26 de octubre de 2008.

Mediante 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.



Función

Conforme al Decreto número 120-96 el objeto 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, con destino a financiar o complementar el financiamiento para: a) Adquisición de lotes con o sin servicios básicos; b) Construcción o adquisición de viviendas; c) Mejoramiento, ampliación y reparación de viviendas, y d) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda.

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 el artículo 232.

El Decreto Número 31-2002 Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, artículo 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.

Nombramiento (s) DAF-0130-2011 de fecha 28 de diciembre de 2011.

3. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

Área Financiera

Generales

Realizar examen especial al Fideicomiso de Administración del Subsidio Fidesubsidio Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, específicamente a los contratos de obra gris, realizados por Organizaciones No Gubernamentales ONG's, así como determinar el avance financiero de las mismas.

Específicos

Determinar si existen contratos de obra gris que el fideicomiso haya suscrito directamente con Organizaciones No Gubernamentales ONG's.

Sí existen contratos con esas instituciones, establecer los montos ejecutados y verificar el avance financiero.

Determinar si los desembolsos efectuados por el fideicomiso a esas instituciones, se están ejecutando apropiadamente a los contratos establecidos para cada caso.

4. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

Área Financiera

El examen se basó en la revisión de la documentación correspondiente a los proyectos registrados en El Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, desarrollados por las Organizaciones No Gubernamentales –ONG's-, así como a la revisión de las Fianzas de Anticipo y de Cumplimiento y los documentos de soporte de los desembolsos efectuados por el fiduciario El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, a favor de las desarrolladoras, durante el periodo comprendido del 01 de enero del 2008 al 30 de septiembre de 2012.

La fiscalización financiera del traslado de fondos por parte de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala a requerimiento del Fideicomiso de



Administración del Subsidio Fidesubsidio Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala hacia las ONG's de los proyectos, correspondió realizarla a los auditores gubernamentales nombrados por la Dirección de Auditoría de Fideicomisos.

Área Técnica

La comisión de auditoría solicitó verificación física de los proyectos a la Dirección de Infraestructura Pública de la Contraloría General de Cuentas, en Oficios DAF-OF-052-2012 y DAF-OF-434-2012 de fechas 27 de enero y 28 de septiembre de 2012, adjuntándose para el efecto el listado de la muestra de proyectos seleccionada.

El Acuerdo Interno emitido por la Contraloría General de Cuentas No. A-033-2013 de fecha 27 de febrero de 2013, Artículo No. 2, párrafo segundo se indica: "De las auditorías que realice la Dirección de Infraestructura Pública, se deberá rendir informe por separado...".

INFORMACION FINANCIERA, TÉCNICA Y OTROS ASPECTOS EVALUADOS

Información Financiera

Durante el periodo comprendido del 01 de enero de 2008 al 30 de septiembre de 2012, se encuentran 11 proyectos correspondientes a 591 soluciones habitacionales, por la cantidad de Q8,110,000.00, de los cuales 5 proyectos fueron terminados según consta en las Actas de Recepción de Obra, por un total desembolsado de Q4,704,000.00 y 6 proyectos están en proceso de ejecución, a los cuales se les ha pagado la cantidad de Q3,406,000.00. Las desarrolladoras Organizaciones No Gubernamentales –ONG's-, son contratadas por los beneficiarios de los subsidios que otorga FOGUAVI, a través del Fideicomiso Fidesubsidio Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, para construcción de viviendas en lote propio.

En el reporte de proyectos proporcionados por FOGUAVI, se encuentran tres Organizaciones No Gubernamentales ONG's, para ejecutar 5 proyectos de soluciones habitacionales por un total de Q2,101,000.00, de los cuales durante el periodo del 01 de enero de 2008 al 30 de septiembre de 2012, no formalizaron contrato, por lo que, no tuvieron desembolsos de recursos del Fideicomiso, siendo los siguientes.



No	Desarrollador	Código	Fecha	Departamento	Casos	Monto Contrato Q.
1	Fundación Guillermo Toriello	3587	29/01/2008	Escuintla	23	336,000.00
2	Fundación Guillermo Toriello	3588	29/01/2008	Escuintla	39	585,000.00
3	Asociación Civil Guatemalteca Hogar y Desarrollo	4373	18/06/2009	Guatemalteca	28	560,000.00
4	Asindegua	4471	23/07/2009	Quiche	18	360,000.00
5	Asindegua	4472	23/07/2009	Quiche	13	260,000.00
				Total		2,101,000.00

Fuente: Dirección Financiera del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

A tal situación, el Director Ejecutivo del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, en oficio identificado como FOGUAVI-SDE-015-2012 de fecha 10 de febrero de 2012, indica lo siguiente: “...de conformidad con los códigos que aparecen registrados en el Sistema de Control de Proyectos FOGUAVI- que éstos códigos no registran ningún desembolso financiero, y no se ha realizado supervisión por parte del área Técnica, por lo tanto no se ha generado expediente alguno. Para ampliar, lo indicado los registros de código y las fechas que se identifican como inicio de contratos, corresponden a periodos del 2008 y 2009, de los cuales se toma como base la información que esta operada, debido a que en el área financiera no se gestionó ningún desembolso ni se tuvo a disposición documentos relacionados con dichos proyectos, por lo tanto no se dispone de mayores elementos para opinar al respecto”.

