

**CONTRALORÍA GENERAL DE CUENTAS**

**INFORME DE AUDITORÍA  
FIDEICOMISO PARA SOLUCIONES HABITACIONALES  
DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1995 AL 30 DE JUNIO DE 2012**



**GUATEMALA, OCTUBRE DE 2013**

**FIDEICOMISO PARA SOLUCIONES HABITACIONALES**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>1</b>
<b>2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA AUDITORÍA</b>	<b>3</b>
<b>3. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA</b>	<b>3</b>
<b>4. ALCANCE DE LA AUDITORÍA</b>	<b>4</b>
<b>5. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES</b>	<b>6</b>
<b>7. AUTORIDADES DE LA ENTIDAD DURANTE EL PERÍODO AUDITADO</b>	<b>17</b>



---

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### Base Legal

El Decreto número 120-96, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, reformado por el 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, a través de las entidades intermediarias aprobadas.

Mediante escritura pública número 198 autorizada en la ciudad de Guatemala el 17 de mayo de 1993, en cumplimiento con el Acuerdo Gubernativo 759-92 del 10 de septiembre de 1992, el Presidente de la República, constituyó en el Banco de Guatemala el fideicomiso principal denominado “FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DEL FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA –FOGUAVI-”, con el fin de administrar y poner a disposición de los bancos y financieras del sistema, los recursos financieros fideicometidos.

A raíz del Fideicomiso Principal, El Banco de Guatemala, como Fiduciario del Fideicomiso de Administración de los Recursos Financieros del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, y en cumplimiento de los fines del mismo, constituyó fideicomisos secundarios denominados “Fideicomisos para Soluciones Habitacionales” que podrían abreviarse “FISOHA”.

El Banco de Guatemala en Escritura Pública 747 del 27 de diciembre de 1995, constituye con el Banco Continental, S. A., un fideicomiso secundario denominado “FIDEICOMISO PARA SOLUCIONES HABITACIONALES”, que puede abreviarse –FISOHA-, el cual vence el 16 de mayo de 2018.

En Decreto número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 29 de febrero de 2012 aprueba la nueva “Ley de Vivienda” creando el Fondo para la Vivienda –FOPAVI- que asume las funciones del Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI.

De igual manera mediante Acuerdo Gubernativo número 312-2012 de fecha 3 de diciembre de 2012, se aprueba el Reglamento de la Ley de Vivienda que establece que el Fondo para la Vivienda –FOPAVI- queda facultado para disponer de todos los bienes, derechos, obligaciones, disponibilidades en efectivo y demás activos que figuran en los estados financieros del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.



## Elementos personales

Según Escritura Pública 747 del 27 de diciembre de 1995, se constituye como Fideicomitente: El Estado de Guatemala, representado por el Banco de Guatemala; como Fiduciario: El Banco Continental, S. A. y como Fideicomisario: El Estado de Guatemala por conducto del Banco de Guatemala.

Por medio de la Escritura Pública No. 269 del 25 de noviembre 1999, el Estado de Guatemala, a solicitud y autorización del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, documentó la remoción del fiduciario Banco de Guatemala, del fideicomiso de Administración de los Recursos Financieros del Fondo Guatemalteco para la Vivienda – FOGUAVI –.

## Plazo y Vencimiento

Según Escritura Constitutiva, el plazo del fideicomiso es la fecha de vencimiento del fideicomiso principal, la cual será el 16 de mayo de 2018.

## Patrimonio Fideicometido

El patrimonio del Fideicomiso Principal se estableció en Q100,000,000.00. El origen de dichos fondos, constituido por aportes realizados por el Gobierno de la República de Guatemala mediante transferencias realizadas por el Ministerio de Finanzas Públicas al Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural – hoy el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

El patrimonio del Fideicomiso secundario denominado “Fideicomiso para Soluciones Habitacionales, Banco Continental, S. A.” se constituye por un monto de Q25,000,000.00 cuyo aporte inicial es de Q6,000,000.00.

## Función

El fideicomiso para Soluciones Habitacionales, creado en el Banco Continental, Sociedad Anónima, se constituye con el objeto de la administración e inversión de los fondos que le sean entregados por –FOGUAVI- por medio del Banco de Guatemala, para otorgar préstamos con garantía hipotecaria destinados a financiar programas habitacionales.

