

**CONTRALORÍA GENERAL DE CUENTAS**

**INFORME DE EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORÍA  
AL PROYECTO COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE,  
PARCELAMIENTO LAS NUBES, MUNICIPIO DE VILLA  
NUEVA, GUATEMALA**

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

**DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006 AL 08 DE JUNIO DE 2011**



**GUATEMALA, OCTUBRE DE 2011**

## 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. 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; como Fiduciario: El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala; y como Fideicomisario: El Estado de Guatemala representado por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

### Plazo y vencimiento

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

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

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

## 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**

#### **Generales**

Determinar los recursos financieros del -Fidesubsidio CHN- destinados a la ejecución del proyecto "Comunidad 20 de octubre del Parcelamiento Las Nubes, zona 3 del Municipio de Villa Nueva, Guatemala.

Efectuar auditoría física al Proyecto "Comunidad 20 de octubre del Parcelamiento Las Nubes, zona 3 del municipio de Villa Nueva, Guatemala".

#### **Específicos**

Establecer si existe acta de aprobación de Junta Directiva para el proyecto de lotes con servicios, en la "Comunidad 20 de Octubre", del municipio de Villa Nueva.

Verificar el cumplimiento del Contrato de Sustitución de Desarrollador y Terminación de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado Para Lotes con Servicio, en la "Comunidad 20 de Octubre", en el municipio de Villa Nueva.

Establecer las causas de Ampliación y Modificación de Contrato de Sustitución de Desarrollador y determinar la variación del subsidio otorgado.

Determinar el monto de los desembolsos recibidos por el desarrollador del proyecto.

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

Revisar documentación técnica de planificación, control y seguimiento de la construcción.

Establecer el cumplimiento de los renglones constructivos contratados, mediante inspección física de campo.



## **4. ALCANCE DE LA AUDITORÍA**

### **Área Financiera**

El examen comprendió la evaluación y revisión de las operaciones, registros y la documentación de respaldo, derivado del contrato individual suscrito entre José Rolando Sandoval Roldan, en calidad de Gerente General del Rosario San Bernardino, S. A., ejecutor de la obra y el señor Francisco Misael Luis Domingo, Presidente y Representante Legal del Consejo Comunitario de Desarrollo de la Comunidad 20 de Octubre, Parcelamiento las Nubes zona 3 del municipio de Villa Nueva, del departamento de Guatemala.

Verificación de la vigencia de las fianzas de anticipo, cumplimiento y prórrogas.

Se examinaron las operaciones del proyecto, con atención a la documentación del expediente de FOGUAVI y los documentos originales de soporte de las partidas contables del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala. El período auditado corresponde del 26 de septiembre 2006 al 08 de junio de 2011.

### **Área Técnica**

El examen comprendió la revisión de documentos técnicos presentados por los funcionarios y empleados del Fondo Nacional para la Vivienda -FOGUAVI, específicamente lo relacionado al contrato sin número, de fecha 26 de septiembre del año 2006, el cual fue ampliado y modificado con fecha 11 de diciembre del año 2007. Así como visita de campo realizada el 3 de marzo del 2011 para verificar el cumplimiento de los renglones de construcción contratados.

La fiscalización financiera del proyecto correspondió realizarla al auditor gubernamental nombrado por la Dirección de Fideicomisos y la verificación física del proyecto correspondió al auditor gubernamental de la Dirección de Infraestructura.

### **Limitaciones al Alcance**

La falta de descripción de cantidades y precios unitarios de los trabajos constructivos, integración y resumen de los costos unitarios, la falta de detalles, especificaciones y documentos técnicos de respaldo, no permite realizar una adecuada comparación entre los trabajos existentes y los contratados.



## 5. INFORMACION FINANCIERA, TECNICA Y OTROS ASPECTOS EVALUADOS

### Información Financiera

El 10 de diciembre de 2001 en acta No. 29E-01, La Junta Directiva del FOGUAVI aprueba 738 subsidios para familias del Proyecto El Rincón en Amatitlán y Brisas de San Pedro en San Pedro Ayampuc. Así mismo, aprueba a la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda -FENACOVI-, como Entidad Intermediaria Autorizada, para la administración del subsidio.

El 16 de octubre de 2002 se suscribió Contrato de Desarrollo de Soluciones Habitacionales No. 81 entre Héctor Ramiro Fernández Bo representante legal de Colinas del Atlántico y Willian Rodolfo Mazariegos De León Representante de la Asociación Frente de Pobladores por la Vivienda y el Desarrollo de Guatemala; el subsidio autorizado por Junta Directiva de -FOGUAVI- fue de Q15,750.00 para 237 familias beneficiadas, para un total del proyecto de Q3,732,750.00; como entidad intermediaria para el manejo del subsidio a la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda -FENACOVI-.

FENACOVI como entidad intermediaria entregó al desarrollador Colinas del Atlántico el 50% de anticipo del subsidio equivalente a Q1,866.375.00.

El desarrollador Colinas del Atlántico incumplió el contrato, lo que motivó la suscripción del contrato de Sustitución de Desarrollador, adjudicando el proyecto a la empresa El Rosario de San Bernardino, S.A.

### Contrato de Sustitución de Desarrollador

El 26 de septiembre de 2006, suscribieron contrato el ingeniero JOSÉ ROLANDO SANDOVAL ROLDAN, en su calidad de Gerente General de la empresa EL ROSARIO DE SAN BERNARDINO, S.A. y el señor FRANCISCO MISAEL LUIS DOMINGO, en su calidad de Presidente y Representante Legal del CONSEJO COMUNITARIO DE DESARROLLO DE LA COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE PARCELAMIENTO LAS NUBES ZONA 3, del municipio de Villa Nueva, departamento de Guatemala.

El objetivo del contrato es de concluir con los trabajos de lotificación del proyecto antes mencionado comprometiéndose la empresa desarrolladora a lo siguiente: a) Pagar la cantidad aprobada por concepto de capital, intereses y costas de la liquidación del juicio de ejecución en la vía de Apremio número C2-2006-1197, a cargo del Oficial cuarto, del Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala, que corresponde al valor en que fuera adjudicada la finca número 231, folio 462, libro 2 de Reforma Agraria; b) Pagar el



saldo pendiente por concepto de precio de la finca número 31,795, folio 233 del libro 135 de Reforma Agraria, al señor Carlos Ricardo Castellanos Batres; c) A otorgar los contratos traslativos de dominio de las facciones de terreno, con una área de 90 Mts<sup>2</sup>, que le corresponde a favor de cada uno de los 237 beneficiarios; d) Otorgar el contrato traslativo de dominio que corresponda a favor de la COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE PARCELAMIENTO LAS NUBES ZONA 3 o a la entidad que corresponda, de la fracción de terreno que mide un total 5,130.00 Mts<sup>2</sup> y de la fracción de terreno que mide un total de 450.00 Mts<sup>2</sup>, aproximadamente, las cuales se destinarán para área verde, deportiva, servicios comunitarios, escolar pozo y tanque de agua a favor de las doscientas 237 familias del Proyecto; f) Efectuar la acometida de energía eléctrica hasta el pozo y la bomba de agua del "PROYECTO"; e) Construir un pozo mecánico de agua, con su respectiva bomba de agua e instalación eléctrica funcionando adecuada y normalmente para surtir de agua al Proyecto; g) Construir la red de distribución de agua potable para los 237 lotes; h) Construir un tanque elevado de agua, con capacidad para 30,000 litros.