Proyectos Terminados

Según las Actas de Recepción de Obra, archivadas dentro de los expedientes, hay 5 proyectos terminados cuyos desembolsos totalizan la cantidad de Q4,704,000.00, que corresponden a 446 soluciones habitacionales, desarrollados en varios Municipios de los Departamentos de Quetzaltenango, San Marcos, Chichicastenango, Sololá y Petén, de la República de Guatemala identificados de la siguiente manera:

Fundación Hábitat para la Humanidad Guatemala, Código de Proyecto 3512, para el cual se suscribió el Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Fondo Guatemalteco para la vivienda –FOGUAVI- y Fundación Hábitat para la Humanidad Guatemala, de fecha 7 de marzo de 2007, para la construcción de 350 soluciones habitacionales. A dicha desarrolladora se le desembolsó la cantidad de Q2,736,000.00, mediante cheque de caja No.400393 de El Crédito Hipotecario Nacional, de fecha 5 de marzo de 2008, según orden de pago de FOGUAVI No. OPD-0683-2007 de fecha 19 de noviembre de 2007. Para el efecto la desarrolladora Fundación Hábitat para la Humanidad Guatemala, emitió el Recibo por Donaciones ONG’s No. 1157693 de fecha 26 de febrero de 2009 por valor de Q2,736,000.00, como único desembolso recibido, que corresponde a 342



viviendas terminadas al 100%, en varios Municipios del Departamento de Quetzaltenango, en virtud de que se dieron ocho desistimientos de beneficiarios.

Fundación Guillermo Toriello, Código de Proyecto 4475, Contrato No. 112 de fecha 21 de septiembre de 2009. Se verificó el Acta de Recepción de Obra No. 101-2010 de fecha 9 de diciembre de 2010, la cual en la Clausula Tercera cita: “ Los miembros de la Comisión, hacemos constar que luego de la revisión respectiva, hemos constatado que las cuarenta y ocho (48) viviendas se encuentran totalmente construidas al cien por ciento (100%), de su avance físico...”. La Clausula Quinta cita: “Por el presente acto las partes nos extendemos el Finiquito correspondiente, liberándonos de reclamos y obligaciones con base a lo estipulado en el Contrato de obra;...”.

El contrato estable 50 viviendas por un monto de Q1,000,000.00, en el Municipio de Ixchiguan, Departamento de San Marcos; pero se dieron dos desistimientos de beneficiarios, quedando el proyecto en 48 viviendas ejecutadas, por lo que la cantidad desembolsada fue de Q960,000.00, según el registro de los documentos siguientes:

ORDEN DE PAGO	RECIBO INGRESOS VARIOS	FECHA	VALOR DESEMBOLSO EN Q.	NOTA DE ABONO CHN No.	FECHA
OPDES-CHN-210-2009	329020	30/10/2009	300,000.00	F318/10-2009	30/10/2009
OPDES-CHN-33-2010	329026	05/04/2010	300,000.00	F099/04-2010	23/04/2010
OPDES-CHN-33-2010	329027	05/04/2010	300,000.00	F099/04-2010	23/04/2010
OPDES-CHN-110-2011	247909	06/05/2011	60,000.00	F157/06-2011	06/06/2011
		Total	960,000.00		

Nota: Los Recibos de Ingresos Varios corresponden a la Forma 63-A2 de la Contraloría General de Cuentas.

Fundación Guillermo Toriello, Código de Proyecto 4786, Contrato No. 124 de fecha 16 de octubre de 2009. Se verificó el Acta de Recepción de Obra No. 025-2010 de fecha 16 de abril de 2010, la cual en la Clausula Tercera cita: “ Los miembros de la Comisión, hacemos constar que luego de la revisión respectiva, hemos constatado que las veintinueve (29) viviendas en lote propio, se encuentran totalmente construidas al cien por ciento (100%), de su avance físico...”. La Clausula Quinta cita: “Por el presente acto las partes nos extendemos el Finiquito correspondiente, liberándonos de reclamos y obligaciones con base a lo estipulado en el contrato de obra;...”.

El proyecto consta de 29 viviendas en la Aldea Xejuyu, Municipio de San Andrés Itzapa, del Departamento de Chimaltenango por la cantidad de Q580,000.00, cantidad que fue desembolsada a esa desarrolladora, según los documentos siguientes:



ORDEN DE PAGO	RECIBO INGRESOS VARIOS	FECHA	VALOR DESEMBOLSO EN Q.	NOTA DE ABONO CHN No.	FECHA
OPDES-CHN-199-2009	329019	28/10/2009	290,000.00	F309/10-2009	30/10/2009
OPDES-CHN-32-2010	329028	06/04/2010	174,000.00	F099/04-2010	23/04/2010
OPDES-CHN-205-2010	329032	19/07/2010	116,000.00	F166/07-2010	22/07/2010
		Total	580,000.00		

Nota: Los Recibos de Ingresos Varios corresponden a la Forma 63-A2 de la Contraloría General de Cuentas.