## Destino de los Recursos

Financiar programas habitacionales así:

a) Adquisición de lotes con o sin servicios y vivienda; b) Introducción de servicios básicos a lotes o viviendas que carezcan de ellos; c) Construcción de viviendas de



---

hasta 36 metros cuadrados de área cubierta; d) Mejoramiento de viviendas; y e) Ampliación de vivienda.

Requisitos de los beneficiarios:

1. Ser guatemalteco mayor de edad.
2. Tener constituido un grupo familiar y no haber sido beneficiado con recursos del FOGUAVI.
3. Demostrar que los ingresos del grupo familiar no exceden del monto máximo autorizado por la Junta Directiva del FOGUAVI.

El beneficiario y el grupo familiar deberá carecer de bienes inmuebles en los casos de adquisición de lote o vivienda, aspecto que se demostrará con la constancia de carencia de bienes extendida por el Ministerio de Finanzas Públicas.

## **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-0058-2012 de fecha 01 de junio de 2012.

## **3. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA**

### **Área Financiera**

#### **Generales**

Informar al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, sobre el avance financiero del proyecto Granjas Habitacionales Forest Hill, así como a la Asociación de Vecinos Forest Hill, caso 546 del Centro de Gestión de Denuncias



---

Ciudadanas de la Contraloría General de Cuentas, sobre los resultados obtenidos del examen especial de auditoría, relacionado con el proyecto denominado Granjas Habitacionales Forest Hill ubicado en el kilómetro 32 carretera que de Ciudad Quetzal conduce a San Raymundo, Aldea la Ciénaga, Municipio de San Raymundo.

### **Específicos**

Establecer el valor de los fondos del Fideicomiso asignados a este proyecto, por medio del Banco Continental, S. A. y determinar el avance financiero del proyecto denominado Granjas Habitacionales Forest Hill ubicado en el kilómetro 32 carretera que de Ciudad Quetzal conduce a San Raymundo, Aldea la Ciénaga, Municipio de San Raymundo de acuerdo con los documentos contables que respaldan la ejecución del proyecto.

## **4. ALCANCE DE LA AUDITORÍA**

### **Área Financiera**

La verificación financiera del proyecto correspondió realizarla al Auditor Gubernamental nombrado por la Dirección de Fideicomisos de la Contraloría General de Cuentas, para informar a la Asociación de Vecinos Forest Hill, caso 546 del Centro de Gestión de Denuncias Ciudadanas de la Contraloría General de Cuentas.

El examen comprendió el período del 27 de diciembre de 1995 al 30 de junio de 2012, con la evaluación, revisión de los registros y operaciones de la documentación de respaldo del proyecto denominado Granjas Habitacionales Forest Hill, presentada por los funcionarios y empleados de El Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI- y el Banco Continental, S. A., en el que se verificaron aspectos financieros que podrían incidir en la probidad, eficacia, eficiencia y transparencia de la gestión, así como el manejo de los recursos administrados por el FOGUAVI.

### **Área Técnica**

La Dirección de Fideicomisos solicitó verificación física del Proyecto Granjas Habitacionales Forest Hill, ubicado en el kilómetro 32 carretera que de Ciudad Quetzal conduce a San Raymundo, Aldea la Ciénaga, Municipio de San Raymundo a la Dirección de Infraestructura Pública de la Contraloría General de Cuentas, en oficio DAF-OF-319-2012 de fecha 11 de junio de 2012.



---

Con base al Acuerdo Interno No. A-033-2013 de fecha 26 de febrero de 2013, emitido por la Contralora General de Cuentas, en el artículo 2, segundo párrafo, Indica: "De las auditorias que realice la Dirección de Infraestructura Pública, se deberá rendir informe por separado para efectos de agilizar y obtener los resultados de la fiscalización efectuada, de una manera pronta y oportuna".

## **INFORMACIÓN FINANCIERA, TÉCNICA Y OTROS ASPECTOS EVALUADOS**

### **Características de los préstamos otorgados por el fideicomiso**

Las condiciones de Crédito más importantes del Fideicomiso para Soluciones Habitacionales –FISOHA- aprobadas por la Junta Directiva del FOGUAVI son:

#### **Plazo**

No podrán exceder la fecha de vencimiento del fideicomiso, siendo por ende la fecha límite de los créditos, el 16 de mayo de 2018.

#### **Tasa de Interés**

Variable determinada por la Junta Directiva del FOGUAVI.

#### **Garantías**

Los préstamos serían con primera y única hipoteca sobre el bien inmueble adquirido.

#### **Precio de venta**

Según avalúo comercial.