#### **Monto del contrato y modificaciones**

Para continuar con el proyecto el valor total del contrato es de Q1,866,375.00, que corresponde al 50% restante del primer contrato; equivalente a Q7,875.00 de subsidio directo para 237 familias beneficiadas.

El 11 de diciembre de 2007 suscriben contrato de AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE CONTRATO, para aumentar el valor global del proyecto en Q214,500.00 que corresponde al 100% del valor de trece nuevos casos aprobados en mayo de 2007 a razón de Q16,500.00 cada uno; sin que ello implique aumento en el número de lotes, debiéndose decrementar el 75% del valor de los 13 subsidios del contrato de sustitución de Desarrollador. La construcción del Tanque Elevado se realizará con cargo al aporte previo de los beneficiarios, el cual no forma parte de los montos a desembolsar por FOGUAVI; por lo que será el COCODE DE LA COMUNIDAD quien tendrá bajo su responsabilidad recibir de los beneficiarios el aporte respectivo.

#### **Forma de pago**

El contrato establece un primer desembolso de acuerdo al porcentaje establecido por FOGUAVI, un segundo desembolso determinado conforme a la normativa y avance físico, avalado por el representante de los beneficiarios; un tercer desembolso contra la conclusión física del proyecto en un 100%, constancia de inscripción de cada lote en el Registro de Propiedad (ESCRITURA) a favor de cada beneficiario y la fianza de conservación de obra; Entidad Intermediaria Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.



### **Plazo contractual y prórrogas**

La "DESARROLLADORA se compromete a terminar y entregar el proyecto en un plazo máximo de 6 meses, contados a partir de la fecha de recepción del primer desembolso, en caso de atraso debe notificar las razones justificadas a FOGUAVI.

### **Fianzas**

El contrato establece que el Desarrollador se obliga a constituir a favor y a satisfacción de FOGUAVI, las siguientes fianzas:

- a) Fianza de Cumplimiento: equivalente al 15% del monto total del proyecto.
  
- b) Fianza de primer desembolso: equivalente al 100% del valor del primer desembolso para garantizar la correcta inversión presentando un plan de inversión, deberá mantenerse vigente hasta que FOGUAVI reciba el informe de supervisión que genere el pago correspondiente al segundo desembolso.
  
- c) Fianza de Conservación de Obra: equivalente al 15% del valor del contrato, como requisito previo para la recepción de obra y cubra con un plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de recepción de la obra; para garantizar reparaciones de fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieran durante el tiempo de vigencia de la misma.

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

### **Pagos Efectuados**

El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala como Fiduciario del Fideicomiso efectuó a la empresa desarrolladora El Rosario de San Bernardino, S.A. los siguientes pagos:



	SOLUCIONES HABITACIONALES	SUBSIDIO	TOTAL SUBSIDIO
SUBSIDIO DEL PROYECTO SEGÚN CONTRATO S/N DE FECHA 26-09-06	237	Q7,875.00	Q1,866,375.00
<b>AVANCE FINANCIERO</b>			
<b>PRIMER DESEMBOLSO (ANTICIPO) 50%</b>			Q933,187.50
Registro en partida de diario No. 152 de fecha 03 de noviembre 2006 del C.H.N.			
Aviso de crédito sin número, fecha 03 de noviembre 2006			
Factura No. 000018 EL ROSARIO DE SAN BERNARDINO, S.A., de fecha 03 de noviembre de 2006.			
Autorización de -FOGUAVI-			
OPD-CHN-278-2006 de fecha 13 de octubre de 2006, recibido C.H.N. el 02 de noviembre de 2006			
<b>SEGUNDO DESEMBOLSO 25%</b>			Q466,593.75
Registro en partida de diario No. 21 de fecha 15 de marzo 2007 del C.H.N.			
Aviso de crédito sin número, fecha 15 de marzo 2006			
Factura No. 000039 EL ROSARIO DE SAN BERNARDINO, S.A., de fecha 14 de marzo de 2007.			
Autorización de -FOGUAVI-			
OPD-031-2007 de fecha 20 de febrero de 2007, recibido C.H.N. el 06 de marzo de 2007.			
Informe técnico del desarrollador de fecha 28 de enero 2007, 52% de avance físico, ratificado Arq. Fernando Burmester, coordinador área técnica FOGUAVI			
<b>TERCER DESEMBOLSO 10%</b>			Q109,856.25
Registro en partida de diario sin número, de fecha 07 de enero 2008 del C.H.N.			
Cheque de Caja No. 00400153 de fecha 07 de enero 2008			
Factura No. 000131 EL ROSARIO DE SAN BERNARDINO, S.A., de fecha 03 de enero de 2008			
Autorización de -FOGUAVI-			
OPFOR-030-2007 de fecha 17 de octubre de 2007, recibido C.H.N. el 02 de enero de 2008.			
DECREMENTO DE 13 SUBSIDIOS			
<b>TOTAL AVANCE FINANCIERO</b>			<b>Q1,509,637.50</b>
<b>PORCENTAJE AVANCE FINANCIERO</b>			<b>81%</b>
<b>DIFERENCIA</b>			<b>Q356,737.50</b>
<b>DECREMENTO DE 13 SUBSIDIOS</b>			<b>-Q76,781.25</b>
<b>SALDO PENDIENTE DE PAGO</b>			<b>Q279,956.25</b>

EXAMEN ESPECIAL

AL PROYECTO COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE, PARCELAMIENTO LAS NUBES, MUNICIPIO DE VILLA NUEVA, GUATEMALA  
 FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DEL SUBSIDIO FIDE/SUBSIDIO CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA  
 PERÍODO AUDITADO DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006 AL 08 DE JUNIO DE 2011