Fundación Guillermo Toriello, Código de Proyecto 6286, Contrato No. 106 de fecha 18 de octubre de 2010. Se verificó el Acta de Recepción de Obra No.80-2011 de fecha 12 de abril de 2011, la cual en la Clausula Tercera cita: “ Los miembros de la Comisión, hacemos constar que luego de la revisión respectiva, hemos constatado que las veinte (20) viviendas, se encuentran totalmente construidas al cien por ciento (100%), de su avance físico...”. La Clausula Quinta cita: “Por el presente acto las partes nos extendemos el Finiquito correspondiente, liberándonos de reclamos y obligaciones con base a lo estipulado en el contrato de obra;...”. Se tuvo a la vista el Acta de enmienda de fecha 12 de agosto de 2011, la cual en la Clausula Primera cita: “Enmienda por decrementos en redacción al folio No. 2697 y 2698 correspondiente al Acta de Recepción de Obra Numero Ochenta guion dos mil once (80-2011) para los subsidios de 20 soluciones habitacionales en el Municipio de Santiago Atitlán del Departamento de Sololá, haciendo constar que existe un (1) subsidio decrementado que no se menciona en el acta de recepción correspondiente ...”.

El proyecto se desarrolló en el Municipio de Santiago Atitlán, Departamento de Sololá, para 20 beneficiarios por un monto de Q400,000.00, pero se dio un desistimiento, por lo que el proyecto quedó en 19 viviendas construidas. El monto desembolsado fue de Q380,000.00, según detalle de los documentos siguientes:

ORDEN DE PAGO	RECIBO INGRESOS VARIOS	FECHA	VALOR DESEMBOLSO EN Q.	NOTA DE ABONO CHN No.	FECHA
OPDES-CHN-751-2010	329046	21/12/2010	90,000.00	-0-	-0-
OPDES-CHN-1107-2011	247921	23/12/2011	10,000.00	F764/12/2011	28/12/2011
OPDES-CHN-1032-2011	247918	23/12/2011	40,000.00	F764/12-2011	28/12/2011
OPDES-CHN-1032-2011	247916	23/12/2011	120,000.00	F764/12-2011	28/12/2011
OPDES-CHN-1032-2011	247917	23/12/2011	120,000.00	F764/12-2011	28/12/2011
		Total	380,000.00		

Nota: Los Recibos de Ingresos Varios corresponden a la Forma 63-A2 de la Contraloría General de Cuentas

Fundación Guillermo Toriello, Código de Proyecto 6523, Contrato No. 19 de fecha 7 de febrero de 2011. El proyecto consta de 8 viviendas, en el Municipio de Santa Ana, Departamento del Petén, por un monto de Q160,000.00. Se tuvo a la vista el Acta de Recepción de Obra No.138-2011 de fecha 30 de agosto de 2011, la cual en la Clausula Tercera cita: “ Los miembros de la Comisión, hacemos constar que luego de la revisión respectiva, hemos constatado que las ocho (8)



viviendas, se encuentran totalmente construidas al cien por ciento (100%), de su avance físico...”. La Clausula Quinta cita: “Por el presente acto las partes nos extendemos el Finiquito correspondiente, liberándonos de reclamos y obligaciones con base a lo estipulado en el contrato de obra;...”.

A la desarrolladora se le ha desembolsado la cantidad de Q48,000.00, según el detalle siguiente:

ORDEN DE PAGO	RECIBO INGRESOS VARIOS	FECHA	VALOR DESEMBOLSO EN Q.	NOTA DE ABONO CHN No.	FECHA
OPDES-CHN-142-2011	247904	30/03/2011	48,000.00	F098/01-2072	08/04/2011
		Total	48,000.00		

Nota: Los Recibos de Ingresos Varios corresponden a la Forma 63-A2 de la Contraloría General de Cuentas

Proyectos en Ejecución

Se encuentran 6 proyectos de soluciones habitacionales en diferentes departamentos de la República de Guatemala, por diferentes Organizaciones No Gubernamentales ONG’s, por un monto de Q4,960,000.00, a las cuales el Fiduciario El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala les ha desembolsado la cantidad de Q3,406,000.00, integrado de la siguiente manera:

Asociación de Desarrollo Alternativo Integral Tacana, con Código de Proyecto 4858, Contrato No. 80 de fecha 9 de octubre de 2009 y ampliación de Contrato No. 101 de fecha 12 de noviembre de 2010, para 72 soluciones habitacionales por un monto de Q1,440,000.00, en el Municipio de San Rafael Pie de la Cuesta, del Departamento de San Marcos. El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, ha efectuado desembolsos por la cantidad de Q1,264,000.00, que equivale a un 89% de avance financiero; siendo el detalle de los pagos de la siguiente manera:

ORDEN DE PAGO	RECIBO INGRESOS VARIOS	FECHA	VALOR DESEMBOLSO EN Q.	CHEQUE CHN No.	FECHA
OPREC-CHN-02-2009	651539	29/12/2009	412,000.00	67	29/12/2009
OPREC-CHN-07-2010	517755	24/08/2010	426,000.00	220	25/08/2010
OPREC-CHN-24-2010	517753	16/12/2010	426,000.00	572	21/12/2010
		Total	1,264,000.00		

Nota: Los Recibos de Ingresos Varios corresponden a la Forma 63-A2 de la Contraloría General de Cuentas.