#### **Forma de Pago**

Cuotas niveladas mensuales cobradas por el fiduciario, que incluirían, amortizaciones a capital, intereses, pago proporcional de seguro contra incendio y líneas aleadas, seguro o fianza de crédito, seguro de vida de saldo, así como el Impuesto único sobre inmuebles (IUSI).

#### **Recargos por mora**

Transcurridos 10 días después de la fecha de pago de cada cuota de los préstamos se cobraría un recargo del 3% de interés mensual, calculado diariamente sobre el total de las cuotas vencidas pendientes de pago.

#### **Vencimiento anticipado**

Acaecido por el atraso de más de 2 meses en el pago de la cuota del préstamo, por la comprobación de uso distinto al establecido en el contrato, por no habitar la solución habitacional después de 18 meses de la fecha de escrituración, o por la utilización de recursos del préstamo para fines distintos del pactado.



## **Cobro judicial**

El fiduciario debe iniciar cobro judicial después de transcurridos 3 meses de atraso en el pago de la cuota del préstamo respectivo.

## **5. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES**

### **Área Financiera**

#### **Comentarios**

Según la denuncia 546 recibida en el Centro de Gestión de Denuncias Ciudadanas, el 9 de mayo de 2012, manifiestan que en el año 1996, la ONG, identificada con el nombre Cooperación Técnica y Comercial para América Latina COTAL, S.A. inició el Proyecto Granjas Habitacionales Forest Hill, con fondos provenientes de FOGUAVI, por la cantidad de Q60,000,000.00 cuyo destino era para la construcción de 450 viviendas, de las cuales solo se construyeron y entregaron 326, sin contar con las medidas mínimas aceptables, siendo la entidad fiduciaria el Banco Continental, S. A. El valor del crédito con fondos del fideicomiso que FOGUAVI les autorizó, es de Q44,000.00 por familia; al 30 de junio de 2012 hay en el Banco Continental, S. A. 156 créditos por un monto de Q5,289,384.16.

El señor José Vitalino González Godoy, Administrador y Representante Legal de la entidad COOPERACIÓN TÉCNICA Y COMERCIAL PARA AMÉRICA LATINA (COTAL, S. A.), en memorial presentado el 26 de mayo de 1,996 a la Municipalidad de San Raymundo del Departamento de Guatemala, para solicitar Licencia Municipal para la Construcción y Urbanización, adjuntó los siguientes documentos:

- a) Estudio del proyecto Granjas Habitacionales Forest Hill.
- b) Juego de planos de especificaciones técnicas del FHA para vivienda mínima.
- c) Descripción y Planos del Sistema Constructivo Plancha y Poste Aprobado por FHA.
- d) Descripción y planos del sistema constructivo EMME DUE aprobado por FHA.
- e) Constancia de colegiado activo del Ingeniero José González Godoy.
- f) Fotocopia autenticada del Contrato entre la señora Stephan Sturgill y COTAL, S.A.
- g) Fotocopia autenticada de la Certificación del Registro General de la Propiedad de la Finca 5313 Folio 15 del Libro 122 de Guatemala.
- h) Juego de planos del proyecto urbanístico Granjas Habitacionales Forest Hill.



El proyecto denominado Granjas Habitacionales Forest Hill se encuentra situado en el kilómetro 32 de la antigua Ruta Nacional No. 5 que conduce de la ciudad Capital al Municipio de San Raymundo, pasando por Ciudad Quetzal. Según Acta No. 026/96, de fecha 3 de julio de 1996 del Libro de Actas de Sesiones Municipales Folios 196 al 205, indica: Que el terreno donde se formará el Proyecto “Granjas Habitacionales Forest Hill” es propiedad de la señora Stephan Sturgill Whitbeck, siendo su Administrador único y Representante Legal el señor José Vitalino González Godoy y se encuentra legalmente inscrito en el Registro General de Propiedad de la Zona Central como Finca 5313 Folio 15 Libro 122 de Guatemala, con una extensión superficial de 16Ha. 98<sup>a</sup>, 03.97 ca.

Al respecto el Presidente de la República, constituyó en el Banco de Guatemala el fideicomiso principal denominado “FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DEL FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA –FOGUAVI-”, con el fin de administrar y poner a disposición de los bancos y financieras del sistema, los recursos financieros fideicometidos.

A raíz del fideicomiso principal, el Banco de Guatemala, en cumplimiento de sus fines, constituyó fideicomisos secundarios en los bancos Continental, S. A. y Banco Granai & Townson, S. A.