**Desembolso realizado al contrato de ampliación y modificación siguiente:**

	SOLUCIONES HABITACIONALES	SUBSIDIO	TOTAL SUBSIDIO
SUBSIDIO DEL PROYECTO SEGÚN CONTRATO S/N DE FECHA 11-12-07	13	Q16,500.00	Q214,500.00
AVANCE FINANCIERO			
<b>PRIMER DESEMBOLSO (ANTICIPO) 85%</b>			Q182,325.00
Registro en partida de diario sin número, de fecha 07 de enero 2008 del C.H.N.			
Cheque de Caja No. 00400153 de fecha 07 de enero 2008			
Factura No. 000133 EL ROSARIO DE SAN BERNARDINO, S.A., de fecha 04 de enero de 2008			
Autorización de -FOGUAVI-			
OPFOR-030-2007 de fecha 17 de octubre de 2007, recibido C.H.N. el 02 de enero de 2008.			
TOTAL AVANCE FINANCIERO			Q182,325.00
PORCENTAJE DE AVANCE FINANCIERO			85%
SALDO PENDIENTE DE PAGO SEGÚN CONTRATO DE AMPLIACIÓN			Q32,175.00

**Plazo e inicio de ejecución**

La continuación del proyecto Comunidad 20 de Octubre dio inicio el 03 de noviembre 2006, fecha de recepción del primer desembolso y de acuerdo al plazo de ejecución; se estima la finalización el 06 de mayo de 2007.

**Fianzas**

Las fianzas del contrato de fecha 26 de septiembre 2006 son las siguientes:

La afianzadora G & T, S.A. emitió el 04 de octubre 2006, la Póliza Clase C-2, No. 386332 por Q279,956.25 para garantizar a nombre de El Rosario de San Bernardino, S.A. el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales; garantía vigente al 25 de septiembre 2007; prorrogada hasta el 02 de marzo 2010 según resolución CJ-238-2009 de fecha 17 de diciembre 2009.

Fianza de primer desembolso emitida el 04 de octubre 2006, Póliza Clase C-5, No. 386333 por Q1,866,375.00 para garantizar la correcta inversión del primer desembolso referido a 237 Subsidios de la COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE, VILLA NUEVA, garantía que deberá mantenerse vigente hasta que EL FONDO



GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA -FOGUAVI- reciba el informe de supervisión que genere el pago del segundo desembolso, o hasta el 25 de septiembre 2007.

Las fianzas del contrato de ampliación y modificación de fecha 11 de diciembre 2007 son:

Fianza de cumplimiento emitida el 13 de septiembre 2007, Póliza Clase C-2 No. 424285 por Q32,175.00 para garantizar a nombre de El Rosario de San Bernardino, S.A. el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales; garantía vigente hasta el 03 de junio 2008.

Fianza de primer desembolso emitida el 13 de septiembre 2007, Póliza Clase C-5, No. 424286 por Q107,250.00 para garantizar la correcta inversión del primer desembolso referido a 13 Subsidios de la COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE, VILLA NUEVA, garantía que deberá mantenerse vigente hasta que EL FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA -FOGUAVI- reciba el informe de supervisión que genere el pago del segundo desembolso, o hasta el 03 de junio 2008.

### Información Técnica

El proyecto consiste en 237 lotes de 6.00 metros de frente y 15.00 metros de largo con una área de 90.00 metros cuadrados cada uno. Se observó que las calles no están balastadas, no existe fosa séptica, pozos de absorción, lo cual según contrato número 81 de fecha 16 de octubre del 2002 suscrito entre la empresa denominada Colinas del Atlántico y FENACOVI, debió ser ejecutado. El 03 de agosto del año 2005 el señor Carlos Arturo de Jesús Hegel Girón, denunció ante El Ministerio Público la no conclusión de dichos trabajos.

La sumatoria del área de los terrenos que conforman la lotificación según El Registro General de la Propiedad es de 34,999.00 metros cuadrados. Según datos obtenidos de la hoja 2/13 de los planos proporcionados el área es de 34,353.00 metros cuadrados, lo que representa una diferencia de 646.00 metros cuadrados.

El área indicada en el contrato para área verde, deportiva, servicios comunitarios, escolar, pozo y tanque de agua es de 5,580.00 metros cuadrados.

Según hoja 2/13 de los planos proporcionados el área destinada para 237 lotes es de 21,330.00 metros cuadrados, el área de las calles según gabarito típico de la hoja 3/13 es de 7,458.00 metros cuadrados, dando una sumatoria de 28,788.00



metros cuadrados, que al restársela al área registrada se obtiene un área de 6,211.00 metros cuadrados destinada para el área verde, deportiva, servicios comunitarios, escolar, pozo y tanque de agua, que representa 631.00 metros cuadrados mayor a la indicada en el contrato.

La inspección de campo se realizó en compañía del Presidente y Representante Legal del Consejo Comunitario, señor Francisco Misael Luis Domingo, con la finalidad de verificar el cumplimiento de las cantidades y calidades de los trabajos susceptibles de verificación, evaluándose los siguientes renglones de trabajo de construcción: a) Acometida de energía eléctrica hasta el pozo y bomba de agua, b) Construcción de un pozo mecánico de agua, con su respectiva bomba de agua, c) Construcción de la red de distribución de agua potable, d) Construcción de un tanque elevado de agua con capacidad para treinta mil litros. Los cuales debieron estar finalizados en un plazo de seis (6) meses según lo establece el contrato.

## **6. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES**

### **Comentarios**

#### **Comentarios Área Financiera**

Derivado del incumplimiento del primer desarrollador del proyecto, la suscripción del contrato de Sustitución de Desarrollador y Terminación de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Lotes con Servicios se suscribió con acta No. 29E-01, misma que autorizaba el Proyecto El Rincón en Amatitlán y a FENACOVÍ como Entidad Intermediaria para el manejo del Subsidio. Sin embargo las autoridades de FOGUAVI no realizaron la solicitud a Junta Directiva para autorizar el Proyecto denominado Comunidad 20 de Octubre y la sustitución de Entidad Intermediaria.

El contrato de ampliación y modificación certificado por FOGUAVI, fue suscrito el 11 de diciembre 2007, a esa fecha se encontraba vencido el contrato del 26 de septiembre de 2006. Las fianzas de cumplimiento y anticipo fueron emitidas antes de la suscripción del contrato, sin embargo la Afianzadora registra como fecha del contrato el 04 de junio 2007.

El 31 de enero 2007 el Coordinador Técnico de FOGUAVI emite un informe de avance físico del 52%, mismo que permite la autorización del segundo desembolso, sin embargo no está avalado por el representante de los beneficiarios, como lo establece el contrato en la CLÁUSULA SÉPTIMA inciso b).

El 08 de junio de 2011 las autoridades actuales del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, presentaron ante el Ministerio Público denuncia en contra de la Desarrolladora El Rosario San Bernardino S.A.