Según Informe Técnico No. 4 de fecha 9 de diciembre de 2011, del supervisor técnico externo de FOGUAVI, el avance físico es del 85.56%, el cual indica que 49 viviendas están al 100%.

La desarrolladora contrató la Póliza No. 272788 de fecha 19 de octubre de 2009, emitida por Fianzas Universales S.A., por la cantidad de Q216,000.00, la cual



corresponde a la Fianza C-2 de Cumplimiento de Contrato, a favor de FOGUAVI. Los endosos de la póliza, de acuerdo a las resoluciones de prórroga autorizadas por FOGUAVI, que se tuvieron a la vista dentro del expediente del proyecto, son los siguientes: Resolución No. CJ-129-2010 de fecha 11 de mayo de 2010, prorrogado hasta el 23 de agosto de 2010. Resolución No. CJ-417-2010 de fecha 11 de noviembre de 2010, prorrogado hasta el 23 de diciembre de 2010. Resolución No. CJ-052-2011 de fecha 11 de enero de 2011, prorrogado hasta el 23 de marzo de 2011. Resolución No. CJ-310-2011 de fecha 06 de mayo de 2011, prorrogado hasta el 23 de julio de 2011, de lo cual a partir del vencimiento de la vigencia, no se tuvo a la vista endosos de prórroga de la póliza.

Asociación Civil Guatemalteca Hogar y Desarrollo, con Código de Proyecto 4900, Contrato No. 126 de fecha 10 de diciembre de 2009, para 15 soluciones habitacionales a ejecutarse en el Asentamiento Mario Alioto, del Municipio de Villa Nueva, Departamento de Guatemala, por un monto de Q300,000.00; de los cuales El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, ha desembolsado el 30% que equivale a Q90,000.00. El detalle del pago es el siguiente:

ORDEN DE PAGO	RECIBO INGRESOS VARIOS	FECHA	VALOR DESEMBOLSO EN Q.	NOTA DE ABONO CHN No.	FECHA
OPCMB-CHN-4-2010	860757	31/08/2010	90,000.00	F305/09-2010	03/09/2010
		Total	90,000.00		

Nota: Los Recibos de Ingresos Varios corresponden a la Forma 63-A2 de la Contraloría General de Cuentas.

Según Informe Técnico No. Gua-Ene.24-2011-AJ de fecha 24 de enero de 2011, del supervisor externo de FOGUAVI, el avance físico es del 40.0%, el cual indica que 6 viviendas están al 100%.

La desarrolladora contrató la Fianza C-2 de Cumplimiento de Contrato, correspondiente a la Póliza No. 352731 de fecha 26 de marzo de 2009, emitido por la Afianzadora de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, por la cantidad de Q45,000.00, a favor de Fondo Guatemalteco para la vivienda y/o Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; con vigencia al 16 de marzo de 2010 y renovado mediante Endoso No. Dos, de fecha 13 de abril de 2010, vigente al 16 de marzo de 2011, de lo cual a partir del vencimiento de la vigencia, no se tuvo a la vista endosos de prórroga de la póliza.

Fundación Guillermo Toriello, con Código de Proyecto 6522 y Contrato No. 17 de fecha 1 de febrero de 2011 y ampliación de contrato No. 98 de fecha 3 de noviembre de 2011. El proyecto corresponde a la construcción de 20 viviendas familiares, en el Caserío Nueva Santa Rosa, del Municipio de Colomba, del Departamento de Quetzaltenango, por un monto de Q400,000.00, del cual El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala ha desembolsado la cantidad de



Q240,000.00 que corresponde al 60% de avance financiero. El detalle de lo pagado es el siguiente:

ORDEN DE PAGO	RECIBO INGRESOS VARIOS	FECHA	VALOR DESEMBOLSO EN Q.	NOTA DE ABONO CHN No.	FECHA
OPDES-CHN-197-2011	247906	07/04/2011	120,000.00	F104/01-2078	12/04/2011
OPDES-CHN-129-2012	247926	14/09/2012	120,000.00	S/N	18/09/2012
		Total	240,000.00		

Nota: Los Recibos de Ingresos Varios corresponden a la Forma 63-A2 de la Contraloría General de Cuentas.

Según Informe Técnico No. 01 de fecha 13 de junio de 2012, del supervisor técnico externo de FOGUAVI, el avance físico es del 35.00%, el cual indica que 7 viviendas están al 100%.

La desarrolladora contrató la Fianza C-2 de Cumplimiento de Contrato, correspondiente a la Póliza No. 415594 de fecha 8 de febrero de 2011, emitido por la Afianzadora de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, por la cantidad de Q60,000.00, a favor de Fondo Guatemalteco para la vivienda y/o Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; con vigencia al 31 de enero de 2012 y renovado mediante Endoso No. Cuatro, de fecha 26 de marzo de 2012, vigente al 30 de noviembre de 2012.