Los denunciantes señalan que el proyecto se conformaba por 450 viviendas de las cuales se construyeron 326; FOGUAVI reporta que únicamente 314 viviendas fueron canceladas al desarrollador COTALSA con fondos provenientes del Estado a través del fideicomiso.

Al respecto se indica que los Bancos Continental y Granai & Townson actualmente reportan en su cartera de crédito 313 expedientes (viviendas) y 1 vivienda cancelada, para un total de 314 viviendas que se otorgaron a través de los fideicomisos secundarios, la variación en cuanto a la totalidad del proyecto se debe a que la constructora Cooperación Técnica y Comercial para América Latina COTALSA, vendió vivienda por su cuenta fuera del financiamiento de los fideicomisos.

La Asociación de Vecinos Forest Hill presenta varias propuestas para solucionar el problema que en resumen pretenden que previo estudio socioeconómico y autorización de la Junta Directiva del FOGUAVI, se legalice su calidad como beneficiario y pueda optar a un subsidio directo del 100% situación que deberá resolver la actual Junta Directiva del FOPAVI ya que son aspectos socio políticos, económicos y financieros.

En Decreto número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 29 de febrero de 2012 se aprueba la nueva “Ley de Vivienda” creando el



---

Fondo para la Vivienda –FOPAVI- que asume las funciones del Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI.

De igual manera mediante Acuerdo Gubernativo número 312-2012 de fecha 3 de diciembre de 2012, se aprueba el Reglamento de la Ley de Vivienda que establece que el Fondo para la Vivienda –FOPAVI- queda facultado para disponer de todos los bienes, derechos, obligaciones, disponibilidades en efectivo y demás activos que figuran en los estados financieros del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

### **Destino del proyecto**

El proyecto está planificado para personas individuales tanto en gusto, precio y área construida y contará con calles balastradas: Red de distribución de agua potable, diseñadas bajo normas del FHA. Tanque elevado para la distribución de agua potable; treinta mil metros cúbicos mensuales de agua potable, para cada usuario; drenajes diseñados bajo normas del FHA; planta de tratamiento de aguas negras; electricidad monofásica frente a cada lote; áreas comerciales; áreas religiosas; áreas escolares; áreas forestales; un parque ecológico y áreas de salud; portal de acceso y garita de control.

El plano de nomenclatura y dimensiones de lotes indica que el proyecto tendrá 450 lotes de diferentes extensiones en la primera etapa, estableciéndose en dicho plano las áreas deportivas, verdes, escolares, de salud, religiosas y forestal.

El señor JOSÉ VITALINO GONZÁLEZ GODOY, Administrador y Representante Legal de la entidad COOPERACIÓN TÉCNICA Y COMERCIAL PARA AMÉRICA LATINA (COTAL, S.A.), autorizado para vender los lotes de dicho proyecto habitacional a precios que la entidad considere convenientes, tomando en cuenta la extensión y ubicación de los mismos, la entidad COOPERACIÓN TÉCNICA Y COMERCIAL PARA AMÉRICA LATINA (COTAL, S.A.) deberá proporcionar los servicios mínimos indispensables al proyecto y deberá entregar los planos finales de construcción de las viviendas que se construyan dentro del proyecto a la Municipalidad de San Raymundo, debiendo para el efecto el nuevo propietario hacer efectivo el pago del impuesto municipal, por concepto de construcción de su vivienda.

En visita del 3 de abril de 2012, de reconocimiento e investigación del proyecto efectuada por el Arquitecto Danilo E. Romero Samayoa, Sub-Coordenador Área Técnica FOGUAVI, recopiló la siguiente información a través del Comité de Vivienda.



---

"1- Las personas involucradas en el proyecto no saben su situación actual con respecto al tipo de subsidio que recibieron de parte del FOGUAVI.

2- El proyecto consta de lote de 10m x 18m más vivienda elaborada de block y techo de fibrolit a dos aguas.

3- No tienen claro el procedimiento de pago, ni la forma de escrituración al cancelar el financiamiento.

4- La lotificación esta inconclusa, ya que no cuentan con planta de tratamiento ni tanque elevado y sistema de cloración de agua, el sistema de electrificación fue tramitado por los vecinos y no cubre el 100% del proyecto".