### **Comentarios Área Técnica**

Como resultado de la revisión de la documentación proporcionada, se establece que la deficiencia del contrato, su ampliación y modificación, así como la falta de documentación técnica, no permite realizar una adecuada comparación entre lo planificado y lo construido, por lo que no es posible establecer si la cantidad y calidad de los trabajos existentes son los planificados.

Como resultado de la visita de campo, realizada el 3 de marzo del 2011, se establece que no se han finalizado los trabajos contratados, por lo que no pudo verificarse el funcionamiento de la red de distribución de agua. Según indica el informe No. 001-2010-MC-NGGP de fecha 4 de febrero del 2010 realizado por los arquitectos Marck Ivan Castillo Rivas y Nelson Giovanni García Puente, en el cual se indica: "todo el ramal está construido, pero deteriorado por el tiempo transcurrido, falta de mantenimiento y por la falta de uso." Por lo que la comisión receptora deberá requerir las pruebas de presión estática y dinámica de la red de agua potable, así como establecer el diámetro de la tubería, cantidad de válvulas y accesorios.

También se observó tendido de energía eléctrica, el cual según informe No.001-2010-MC-NGCP de fecha 4 de febrero del 2010, realizado por los arquitectos Marck Ivan Castillo Rivas y Nelson Giovanni García Puente, en el cual se indica: " El compromiso era traer la energía del poste del cementerio al poste No. 406127 aproximadamente 1,300 metros", también indican que: " según el Comité, ellos fueron los que gestionaron la introducción de la energía eléctrica y la SOSEP fue quien realizó este rubro". FOGUAVI no cuenta con documentación que respalde que el desarrollador haya realizado la introducción eléctrica.

Pueden surgir eventos subsecuentes a la auditoría, que podrían afectar parcialmente o totalmente los trabajos, debido a efectos naturales, mal uso de la instalación o deterioro natural que sufre cualquier tipo de obra de infraestructura física durante el transcurso del tiempo.

### **Conclusiones**

De acuerdo a los resultados de la auditoría se concluye que la desarrolladora EL ROSARIO SAN BERNARDINO, S.A. ha recibido la cantidad de Q1,691,962.50 equivalente al 81.31% del monto total del subsidio aprobado, para el proyecto de 237 lotes con servicios en la COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE, PARCELAMIENTO LAS NUBES, ZONA 3 DEL MUNICIPIO DE VILLA NUEVA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.



El avance de escrituración de la lotificación se encuentra en un 0%. De la visita de campo realizada el 3 de marzo del 2011 al proyecto y de acuerdo a los renglones de trabajo establecidos en el contrato se determinó lo siguiente: La acometida de energía eléctrica al pozo y bomba de agua no ha sido realizada; no se ha instalado la bomba de agua y la instalación eléctrica del pozo mecánico; únicamente se observó el empalme de unión que se utiliza para proteger la tubería de hierro galvanizado; El tanque elevado de agua no ha sido construido.

El primer desembolso recibido por la empresa El Rosario San Bernardino, S.A. fue utilizado para la compra de la finca subastada en venta pública No. 231, folio 462 Libro 2 de Reforma Agraria, por el Juzgado Cuarto del Ramo Civil en Q629,980.75 y compra de la finca No. 31795, folio 233, Libro 135 de Reforma Agraria por Q21,000.00; para un total pagado por los terrenos de Q650,980.75.

Existe diferencia en el área destinada para área verde, deportiva, servicios comunitarios, escolar, pozo y tanque de agua, debido que según contrato es de 5,580.00 metros cuadrados, mientras que según plano proporcionado es de 6,211.00 metros cuadrados, lo que da una diferencia de 631.00 metros cuadrados. Así mismo la lotificación no cuenta con servicio de agua potable debido que no se ha realizado la acometida de energía eléctrica al pozo y bomba de agua; instalación de la bomba de agua, instalación eléctrica del pozo mecánico y la construcción del tanque elevado de agua.

No es procedente la ampliación y modificación del contrato del 26 de septiembre 2006, generando con ello la duplicidad monetaria en virtud que el proyecto continua con 237 lotes, lo conveniente hubiese sido la sustitución de beneficiario.

La deficiencia en la administración, control y seguimiento por parte de FOGUAVI, provocó que la obra al momento de la auditoría, se encuentre abandonada, con trabajos no finalizados y sin documentación técnica de respaldo.



EXAMEN ESPECIAL

AL PROYECTO COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE, PARCELAMIENTO LAS NUBES, MUNICIPIO DE VILLA NUEVA, GUATEMALA  
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DEL SUBSIDIO FIDESUBSIDIO CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA  
PERÍODO AUDITADO DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006 AL 08 DE JUNIO DE 2011

## 7. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

### Hallazgos Relacionados con Control Interno

#### Área Técnica

#### Hallazgo No.1

##### Contratos suscritos con deficiencias

##### Condición

El contrato sin número, de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil seis, ampliado y modificado con fecha once de diciembre del año dos mil siete, correspondientes a la terminación de los trabajos de la lotificación "Comunidad 20 de octubre del Parcelamiento Las Nubes, zona 3 del municipio de Villa Nueva, Guatemala", no describe las cantidades y precios de los trabajos a realizarse, no incluye autentica notarial, así como el contrato de ampliación y modificación de fecha once de diciembre del año dos mil siete, no detalla el monto del aporte previo, ni el costo de construcción del tanque elevado.

El área de 5,580.00 metros cuadrados destinada en el contrato para área verde, deportiva, servicios comunitarios, escolar, pozo y tanque de agua, no es correcta debido que le faltan 631.00 metros cuadrados para completar el área legalmente registrada de 34,999.00 metros cuadrados, ya que en base a lo indicado en la hoja 3/13 de los planos proporcionados, la suma de las áreas de los 237 lotes es de 21,330.00 metros cuadrados y el área de las calles según gabarito típico es de 7,458.00 metros cuadrados, lo que asciende a 28,788.00 metros cuadrado, por lo que el área correcta es de 6,211.00 metros cuadrados.

##### Criterio

El Acuerdo Número 09-03 aprobado por el jefe de la contraloría General de Cuentas, Normas Generales de Control Interno Gubernamental, en la Norma 1. Normas de Aplicación General, numeral 1.2, indica: "Es responsabilidad de la máxima autoridad de cada entidad pública, diseñar e implementar una estructura efectiva de control interno, que promueva un ambiente óptimo de trabajo para alcanzar los objetivos institucionales", una efectiva estructura de control interno debe incluir criterios específicos relacionados como: a) controles generales; b) controles específicos; c) controles preventivos, d) controles de detección; e) controles prácticos; f) controles funcionales; g) controles de legalidad; y h) controles de oportunidad, aplicados en cada etapa del proceso administrativo, de tal manera que se alcance la simplificación administrativa y operativa, eliminando o agregando controles, sin que se lesione la calidad del servicio".