Fundación Guillermo Toriello, con Código de Proyecto 6727 y Contrato No. 29 de fecha 17 de marzo de 2011. El proyecto es por un monto de Q1,220,000.00 correspondiente a 61 viviendas familiares, en la Aldea Santa Clara, Municipio de Chajul, del Departamento de Quiché. A esta empresa desarrolladora El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala le ha desembolsado Q732,000.00, equivalente al 60% del total del contrato. El detalle del pago es el siguiente:

ORDEN DE PAGO	RECIBO INGRESOS VARIOS	FECHA	VALOR DESEMBOLSO EN Q.	NOTA DE ABONO CHN No.	FECHA
OPDES-CHN-699-2011	247912	20/07/2011	366,000.00	F345/07-2011	26/07/2011
OPDES-CHN-96-2012	247923	28/05/2012	366,000.00	S/N	29/05/2012
		Total	732,000.00		

Nota: Los Recibos de Ingresos Varios corresponden a la Forma 63-A2 de la Contraloría General de Cuentas.

Como evento subsecuente se tuvo a la vista el Informe Técnico No. 04 de fecha 06 de noviembre de 2012, del supervisor técnico externo de FOGUAVI, el cual indica que el avance físico es del 44.75% y 22 viviendas están al 100%.

La desarrolladora contrató la Fianza C-2 de Cumplimiento de Contrato, correspondiente a la Póliza No. 423066 de fecha 22 de marzo de 2011, emitido por la Afianzadora de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, por la cantidad de Q183,000.00, a favor de Fondo Guatemalteco para la vivienda y/o



Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; con vigencia al 16 de marzo de 2012 y renovado mediante Endoso No. Dos, de fecha 20 de julio de 2012, vigente al 31 de diciembre de 2012.

Fundación Guillermo Toriello, con Código de Proyecto 6801 y Contrato No. 58 de fecha 30 de mayo de 2011, por un monto de Q1,320,000.00 que corresponde a la construcción de 66 viviendas familiares, en el Cantón San Martín, de la Aldea Xejuyu, en el Municipio de San Lucas Tolimán, del Departamento de Sololá. A la desarrolladora El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala le ha desembolsado la cantidad de Q792,000.00, por concepto de anticipo, que equivale al 60% del total del contrato. El pago fue efectuado según los siguientes documentos:

ORDEN DE PAGO	RECIBO INGRESOS VARIOS	FECHA	VALOR DESEMBOLSO EN Q.	NOTA DE ABONO CHN No.	FECHA
OPDES-CHN-701-2011	247913	20/07/2011	396,000.00	F335/07-2011	27/07/2011
OPDES-CHN-68-2012	247924	19/06/2012	396,000.00	S/N	20/06/2012
		Total	792,000.00		

Nota: Los Recibos de Ingresos Varios corresponden a la Forma 63-A2 de la Contraloría General de Cuentas.

Según Informe Técnico No. 07 de fecha 25 de septiembre de 2012, del supervisor técnico externo de FOGUAVI, el avance físico es del 72.73%, el cual indica que 48 viviendas están al 100%.

La desarrolladora contrató la Fianza C-2 de Cumplimiento de Contrato, correspondiente a la Póliza No. 429920 de fecha 3 de junio de 2011, emitido por la Afianzadora de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, por la cantidad de Q183,000.00, a favor de Fondo Guatemalteco para la vivienda y/o Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; con vigencia al 29 de mayo de 2012 y renovado mediante Endoso No. Dos, de fecha 16 de julio de 2012, vigente al 31 de diciembre de 2012.

Fundación Guillermo Toriello, con Código de Proyecto 6802 y contrato No. 35 de fecha 18 de abril de 2011, para desarrollarlo en el Municipio de Ixchiguan, del Departamento de San Marcos, para la construcción de 16 soluciones habitacionales por un monto de Q320,000.00; de los cuales El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala le ha desembolsado Q288,000.00, que equivale al 90% del contrato. El pago se efectuó según los documentos siguientes:

ORDEN DE PAGO	RECIBO INGRESOS VARIOS	FECHA	VALOR DESEMBOLSO EN Q.	NOTA DE ABONO CHN No.	FECHA
OPDES-CHN-719-2011	247914	20/07/2011	96,000.00	F345/07-2011	26/07/2011
OPDES-CHN-232-2012	247927	14/09/2012	192,000.00	S/N	19/09/2012
		Total	288,000.00		

Nota: Los Recibos de Ingresos Varios corresponden a la Forma 63-A2 de la Contraloría General de Cuentas



Como evento subsecuente se tuvo a la vista el Informe Técnico No. 03 de fecha 24 de octubre de 2012, del supervisor técnico externo de FOGUAVI, el cual indica que el avance físico es del 75.00% y 12 viviendas están al 100%.

La desarrolladora contrató la Fianza C-2 de Cumplimiento de Contrato, correspondiente a la Póliza No. 426753 de fecha 3 de mayo de 2011, emitido por la Afianzadora de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, por la cantidad de Q48,000.00, a favor de Fondo Guatemalteco para la vivienda y/o Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; con vigencia al 17 de abril de 2012 y renovado mediante Endoso No. Tres, de fecha 19 de diciembre de 2011, vigente al 17 de abril de 2013.

5. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES

Área Financiera

Comentarios

En la revisión de la documentación proporcionada por FOGUAVI, para establecer la existencia de contratos entre Organizaciones No Gubernamentales -ONG`s- y el Fideicomiso de Administración del Subsidio Fidesubsidio Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala; se estableció que la función del fideicomiso es otorgar subsidios a los beneficiarios para soluciones habitacionales. Los beneficiarios elegidos individualmente o en grupos comunitarios, son quienes contratan los servicios de una empresa desarrolladora previamente calificada por FOGUAVI, para la construcción de sus viviendas. Es así que mediante la suscripción de un contrato entre el desarrollador y los beneficiarios, estos últimos autorizan a FOGUAVI, para que otorgue a cuenta del fideicomiso los subsidios que les corresponden y sean desembolsados a la desarrolladora.