El proyecto fue realizado de la siguiente forma: a) El FOGUAVI dio el subsidio al Banco Continental, S. A. para la ejecución del proyecto a través de FISOHA. b) Ejecutó el proyecto de urbanización y vivienda la empresa Cooperación Técnica y Comercial para América Latina COTALSA (Ing. José Vitalino González Godoy). c) El Banco Continental, S. A., administra el dinero del fondo, determina la calificación de beneficiarios y da un crédito hipotecario para adquirirlo. d) Cuando el beneficiario termina de cancelar el crédito, el Banco Continental, S. A. y Foguavi realizaran los trámites para registrar el inmueble en el registro de la propiedad.

## Conclusiones

Dentro de las diligencias efectuadas por la Junta Directiva del FOGUAVI, se puede citar el resultado obtenido a través del dictamen No. 5122-2011, del 1 de agosto de 2011 de la Procuraduría General de la Nación, tomando en consideración la Opinión número DdF-024-2010 emitida por la Dirección de Fideicomisos del Ministerio de Finanzas Públicas el 13 de septiembre de 2010 y el Dictamen número 359-2010, emitido por la Dirección General de Asesoría Jurídica y Cuerpo Consultivo del Presidente de la República el 12 de octubre de 2010, se considera que al crearse el Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, a través del Decreto 120-96, modificado por el Decreto 74-97, ambos del Congreso de la República, se le otorgaron facultades para disponer de los bienes, derechos, obligaciones, disponibilidades en efectivo y demás activos que figuren en los estados financieros del fideicomiso de Administración de los Recursos Financieros del Fondo; asimismo, las recuperaciones de capital, intereses y mora que generen las carteras hipotecarias y de negociar con sus respectivos deudores, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Derivado del momento en que el Estado de Guatemala a requerimiento de la Junta Directiva del FOGUAVI, removió al Banco de Guatemala como Fiduciario



del denominado Fideicomiso Primario, sin que haya nombrado o designado a un Fiduciario sustituto, se provoca un vacío contractual irregular, el cual puede resolverse mediante el nombramiento de un nuevo Fiduciario ( lo cual no se considera conveniente, en virtud de haber transcurrido ya un plazo de más de diez años, desde que fue removido y finiquitado el Banco de Guatemala como Fiduciario) o mediante la documentación de una revocatoria del fideicomiso primario, que podrá suscribirse con el propio Banco de Guatemala, toda vez que dicha entidad debió transmitir el patrimonio fideicometido a un nuevo fiduciario que nunca fue nombrado.

Es al Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, al que le corresponde dictar todas las medidas pertinentes que sean necesarias con el fin de recuperar capital, intereses y mora que generen las carteras hipotecarias derivadas de los fideicomisos secundarios de conformidad con la ley precitada, en virtud que se le otorgaron todas las facultades que en su momento tenía el fiduciario principal (Banco de Guatemala).

Corresponde a los Fiduciarios de los denominados Fideicomisos Secundarios–FISOHA-, por instrucción del FOGUAVI, tomar todas las acciones legales necesarias para la recuperación de la cartera y negociar con sus respectivos deudores, en cumplimiento de los fines del fideicomiso, dado que corresponderá a ellos oportunamente dar cuenta de sus actuaciones.

A pesar de las facultades conferidas a la Junta Directiva del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI- y las normas establecidas en el Reglamento de Crédito del FISOHA, la situación en mora de la cartera del banco fiduciario es elevada, el saldo de la cartera de préstamos vencida al 30 de junio de 2012 es de Q23,092,391.47, que incluye la cartera del proyecto Forest Hill por Q5,289,384.16 que corresponden a 156 créditos otorgados por el Banco Continental, S. A. y otros proyectos Q17,813,007.31; se observa que en los últimos años han ido en incremento los créditos vencidos y no se han efectuado recuperaciones de capital, ni realizado gestiones por vía judicial, según resolución en Punto Cuarto de Acta 17-04 de Junta Directiva del Foguavi del 5 de agosto de 2004 la cual dice, “Punto cuarto: Solicitud del Comité Técnico del Fideicomiso para Soluciones Habitacionales, FISOHA. Los Miembros de la Junta Directiva, luego de darse por enterados de la propuesta del Comité Técnico del Fideicomiso para Soluciones Habitacionales, FISOHA, resuelven por unanimidad:

"1) Aceptar la propuesta de instruirle a los Bancos Fiduciarios de dejar en suspenso la presentación de demandas de cobro judicial, mientras se implementa una política para la renegociación y reestructuración de la cartera en mora del fideicomiso FISOHA.



---

2) Instruir a la Administración del FOGUAVI, para que notifique a los Bancos Fiduciarios.