El Contrato de sustitución de Desarrollador y terminación de obra a precio fijo y tiempo determinado para lotes con servicios de veintiséis de septiembre del año dos mil seis, en la cláusula sexta indica: " d) Otorgar el contrato traslativo de dominio que corresponda a favor de la COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE PARCELAMIENTO LAS NUBES ZONA TRES (3) o a la entidad que corresponda, de la fracción de terreno que mide un total de cinco mil ciento treinta metros cuadrado (5,130.00Mts2) y de la fracción de terreno que mide un total de cuatrocientos cincuenta metros cuadrado (450.00 M.2), aproximadamente, las cuales se destinarán para área verde, deportiva, servicios comunitarios, escolar, pozo y tanque de agua a favor de las doscientas treinta y siete (237) familias del Proyecto."

### **Causa**

Falta de asesoría jurídica y técnica en la suscripción de los contratos.

### **Efecto**

No permite realizar una adecuada verificación de los trabajos contratados.

### **Recomendación**

La Junta Directiva del Fondo Guatemalteco para la Vivienda , debe instruir al Director Ejecutivo, Coordinador Área Jurídica y el Coordinador del Área Técnica, observen que en los contratos que se suscriban, se incluyan las cantidades y precios de los trabajos a realizarse.

Realizar levantamiento y plano topográfico del polígono, calles y lotes, con la finalidad de garantizar el área exacta a favor de las doscientas treinta y siete (237) familias beneficiadas de la Comunidad 20 de Octubre Parcelamiento Las Nubes zona tres (3), al momento de realizarse los traslados de dominio.

### **Comentario de los Responsables**

Director Ejecutivo -FOGUAVI- Período 2011

Las áreas que forman parte de la urbanización deben ser solicitadas por la Municipalidad del lugar donde se desarrolla el proyecto, se puede verificar estas áreas en la licencia municipal. En cuanto a la papelería faltante hay que mencionar que estos expedientes eran ingresados y revisados por el Crédito Hipotecario Nacional ya que era el fiduciario el encargado de verificar aspectos técnicos, actualmente se cuenta con un Área Técnica encargada de verificar todos estos aspectos. Los cronogramas de ejecución física, financiera, descripción del aporte previo, cuadro de cantidades y costos y planos constructivos forman parte del contrato como un anexo del mismo.



**Director Ejecutivo FOGUAVI Período 01-01-2006 al 15-02-2008**

En la "Condición" indican que "...no se describen las cantidades y precios de los trabajos a realizarse, no incluye auténtica notarial, así como el contrato de ampliación y modificación..., no detalla el monto del aporte previo, ni el costo de construcción del tanque elevado".

Por otra parte, se hace referencia a que "El área de 5,580.00 metros cuadrados destinada en el contrato para área verde, deportiva, servicios comunitarios, escolar, pozo y tanque de agua, la cual según indican no es correcta, ya que le faltan 631.00 metros cuadrados para completar el área legalmente registrada de 34,999.00 metros cuadrados..."

Con relación a lo anterior, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. Foguavi es una institución financiera de segundo piso, la cual otorga los subsidios a través de las instituciones financieras de primer piso (bancos) a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza para que puedan resolver su problema de vivienda. Para poder optar a dicha solución habitacional, el subsidio deberá ser complementado con el aporte previo y el crédito en condiciones de mercado; éste último, si procede.

2. Lo descrito en el párrafo anterior implica que, dentro de la oferta de lotes y viviendas en el mercado, la familia beneficiaria podrá elegir la que más convenga a sus necesidades. También implica que Foguavi otorgará el subsidio a la familia que sea elegible cumpliendo con lo que estipula el Artículo 17 del Reglamento de la Ley de Vivienda, Acuerdo Gubernativo 286-98.

3. Todo ello implica que Foguavi deberá velar porque el subsidio sea correctamente aplicado, tanto por la familia beneficiaria, como por la empresa desarrolladora, en el sentido de verificar que ésta otorgue la solución habitacional de conformidad con las estipulaciones técnicas que indica la normativa interna de Foguavi.

4. En la modalidad de lote con servicios, que es la que se ofreció en la Comunidad 20 de Octubre, el desarrollador se comprometía a entregar los lotes con los servicios que se consignaron en el contrato entre la empresa desarrolladora y la comunidad, incluyendo la escrituración. Es decir que el desarrollador se comprometía a entregar un producto terminado, el cual incluía costos tales como el valor de la tierra, la introducción de los servicios pactados y la escrituración, pero en ningún momento deberá detallar a Foguavi el monto invertido en la compra de la tierra, el monto invertido en la introducción de los servicios o los gastos de escrituración. Porque como he mencionado anteriormente, el subsidio es otorgado a la familia para que adquiera una solución habitacional, que en este



caso es un lote con servicios y los gastos de escrituración. Lo que sí corresponde a Foguavi es determinar que se otorguen los servicios pactados y la calidad de los mismos.

5. A través de su normativa, Foguavi determina las especificaciones que debe tener una solución habitacional; si es una vivienda en lote propio deberá tener determinadas características constructivas; si es un lote con servicios, deberá tener determinados servicios. Durante mi gestión como Director, la supervisión estaba a cargo de empresas supervisoras especializadas o en las afianzadoras privadas y el FHA. Foguavi, a través de estas instituciones vela porque el desarrollador cumpla con otorgar a la familia beneficiaria lo que está estipulado en su normativa interna y en los contratos suscritos entre los pobladores y la empresa desarrolladora. Sin embargo, en ningún momento entra en el detalle de las cantidades de trabajo, porque no es su función. El subsidio es un productor monetario, el cual debe ser aplicado por cada familia para satisfacer sus necesidades de vivienda.

6. Por otra parte, debe diferenciarse entre la función de Foguavi como institución financiera de segundo piso, que otorga un subsidio monetario para la adquisición de una solución habitacional, lo que implica que Foguavi no construye, y las funciones una Unidad Ejecutora, las cuales sí construyen obra física o infraestructura y por lo tanto deben reportar cantidades de trabajo.

7. En cuanto a que el monte del aporte previo no se detalla en el contrato ampliatorio, se hace la aclaración que la literal b) del Artículo 18 de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos indica: "b) Subsidio directo, otorgado por el Estado, el cual será hasta de un setenta y cinco por ciento (75%) conforme a los estudios socioeconómicos ...", lo cual implica que si el subsidio es del 75%, el aporte previo será de un 25%, el cual puede ser aportado en efectivo, materiales o mano de obra. Si en el contrato no se estipula un monto o forma de pago diferente, aplicará lo que estipula la ley.

En virtud de lo antes expuesto, se solicita que este hallazgo sea desvanecido.