Por lo que de esa manera, FOGUAVI supervisa y da seguimiento a los proyectos de las soluciones habitacionales, con el objeto de verificar que los recursos desembolsados sean ejecutados adecuadamente y el cumplimiento de los contratos sea efectivo.

De los proyectos a los cuales no se les efectuaron desembolsos por no haber sido formalizados con contratos de obra, la entidad auditada no proporcionó documentación, indicando que no existían expedientes de los mismos.

Los proyectos según Códigos 4858 y 4900 de las desarrolladoras Asociación de Desarrollo Alternativo Integral Tacana y Asociación Civil Guatemalteca Hogar y Desarrollo, no prorrogaron las fianzas de cumplimiento.



Conclusiones

Durante el periodo auditado correspondiente al examen especial comprendido del 1 de enero de 2008 al 30 de septiembre de 2012, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI- por intermedio del fiduciario El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, desembolsó a las Organizaciones No Gubernamentales ONG´s, la cantidad de Q8,110,000.00, por concepto de subsidio a los beneficiarios, integrado por Q4,704,000.00 de soluciones habitacionales terminadas y Q3,406,000.00 correspondiente a proyectos en ejecución, al 30 de septiembre de 2012.



Hallazgos Relacionados con el Cumplimiento a Leyes y Regulaciones Aplicables

Área Financiera

Hallazgo No. 1

Fianza de cumplimiento vencida

Condición

Con fecha 9 de octubre de 2009 fue suscrita la Escritura Pública No. 80, la cual contiene el Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Construcción de Vivienda, con subsidio del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, y la empresa Asociación de Desarrollo Alternativo e Integral Tacana ONG, correspondiente al proyecto identificado con el código 4858, para la construcción de 72 soluciones habitacionales en varias comunidades del Municipio de San Rafael Pie de la Cuesta, del Departamento de San Marcos; ampliado mediante Escritura Pública No. 101 de fecha 12 de noviembre de 2009. Según Informe Técnico No. 4 de fecha 9 de diciembre de 2011, del supervisor técnico externo de FOGUAVI, el avance físico es del 85.56%, el cual indica que 49 viviendas están al 100%.

Para el efecto la desarrolladora contrató la Fianza de Cumplimiento de Contrato, identificada con la Póliza No. 272788, de fecha 19 de octubre de 2009 emitida por Fianzas Universales, S.A., por la cantidad de Q216,000.00 a favor de El Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-. Dentro del expediente del proyecto, se encontraron endosos de prórrogas de la póliza, con vigencia hasta el 23 de julio de 2011.

Por otra parte, el Proyecto identificado con el código 4900, se formalizó en Escritura Pública No. 126 de fecha 10 de diciembre de 2009, que corresponde al Contrato de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Construcción de Vivienda, con subsidio del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI- y la empresa Asociación Civil Guatemalteca de Hogar y Desarrollo; para la construcción de 15 soluciones habitacionales, ubicadas en el asentamiento Mario Alioto López Sánchez, en el Municipio de Villa Nueva, Departamento de Guatemala. Según Informe Técnico No. Gua-Ene.24-2011-AJ de fecha 24 de enero de 2011, del supervisor externo de FOGUAVI, el avance físico es del 40.0%, el cual indica que 6 viviendas están al 100%.



Dentro del expediente del proyecto, se encontró la Fianza de Cumplimiento de contrato, identificada en la Póliza No.352731 de fecha 26 de marzo de 2009, por la cantidad de Q45,000.00, emitida por la Afianzadora del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, contratada por la empresa desarrolladora a favor de FOGUAVI, prorrogada en el endoso número dos, de fecha 13 de abril de 2010, con vigencia al 16 de marzo de 2011.

Durante el año 2011 las Pólizas No. 272788 emitida por Fianzas Universales y Póliza No.352731 emitida por la Afianzadora del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, correspondientes a las Fianzas de Cumplimiento de Contrato, vencieron y los endosos de renovaciones de las mismas no se encontraron dentro de los expedientes de los proyectos antes relacionados.

Criterio

Las Escrituras Públicas No. 80 y No. 126 de fechas 9 de octubre y 10 de diciembre de 2009, en la cláusula Decima Octava citan: “ FIANZAS. 1) FIANZA DE CUMPLIMIENTO. Suscrito el presente contrato por las partes, el Desarrollador o Constructor, presentará a “FOGUAVI” una fianza de cumplimiento del contrato que garantice todas las obligaciones contraídas en el mismo, así como las fallas o desperfectos que aparecieren durante la ejecución de la obra antes de que se constituya la fianza de conservación. Esta fianza será extendida por una afianzadora guatemalteca, debidamente autorizada para operar de conformidad con las leyes de la República, a favor de FOGUAVI, por el equivalente al quince por ciento (15%) del monto del contrato...”.