3) La Junta Directiva, de acuerdo a la propuesta que presente el Comité Técnico del Fideicomiso para Soluciones Habitacionales FISOHA deberá estar enfocada a los aspectos social, financiero y legal, con base en lo indicado en el Artículo 24 del Reglamento de Crédito del FISOHA y adoptará la medidas que estime conveniente en un término de tres semanas".

Con fecha 10 de octubre de 2012, se solicitó al Director Ejecutivo del Fondo Guatemalteco para la Vivienda-FOGUAVI-, información de todos los funcionarios responsables, incluyendo a los integrantes de la Junta Directiva, desde enero de 1995 a la fecha, que han tenido a su cargo la administración del Fideicomiso, así como de los integrantes del Comité Técnico y Responsables de la Unidad Ejecutora.

Con respecto a la información solicitada se recibió respuesta según oficio FOGUAVI-DE-OF-408-2012 del 10 de octubre de 2012, en los siguientes términos: EL PROYECTO "GRANJAS HABITACIONALES FOREST HILL", no cuenta con registros en el Sistema de Proyectos del Fondo Guatemalteco para la Vivienda-FOGUAVI- y por lo tanto no se tiene identificado contrato alguno, fecha de inicio y estatus del proyecto; en tal sentido no se tiene certeza para generar la información solicitada.



## Hallazgos Relacionados con el Cumplimiento a Leyes y Regulaciones Aplicables

### Área Financiera

#### Hallazgo No. 1

##### Incumplimiento en el plazo y entrega de documentación

###### Condición

Con el objeto de efectuar el examen de auditoría del proyecto Granjas Habitacionales Forest Hill, ubicado en el kilómetro 32 carretera que de Ciudad Quetzal conduce a San Raymundo, Aldea La Ciénaga, municipio de San Raymundo; se solicitó al Director Ejecutivo del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, información sobre los integrantes de la Junta Directiva, con el objeto de determinar responsables en el manejo de la cartera de crédito del fideicomiso, la cual no fue proporcionada.

###### Criterio

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el Artículo 232. Contraloría General de Cuentas. “La Contraloría General de Cuentas es una institución técnica descentralizada, con funciones fiscalizadoras de los ingresos, egresos y en general de todo interés hacendario de los organismos del Estado, los municipios, entidades descentralizadas y autónomas, así como de cualquier persona que reciba fondos del Estado o que haga colectas públicas.

También están sujetos a esta fiscalización los contratistas de obras públicas y cualquier otra persona que, por delegación del Estado, invierta o administre fondos públicos.”

El Decreto número 31-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, señala: ARTÍCULO 2. Ámbito de competencia. “Corresponde a la Contraloría General de Cuentas la Función Fiscalizadora en forma externa de los activos y pasivos, derechos, ingresos y egresos y, en general, todo interés hacendario de los Organismos del Estado, entidades autónomas y descentralizadas, las municipalidades y sus empresas, y demás instituciones que conforman el sector público no financiero; de toda persona, entidad o institución que reciba fondos del Estado o haga colectas públicas; de empresas no financieras en cuyo capital participe el Estado, bajo cualquier denominación así como las empresas en que éstas tengan participación.



También están sujetos a su fiscalización los contratistas de obras públicas y cualquier persona nacional o extranjera que, por delegación del Estado, reciba invierta o administre fondos públicos, en lo que se refiere al manejo de estos.”

ARTÍCULO 7. Acceso y disposición de información. “Para el fiel cumplimiento de su función, la Contraloría General de Cuentas, a través de sus auditores, tendrá acceso directo a cualquier fuente de información de la entidades, organismos, instituciones, municipalidades y personas sujetas a fiscalización a que se refiere el artículo 2 de la presente Ley.

Los Auditores de la Contraloría General de Cuentas, debidamente designados por su autoridad superior, estarán investidos de autoridad. Todos los funcionarios y empleados públicos y toda persona natural o jurídica, y los representantes legales de las empresas o entidades privadas o no gubernamentales a que se refiere el artículo 2 de la presente Ley, quedan sujetas a colaborar con la Contraloría General de Cuentas, y están obligados a proporcionar a requerimiento de ésta, toda clase de datos e informaciones necesarias para la aplicación de esta Ley, de manera inmediata o en el plazo que se les fije. El incumplimiento de tal requisito dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas por el artículo 39 de la presente Ley.

Los Auditores, en el curso de las inspecciones, podrán examinar, obtener copias o realizar extractos de los libros, documentos, mensajes electrónicos, documentos digitales, incluso de carácter contable y, si procediera, retenerlos por un plazo máxima de veinte (20) días”.