#### **Comentario de Auditoría**

Se confirma el hallazgo, debido que no es posible establecer la distancia del cableado de la acometida eléctrica, profundidad del pozo mecánico, monto del tanque elevado y que el área destinada para las áreas comunales no es la correcta.

#### **Acciones Legales y Administrativas**

Se considera que los señalamientos son vinculantes, por lo que se incluyeron en



la denuncia presentada al Ministerio Público.

## Hallazgo No.2

### Falta de documentos técnicos de respaldo

#### Condición

El proyecto de terminación de trabajos de la lotificación "Comunidad 20 de octubre del Parcelamiento Las Nubes, zona 3 del municipio de Villa Nueva, Guatemala", correspondiente al contrato sin número, de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil seis, ampliado y modificado con fecha once de diciembre del año dos mil siete, no cuenta con la totalidad de los planos constructivos y los existentes no incluyen los detalles de la acometida de agua potable, del pozo mecánico y del tanque elevado, firma, sello y timbres de profesional responsable de la planificación, especificaciones técnicas, memoria descriptiva de cálculos técnicos realizados en la fase de planificación, integración de costos unitarios de cada uno de los renglones contratados, resumen de los costos de los renglones contratados, documentación que respalde que el desarrollador fue quien gestionó la introducción de energía eléctrica, estudio hidrogeológico, resultado del aforo realizado al pozo, resultado del estudio físico químico y bacteriológico del agua del pozo, corte estratigráfico o documento técnico que garantice la profundidad del pozo existente, levantamiento fotográfico durante la construcción de la red de agua y de la perforación del pozo, resolución final del estudio de evaluación ambiental, informes de supervisión durante el proceso de construcción, bitácora de obra autorizada por la Contraloría General de Cuenta.

#### Criterio

El Acuerdo Interno 09-03 de fecha 08 de 2003, del Jefe de la Contraloría General de Cuentas, que aprueba las Normas de Control Interno Gubernamental, modificadas por el Acuerdo interno A-57-2006, de fecha 08 de junio de 2006, de la Contraloría General de Cuentas, en el grupo 2 Normas Aplicables a los Sistemas de Administración General, numeral 2.6 DOCUMENTOS DE RESPALDO, indica: La documentación de respaldo promueve la transparencia y debe demostrar que se ha cumplido con los requisitos legales, administrativos, de registro y control de la entidad; por tanto contendrá la información adecuada, por cualquier medio que se produzca, para identificar la naturaleza, finalidad y resultados de cada operación para facilitar su análisis.

#### Causa

Falta de documentación técnica de planificación, control y seguimiento de la construcción en FOGUAVI.



**Efecto**

No permite realizar una adecuada comparación entre lo planificado y lo existente, por lo que no es posible establecer si la cantidad y calidad de los trabajos existentes son los establecidos.

**Recomendación**

La Junta Directiva del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, debe instruir al Director Ejecutivo para que el Coordinador del Área Técnica mejore la documentación que respalde la planificación, control y seguimiento de la construcción.

**Comentario de los Responsables****Director Ejecutivo FOGUAVI Período 01-01-2006 al 15-02-2008**

En la "Condición" presentan un detalle de los aspectos técnicos y de planificación que hacen falta a juicio de la Contraloría.

Primeramente se hace necesario situarse en el contexto del proyecto Comunidad 20 de Octubre. La fase de planificación tuvo que haberse llevado a cabo cuando el proyecto fue concebido por el desarrollador original, el señor Fernández Bo, varios años atrás. Posteriormente, cuando la empresa San Bernardino, S.A. reinició el proyecto en el año 2007, lo hizo sobre lo que ya había sido iniciado anteriormente. En el Programa de Fortalecimiento a la Demanda de la Vivienda Popular, que es el programa bajo el cual se desarrolló este proyecto, es función del FHA y de las afianzadoras privadas verificar que un proyecto cumple con las estipulaciones técnicas adecuadas y son estas instituciones las que le dan la elegibilidad al proyecto.

El Artículo 9 del Manual Operativo de dicho programa estipula, en los numerales 1 y 11 lo siguiente:

"Funciones del FHA, las Aseguradoras y Afianzadoras Reguladas

1. Declarar la elegibilidad de los proyectos habitacionales que se presenten para su aprobación.

2...

11. Efectuar los respectivos avalúos técnicos"

La elegibilidad a la que hace referencia el numeral 1 del Artículo 9 antes citado, se refiere a la presentación de toda la documentación técnica que le permita a la afianzadora verificar que la empresa desarrolladora ha realizado una adecuada planificación técnica, la cual garantizará el éxito del proyecto. La empresa desarrolladora deberá cumplir con presentar toda la documentación necesaria para obtener la elegibilidad.

El artículo 11 se refiere a las supervisiones técnicas que deberá efectuar la afianzadora durante el desarrollo del proyecto.

Como puede apreciarse, la elegibilidad técnica (planificación) y las supervisiones



están a cargo de las empresas afianzadoras y serán ellas las que deberán conservar esa documentación para que la misma sea revisada por la Contraloría. Con base en lo anterior, se desea resaltar que la Dirección y las Unidades de Coordinación de Foguavi de conformidad con lo que dicta su normativa interna cuentan con los mecanismos necesarios para evaluar la factibilidad de un proyecto, así como su construcción. Dentro de este contexto, son esas empresas, las afianzadoras, las que tienen la responsabilidad de llevar a cabo esas funciones, así como de solicitar a las empresas desarrolladoras la documentación técnica necesaria, y conservarla en sus archivos para consultas como la que ahora plantea la Contraloría.

### **Comentario de Auditoría**

Se confirma el hallazgo, debido que la documentación presentada no es suficiente, para establecer la profundidad y equipamiento del pozo mecánico, capacidad de la bomba de agua a instalarse, válvulas de la red de distribución de agua potable, materiales y detalles constructivos del tanque elevado, distancia de tendido eléctrico de la acometida hasta el pozo y bomba de agua, tampoco puede establecerse si dentro de las medidas ambientales se establece alguna que pueda modificar en parte o totalmente lo contratado.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Se considera que los señalamientos son vinculantes, por lo que se incluyen en la denuncia No. DAJ-D-F-071-2011 presentada al Ministerio Público.

### **Hallazgos Relacionados con Cumplimiento**

#### **Área Financiera**

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

#### **Ejecución de proyectos sin aprobación de Junta Directiva**

##### **Condición**

El proyecto de 237 lotes con servicio en la Comunidad 20 de Octubre, Parcelamiento las Nubes zona 03 del municipio de Villa Nueva, departamento de Guatemala, carece de acta de aprobación por Junta Directiva de FOGUAVI.