La Escritura Pública No. 101 de fecha 12 de noviembre de 2009, que amplía el contrato suscrito en Escritura Pública No. 80; en la clausula Decima Séptima cita: “ Para efecto de ampliación del plazo contractual, este debe solicitarse por el DESARROLLADOR, con una antelación de quince días calendario a su vencimiento, obligándose a sí mismo a prorrogar la vigencia de las fianzas, por todo el tiempo de duración del presente contrato y sus posibles prorrogas hasta el efectivo cumplimiento del mismo”.

La Póliza No. 272788 correspondiente a la Fianza C-2 de Cumplimiento de fecha 19 de octubre de 2009 emitida por Fianzas Universales, S.A cita: “La presente fianza garantiza al Beneficiario a favor de quien se extiende y hasta por la cantidad que se expresa el cumplimiento de las obligaciones contractuales cuya responsabilidad es a cargo del Fiado y que se deriva del contrato suscrito e identificado en esta póliza....”.

La Póliza No.352731, Clase C-2 Cumplimiento de Contrato, de fecha 26 de marzo de 2009 emitida por Afianzadora del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, establece: “Para garantizar a nombre de “ASOCIACION CIVIL GUATEMALTECA



DE HOGAR Y DESARROLLO –HODE–”, el fiel cumplimiento de todos y cada una de las obligaciones que le impone la Escritura Pública No. 126 de fecha 10 DE DICIEMBRE DE 2009...”.

Causa

Negligencia al dejar que venciera el plazo de las pólizas, sin exigir la presentación de las fianzas ampliadas.

Efecto

Imposibilidad de resarcir al Estado económicamente, por incumplimiento de los contratos.

Recomendación

Que el Director Ejecutivo del Fondo para la Vivienda –FOPAVI–, gire las instrucciones necesarias y oportunas a donde corresponda, para que se proceda contra las empresas desarrolladoras, que tengan vencidas y no prorroguen las fianzas de cumplimiento, para que la ejecución contra las mismas sea inmediata.

Comentario de los Responsables

El señor Oswaldo Enrique Ruíz Mejía, en su oficio sin número de fecha 23 de julio de 2013, expone los siguientes comentarios:

“ Hallazgo No. 1

La responsabilidad como Director Ejecutivo de Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI , estuvo vigente hasta el **30 de Marzo del 2011** fecha en la que fui removido del cargo; por tanto la fianza de cumplimiento emitida por Fianzas Universales S.A. con No. 272,788 contratada por la empresa desarrolladora Asociación de Desarrollo Alternativo e Integral Tacana, correspondiente al proyecto con código No. 4858 en varias comunidades del municipio de San Rafael de la Cuesta , departamento de San Marcos y que se indica en el hallazgo tiene vencimiento el 23 de Julio del 2011, queda fuera de mi responsabilidad acciones luego de su vencimiento, en base a haber sido removido en fecha anterior a dicho vencimiento”.

Hallazgo No. 2

Adjunto copia de endoso de Póliza por renovación C2 de cumplimiento de Contrato con No. 352,731 por monto de Q66,000.00 emitida por Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, que difiere en monto con lo reportado en el hallazgo que indica Q45,000.00 con el mismo número de póliza 352731, para que se haga la verificación respectiva y autenticidad de documentos. Asimismo, hago del conocimiento de la Contraloría General de Cuentas que con fecha 29 de Marzo del 2011 se emitió resolución por parte de la dirección ejecutiva de



FOGUAVI No. CJ-213-2011 de prórroga contractual, la cual obra en los expedientes de la Coordinación Jurídica de FOGUAVI, documento que no se adjunta por trasladado de archivo correspondiente al archivo general de dicha institución; por esa razón, solicitamos a la Contraloría General de Cuentas solicite copia de dicha resolución para ratificar lo antes expuesto. También, se hace constar que por haber sido removido del cargo el 30 de Marzo del 2011 y estando aún dentro del período de plazo en que se podía ejecutar la fianza, es responsabilidad de las autoridades que me sucedieron haber hecho el seguimiento respectivo de obtención de endoso de fianza según la resolución antes indicada o ejecución de fianza al vencimiento del último endoso que se adjunta”.

Por su parte el señor el señor Eduardo Enrique Pardo Noval, en oficio sin número, externó los siguientes comentarios:

“De manera general y como bien es sabido por los señores contralores el suscrito fungió como Director Ejecutivo desde hasta el día 31 de marzo de 2011 hasta el 5 de junio de 2011, de esa cuenta quiero manifestar que no tengo acceso a la documentación que obra en poder de la Institución, sin embargo considero conveniente agregar los siguientes comentarios:

“Cabe señalar que el Proyecto identificado con el No. 4858 se encuentra con el estatus DEMANDADO DENUNCIADO, precisamente por el incumplimiento de lo dispuesto en el Contrato celebrado entre el representante de los beneficiarios y la ONG por lo que es posible que la empresa, no haya puesto al día la fianza derivado del incumplimiento. En el caso del proyecto identificado con el No. 4900 de conformidad a los avances físicos que se observan en el historial del proyecto, se puede apreciar que existió un avance físico acorde a los desembolsos sin embargo se dieron cambios en los beneficiarios, como describe el informe de avance físico, cuyo estatus entiendo se deberá corregir de conformidad al Manual Operativo aprobado por la Junta Directiva del Fondo, específicamente bien sea por la sustitución de beneficiario o construyendo la vivienda de conformidad al listado de beneficiarios aprobado para el proyecto, acciones que por el cese de mi accionar como Director Ejecutivo desconozco al día de hoy”.