El Decreto número 54-2010 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el ejercicio fiscal 2011, indica: ARTÍCULO 26 penúltimo párrafo, “La Contraloría General de Cuentas ejercerá fiscalización sobre todas las operaciones de los fideicomisos estatales, para cuyo fin, los fideicomitentes, fiduciarios y cualquier entidad pública o privada que intervenga en los contratos respectivos, así como las dependencias o entidades que coordinen o ejecuten las operaciones de los fideicomisos, deberán proporcionar toda la documentación o información que la citada Contraloría y el Congreso de la República les requiera.

### **Causa**

Incumplimiento a los requerimientos de información de la Contraloría General de Cuentas para cumplir con su función fiscalizadora.

### **Efecto**

Imposibilidad para determinar responsables.



---

## Recomendación

El Director Ejecutivo del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI- debe cumplir con los requerimientos de la Contraloría General de Cuentas, velando por dar cumplimiento a las leyes y disposiciones vigentes.

## Comentario de los Responsables

a)El Licenciado Oseas Otoniel Godínez Castañón, indica que presto sus servicios profesionales al 31 de diciembre de 2012, por contrato sub-grupo 18 en la institución fondo para la vivienda.

b)Preste mis servicios profesionales en el Fondo Guatemalteco para la Vivienda-FOGUAVI- del Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda-CIV- y no al Fideicomiso para Soluciones Habitacionales como lo identifica el auditor gubernamental.

c)En ningún momento declare o me registre como cuentadante ante la Contraloría General de Cuentas, como funcionario del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

d)En ningún momento, recibí requerimiento de información en forma directa, por parte de los auditores gubernamentales, que formulan estos hallazgos, relacionados con el Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

Los funcionarios responsables del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, -FOGUAVI- son personal nombrados y registrados como cuentadantes, son las personas a quienes deben de solicitarle cualquier información relacionada con la institución -FOGUAVI-.

Toda información requerida por parte de los auditores gubernamentales, de la Contraloría General de Cuentas, fueron requeridas al Director Ejecutivo de turno.

El Director Ejecutivo de turno es el responsable de presentar la información y documentación solicitada en el tiempo que se indica en los requerimientos.

Como asesor, mi actividad era de localizar, clasificar y ordenar información, que por instrucciones del director ejecutivo, debía tramitarse para proporcionar información a la contraloría general de cuentas, específicamente a los auditores gubernamentales que lo solicitan, los cuales fueron atendidos y presentados la información en su oportunidad, de conformidad con lo que obra en archivos de la institución.

En el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI- no existía ni existe Fideicomiso para Soluciones Habitacionales. Lo que si existe y administraba -FOGUAVI- es el Fideicomiso "Fidesubsidio Crédito Hipotecario Nacional" por lo



---

tanto información solicitada por auditores gubernamentales sobre el Fideicomiso no existe y por lo tanto para Soluciones Habitacionales, tampoco procede la formulación de hallazgos, sobre algo que no existe.

Como consultor, no tengo ninguna responsabilidad legal, de representación de la entidad Fondo Guatemalteco para la Vivienda, y por lo tanto en ningún momento era el responsable de trasladar información solicitada por auditores gubernamentales.

Es improcedente involucrarme en la formulación de hallazgos, cuando que en ningún momento se dirigió a mi persona para solicitarme información de algún tipo, y menos de fideicomisos que no existen. Primero ubíquese, con fecha 10 de octubre de 2012, con oficio número -FOGUAVI- de-of-408-2012, se dio respuesta al oficio CGC-DAF-A/E-FOGUAVI-of-14-2012, en el cual se le informa las condiciones en que están constituidos los fideicomisos y en que tiempo fueron creados y que en archivos del Fondo Guatemalteco para la Vivienda no hay mayor información.

En cuanto a informar sobre los integrantes de juntas directivas anteriores al año 2012, se indicó que no existen archivos, que más quiere que se haga y en todo caso sancione o responsabilice a los funcionarios de turno de esos años por no tener la información y en su defecto sancione a los auditores gubernamentales que no fiscalizaron ese proyecto en los años anteriores, sobre todo ese proyecto que ustedes se están inventado.