##### **Criterio**

Decreto 120-96 del Congreso de la República, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Título IV DEL SISTEMA FINANCIERO. Capítulo II DEL FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA, Artículo 19. De la Creación y Objeto. Se crea el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, que puede abreviarse FOGUAVI,



como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al Ministerio de Economía, con el objeto de otorgar el subsidio directo y facilitar el acceso al 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. ARTÍCULO 22. De las atribuciones de Junta Directiva. La Junta Directiva tiene las siguientes atribuciones... b) Aprobar solicitudes de subsidio directo.

### **Causa**

Falta de solicitud escrita de los cambios aprobados en acta No. 29E-01.

### **Efecto**

Cambio de Entidad Intermediaria sin autorización de Junta Directiva de FOGUAVI.

### **Recomendación**

El Director Ejecutivo del Fondo Guatemalteco para la Vivienda debe solicitar a Junta Directiva autorización de los cambios subsecuentes en la ejecución de los proyectos.

### **Comentario de los Responsables**

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

De conformidad con el Artículo 22 de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, la Junta Directiva, dentro de sus atribuciones, tiene la de aprobar las solicitudes de subsidio directo. En este sentido, lo que la Junta Directiva debió aprobar y de hecho aprobó, fueron los 237 subsidios directos a las familias beneficiarias. Estos subsidios fueron aprobados por la Junta Directiva de Foguavi cuando se inició el desarrollo del proyecto, en un período de tiempo anterior al que yo fungiera como Director Ejecutivo; sin embargo, dichos subsidios continuaron siendo válidos. Posteriormente, cuando se replanteó el proyecto durante el tiempo en que fungí como Director Ejecutivo, la Junta Directiva autorizó 13 subsidios adicionales.

En la Condición", se indica que el proyecto "...carece de aprobación por Junta Directiva de Foguavi". La aprobación técnica, así como la supervisión de un proyecto están normadas de conformidad con los Manuales Operativos de los diferentes programas de Foguavi, los cuales fueron aprobados por la Junta Directiva en su oportunidad, pero en ningún momento debe pronunciarse la Junta Directiva sobre el desarrollo de determinado proyecto desde el punto de vista técnico. De cualquier forma, el proyecto había sido iniciado mucho tiempo antes de que yo fungiera como Director Ejecutivo de Foguavi.

Se hace la aclaración que la Junta Directiva autoriza subsidios a familias en



situación de pobreza y extrema pobreza, pero en ningún momento debe pronunciarse sobre el desarrollo de determinado proyecto, ya que esto compete a las afianzadoras, tal y como lo estipula el Artículo 9 del Manual Operativo del Programa de Fortalecimiento a la Demanda de la Vivienda Popular, dentro del cual está este proyecto.

En virtud de lo antes expuesto, se solicita que este hallazgo sea desvanecido.  
Coordinador Área Técnica -FOGUAVI- período 01-01-2006 al 31-12-2007  
Desconozco la razón por la cual el proyecto fue ejecutado sin aprobación de la Junta Directiva.

### **Comentario de Auditoría**

Los responsables indican que el proyecto fue autorizado por la Junta Directiva de FOGUAVI según acta No. 29E-01, sin embargo la misma en su punto resolutive inciso 1 indica: Aprobar 738 subsidios de las familias beneficiarias del Proyecto El Rincón, en Amatitlán... inciso 4) Aprobar a la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda, -FENACOVI-, como Entidad Intermediaria Autorizada, para el manejo del subsidio, seleccionada por los pobladores. En virtud de lo que establece el acta, en la actualidad el proyecto se ubica en el municipio de Villa Nueva del departamento de Guatemala y la Entidad Intermediaria es el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala. Por lo tanto se confirma el hallazgo, en virtud que las pruebas de descargo presentadas no son suficientes.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Se considera que los señalamientos son vinculantes, por lo que se incluyeron en la denuncia No. DAJ-D-F-071-2011 presentada al Ministerio Público.

### **Hallazgo No.2**

#### **Compra de inmueble por Sociedad Anónima con fondos del Estado**

##### **Condición**

El 03 de noviembre de 2006 el Rosario San Bernardino, S.A. desarrollador del proyecto recibió un primer desembolso de Q933,187.50, y en subasta pública adquirió la Finca No. 231, folio 462 Libro 2 de Reforma Agraria, según liquidación total de fecha 07 de febrero 2007 del Juzgado Cuarto del Ramo Civil, por Q629,980.75 y compra de Finca No. 31795, folio 233, Libro 135 de Reforma Agraria valorada en Q21,000.00.

Derivado de lo anterior se presume que los Fondos del Estado no se utilizaron para subsidiar a familias que carecen de vivienda, debido a que desde el 07 de junio de 2007 el propietario del terreno es el Rosario San Bernardino, S.A.

EXAMEN ESPECIAL



desarrollador del proyecto.

**Criterio**

Decreto 120-96 del Congreso de la República, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Título IV DEL SISTEMA FINANCIERO. Capítulo II DEL FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA. Artículo 19. De la Creación y Objeto. Se crea el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, que puede abreviarse FOGUAVI, como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al Ministerio de Economía, con el objeto de otorgar el subsidio directo y facilitar el acceso al 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.

Decreto 74-97 del Congreso de la República, reformas a la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. Artículo 2. En toda disposición, legal que implique facultades, derechos y obligaciones para el Ministerio de Economía, derivados de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos debe entenderse que se refiere al Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda.

Acuerdo Gubernativo 286-98 Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Capítulo VI. DEL SISTEMA FINANCIERO INTEGRADO. Artículo 20. ...Cuando se trate de adquisición de lote o vivienda edificada, los derechos de propiedad deben registrarse a favor de los miembros del grupo familiar mayores de edad.

**Causa**

Autorización de proyecto en terreno hipotecado.

**Efecto**

Las fincas que conforman el proyecto actualmente son propiedad de la empresa El Rosario de San Bernardino, S.A.

**Recomendación**

Que el Director Ejecutivo de FOGUAVI debe exigir al desarrollador el cumplimiento de traslado de dominio de los 237 lotes con servicio y de las áreas comunales a las familias autorizadas por FOGUAVI para el subsidio directo.

**Comentario de los Responsables****Director Ejecutivo -FOGUAVI- Período 2011**

El título del hallazgo, la condición y el criterio formulados no identifican objetivamente el incumplimiento de Normas y leyes aplicables. La interpretación de la información documental que integra el Expediente del Proyecto Comunidad



20 de Octubre, del Parcelamiento Las Nubes, zona 3 del Municipio de Villa Nueva, Departamento de Guatemala. Evidencia el criterio personal del auditor actuante, en ningún momento se basa en hechos.

No formula fundamento legal, en la cual se establece prohibición para efectuar compra de bienes inmuebles en las condiciones prescritas en la condición.