“En ambos proyectos el suscrito procedió en total conformidad al Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI–, siendo el artículo 29 el que establece la unidad responsable de la ejecución de las fianzas y el artículo 40 la unidad responsable del seguimiento, monitoreo y supervisión de cada uno de los proyectos necesario para saber si las empresas cumplieron o incumplieron”.

El Licenciado Fernando Emmanuel Cortés Fernández, mediante oficio sin número de fecha 24 de julio de 2013, comenta lo siguiente:



“ En el tema del hallazgo relacionado con el proyecto desarrollado por la empresa Asociación de Desarrollo Alternativo e Integral Tacana ONG, proyecto 4858, para la construcción de 72 soluciones habitacionales en varias comunidades del municipio de San Rafael Pie de la Cuesta del Departamento de San Marcos, me permito indicar que durante mi gestión como Director Ejecutivo de Foguavi, envié oficio a la Coordinación Jurídica en la que mandaba que se procediera a la revisión y ejecución de las fianzas, oficio que el día de hoy no puedo adjuntar, debido a que fue solicitado de manera verbal, pero me indicaron que los archivos de ese año, se encuentran almacenados en una bodega, por lo que procedí a requerirlos por escrito (adjunto copia). Tomando en consideración que no fue posible me fueran entregados, solicito al señor Auditor, que el mismo pueda ser requerido directamente por ustedes a las autoridades de Fopavi, quien es la institución que actualmente conserva los archivos”.

“En relación al proyecto desarrollado por la Asociación Civil Guatemalteca Hogar y Desarrollo, para la construcción de 15 soluciones habitacionales, ubicadas en el asentamiento Mario Alioto López Sánchez, no tengo comentarios debido a que en esas fechas no fungía como Director de la Institución”.

Comentario de Auditoría

Los comentarios vertidos por los ex directores ejecutivos del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, en los periodos que les corresponde, no son suficientes, en virtud de que no fueron presentadas las pruebas y documentos que realmente desvanecieran el motivo del hallazgo, por consiguiente se confirma el mismo.

Acciones Legales y Administrativas

Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, Decreto No. 31-2002, artículo 39, numeral 18

Cargo	Nombre	Valor en Quetzales
DIRECTOR EJECUTIVO	OSWALDO ENRIQUE MEJIA RUIZ	2,000.00
DIRECTOR EJECUTIVO	EDUARDO ENRIQUE PARDO NOVAL	2,000.00
DIRECTOR EJECUTIVO	FERNANDO EMMANUEL CORTES FERNANDEZ	2,000.00
Total		Q. 6,000.00



7. AUTORIDADES DE LA ENTIDAD DURANTE EL PERÍODO 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	PERIODO
1	CARLOS ARTURO DE JESUS HEGEL GIRON	DIRECTOR EJECUTIVO	01/01/2008 - 15/02/2008
2	JOSE LUIS JIMENEZ MOLINA	DIRECTOR EJECUTIVO	16/02/2008 - 04/07/2008
3	HECTOR ALFREDO BARRIOS COMPARINI	DIRECTOR EJECUTIVO	10/08/2008 - 29/01/2009
4	LUIS MARIO MONTUFAR LUNA	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	02/03/2006 - 02/06/2008
5	JOSE ARNOLDO CALDERON CHACON	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	27/10/2008 - 29/01/2009
6	JOSE ARNOLDO CALDERON CHACON	DIRECTOR EJECUTIVO	30/01/2009 - 15/06/2009
7	OSWALDO ENRIQUE MEJIA RUIZ	DIRECTOR EJECUTIVO	16/06/2009 - 04/04/2011
8	LUIS FRANCISCO FLORES LOPEZ	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	02/03/2009 - 31/05/2009
9	VICTOR MARIANO ALVAREZ CHAVEZ	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	03/06/2009 - 31/03/2010
10	JOSE LUIS SALINAS GONZALEZ	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	05/04/2010 - 30/06/2012
11	EDUARDO ENRIQUE PARDO NOVAL	DIRECTOR EJECUTIVO	04/04/2011 - 22/06/2011
12	LUIS ALFREDO MARTIN BARILLAS MURY	DIRECTOR EJECUTIVO	24/06/2011 - 01/07/2011
13	FERNANDO EMMANUEL CORTES FERNANDEZ	DIRECTOR EJECUTIVO	04/07/2011 - 29/08/2011
14	FREDY ANIBAL MOLINA URIZAR	DIRECTOR EJECUTIVO	30/08/2011 - 02/02/2012
15	OSCAR LUDWING OSORIO OVALLE	DIRECTOR EJECUTIVO	02/02/2012 - 29/02/2012
16	FEDERICO GUILLERMO MORENO HERNANDEZ	DIRECTOR EJECUTIVO	01/03/2012 - 31/12/2012
17	ELENA CORINA CASTILLO FERNANDEZ	COORDINADOR FINANCIERO ADMINISTRATIVO	18/07/2012 - 31/12/2012