### **Comentario de Auditoría**

Se confirma el presente hallazgo a consecuencia que los comentarios presentados por los responsables no desvanecen la condición planteada, ya que es responsabilidad del Director Ejecutivo del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, proporcionar la información de los integrantes de la Junta Directiva en el plazo que se les fije y del Asesor del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, contratado por el renglón 184 Servicios Económicos, Contables y de Auditoría, según Acta Administrativa No. AD124-2012 FOGUAVI ACTA DE NEGOCIACIÓN, en el cual se confirman atribuciones de carácter administrativo.



---

**Acciones Legales y Administrativas**

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

<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>	<b>Valor en Quetzales</b>
DIRECTOR EJECUTIVO	FEDERICO GUILLERMO MORENO HERNANDEZ	80,000.00
ASESOR	OSEAS OTONIEL GODINEZ CASTAÑON	80,000.00
<b>Total</b>		<b>Q. 160,000.00</b>



## 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	JUAN ENRIQUE KEILHAUER PERSSON	DIRECTOR EJECUTIVO	01/01/2001 - 11/01/2002
2	JORGE FERNANDO SAMAYOA GORDILLO	DIRECTOR EJECUTIVO	12/01/2002 - 14/02/2002
3	RENE ELISEO LEPE CERVANTES	DIRECTOR EJECUTIVO	15/02/2002 - 24/02/2004
4	CARLOS ARTURO DE JESUS HEGEL GIRON	DIRECTOR EJECUTIVO	25/02/2004 - 15/02/2008
5	HECTOR ALFREDO BARRIOS COMPARINI	DIRECTOR EJECUTIVO	10/07/2008 - 29/01/2009
6	JOSE ARNOLDO CALDERON CHACON	DIRECTOR EJECUTIVO	30/01/2009 - 31/12/2009
7	OSWALDO ENRIQUE MEJIA RUIZ	DIRECTOR EJECUTIVO	01/01/2010 - 04/04/2011
8	FERNANDO EMMANUEL CORTES FERNANDEZ	DIRECTOR EJECUTIVO	05/07/2011 - 29/08/2011
9	FREDY ANIBAL MOLINA URIZAR	DIRECTOR EJECUTIVO	30/08/2011 - 02/02/2012
10	OSCAR LUDWING OSORIO OVALLE	DIRECTOR EJECUTIVO	03/02/2012 - 29/02/2012
11	FEDERICO GUILLERMO MORENO HERNANDEZ	DIRECTOR EJECUTIVO	01/03/2012 - 30/06/2012
12	MARIO GERARDO AGUILAR TORRES	AUDITOR INTERNO	01/06/2000 - 31/12/2000
13	LUIS MARIO MONTUFAR LUNA	AUDITOR INTERNO	04/05/2004 - 31/12/2008
14	NERY MEDARDO GONZALEZ HERNANDEZ	AUDITOR INTERNO	02/01/2004 - 31/03/2004
15	EDGAR ALBERTO LOARCA MURALLES	AUDITOR INTERNO	01/01/2004 - 30/05/2009
16	OSCAR RAUL MONZON DIAZ	AUDITOR INTERNO	03/06/2009 - 15/09/2009
17	JOSE LUIS SALINAS GONZALEZ	AUDITOR INTERNO	01/01/2010 - 04/04/2010
18	ERWIN ISMAEL LOPEZ	AUDITOR INTERNO	21/04/2010 - 07/02/2012
19	ILSE HERLINDA RIVAS CORDERO	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	01/02/2004 - 31/12/2004
20	LUIS MARIO MONTUFAR LUNA	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	01/01/2004 - 31/12/2007
21	JOSE ARNOLDO CALDERON CHACON	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	01/01/2009 - 29/01/2009
22	LUIS FRANCISCO FLORES LOPEZ	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	02/03/2009 - 31/05/2009
23	VICTOR MARIANO ALVAREZ CHAVEZ	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	03/06/2009 - 31/12/2010
24	JOSE LUIS SALINAS GONZALEZ	COORDINADOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO	05/04/2010 - 30/04/2012
25	JOSE LIONEL VASQUEZ CASTAÑEDA	DIRECTOR FINANCIERO	01/06/2000 - 31/12/2000
26	HECTOR ANTONIO GARCIA TOBAR	COORDINADOR FINANCIERO	01/08/2000 - 31/12/2000
27	LEONEL RICARDO BRAN BUSTAMENTE	COORDINADOR FINANCIERO	01/06/2000 - 07/03/2002
28	NOE DE JESUS ARANA LEMUS	COORDINADOR FINANCIERO	12/03/2002 - 30/06/2002
29	OSEAS OTONIEL GODINEZ CASTAÑON	ASESOR	01/01/2012 - 30/06/2012