No existe fundamento legal, en la cual se establece que se debe efectuar el traslado de dominio, los derechos de propiedad a favor de miembros de grupo familiar beneficiados con subsidio, sin contar con una propiedad o inmuebles debidamente identificados y registradas para ejecutar un proyecto de lotificación o vivienda.

a) De conformidad con el CONTRATO NUMERO OCHENTA Y UNO (81), de fecha 16 de octubre de 2002, el DESARROLLADOR HECTOR RAMIRO FERNANDEZ BO, EL SEÑOR WILLIAN RODOLFO MAZARIEGOS DE LEON, Representante Legal de la ASOCIACION FRENTE DE POBLADORES POR LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO DE GUATEMALA, EL SEÑOR JUAN CARLOS GAITAN DÁVILA, actúa en su Calidad de Gerente y Representante legal de LA FEDERECACIÓN NACIONAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y SERVICIOS VARIOS, R.L., "FENACOV", Entidad Intermediaria Autorizada, celebran Contrato de Desarrollo de Soluciones Habitacionales, y en Clausula Tercera, el Desarrollador indica ser propietario de las Fincas Inscritas en el Registro General de la Propiedad, con el Número 155, folio 56 del Libro Noventa y Nueve del INTA, etc...situados en Bárcenas Villa Nueva, con área, medidas y colindancias que aparecen en sus respectivas inscripciones registrales.

En Cláusula Tercera, literal e) el Desarrollador se Compromete a escriturar a favor de los beneficiarios, etc...

El Contrato es celebrado de conformidad con lo que establece el Decreto No. 120-96 del Congreso de la República, Acuerdo Gubernativo No. 286.98 y Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado.

Lo anterior Evidencia que el Proyecto contaba con propiedad de inmuebles para ejecutar la lotificación en la cual el Desarrollador, Beneficiarios y Entidad Intermediaria Autorizada, actuaron de conformidad.

El proyecto "20 DE OCTUBRE", INICIA LEGALMENTE CON EL ACTA DE APROBACIÓN DE JUNTA DIRECTIVA DE FOGUAVI. ACTA No. 29-01, de fecha 10 de diciembre de 2001 Y CONTRATO No. 81-2002, de fecha 16 de octubre de 2002.



En tal sentido los procesos legales subsecuentes no previstos no implican incumplimiento de normas aplicables.

EL CONTRATO SIN NÚMERO, DE FECHA VEINTISEIS (26) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL SEIS (2006). CONTRATO DE SUSTITUCIÓN DE DESARROLLADOR Y TERMINACIÓN DE OBRA A PRECIO FIJO Y TIEMPO DETERMINADO PARA LOTES CON SERVICIO, SUSTITUYE AL CONTRATO No.81-2002 por sustitución a) Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y vivienda, b) Entidad Intermediaria Autorizada, (EIA) CHN, c) FOGUAVI, d) desarrollador EL ROSARIO SAN BERNARDINO, S.A., e) PERSONAS BENEFICIARIAS, f) Representa legal de Beneficiarios, PROYECTO COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE PARCELAMIENTO LAS NUBES, zona 3 de Villa Nueva, g) Fincas Inscritas en el Registro General de la Propiedad Inmueble, que se identifican. Así mismo en la CLAUSULA SEXTA LITERAL a) SE ESTABLECE CLARAMENTE LA OBLIGACIÓN DEL DESARROLLADOR EN RELACIÓN A LA FORMA DE LIQUIDAR LA FINCA QUE SE CITA EN LA CONDICION FORMULADO. (El subrayado es nuestro)

DE LA PRESUNCIÓN FORMULADA, SE CONTRAVIENE LAS NORMAS DE AUDITORIA GUBERNAMENTAL INTERNA Y EXTERA, GRUPO 3) NORMAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA AUDITORIA DEL SECTOR GUBERNAMENTAL, SECCIÓN 3.5 OBTENCIÓN DE EVIDENCIA COMPROBATORIA. DEL CONTRALOR GENERAL DE CUENTAS.

En razón a los considerandos anteriores, la Formulación del presente hallazgo No procede, por presunción de hechos, por lo que se solicita su desvanecimiento.

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

Debido a que el comentario de la Contraloría es escueto y se refiere únicamente a fechas, a montos y a artículos de la Ley de Vivienda y a su Reglamento, se hace necesario hacer una reseña de lo ocurrido durante el año 2006 con relación a la Comunidad 20 de Octubre Parcelamiento Las Nubes.

Este proyecto fue desarrollado originalmente por el señor Héctor Ramiro Fernández Bo, durante un período anterior a mi gestión como Director Ejecutivo de Foguavi. El señor Fernández Bo incumplió con la comunidad en todo lo acordado en su oportunidad, pues no introdujo los servicios ni escrituró a favor de las familias beneficiarias, por lo que las familias que residían en la comunidad en el año 2006 solicitaron que se obligara al desarrollador a cumplir con lo que se había comprometido, pues aún quedaba un monto del subsidio sin haberse desembolsado. Las familias beneficiarias estaban representadas por el Consejo Comunitario de Desarrollo de la Comunidad 20 de octubre.



Posteriormente, los miembros del Consejo se presentaron en las oficinas de Foguavi haciendo ver que en los Tribunales de Justicia se encontraba una causa por medio de la cual se había fijado una fecha de remate para la propiedad que albergaba a las familias de la Comunidad 20 de Octubre. Dicha acción judicial estaba relacionada con un préstamo que había realizado el señor Fernández Bo a una tercera persona, habiendo puesto como garantía los terrenos donde se asentaba la Comunidad 20 de octubre. Como puede apreciarse, el señor Fernández Bo, no solo no cumplió con lo que estaba obligado con los pobladores, sino que hipotecó la propiedad a favor de una tercera persona. Todo lo anterior implicaba que si no se tomaba una acción inmediata, los pobladores de la Comunidad 20 de octubre serían desalojados al ser adjudicada la tierra por el juzgado a la nueva propietaria.

Con el ánimo de dar una solución a esta problemática, se contactó a varios desarrolladores a los cuales les podría interesar continuar con el proyecto, lo cual implicaba participar en el proceso de subasta pública y tener la capacidad económica para hacer frente al pago que resultara del remate. El señor José Rolando Sandoval Roldán, representante legal de la empresa San Bernardino, S.A. fue quien participó en el remate y a quien el juzgado adjudicó la propiedad. Ya habiendo salvado la propiedad, el señor Sandoval entró en negociaciones con los miembros del Consejo para determinar la forma en la que su empresa continuaría con el desarrollo del proyecto, lo cual implicaba que el nuevo desarrollador tendría que llevar a cabo lo que el desarrollador inicial, el Señor Fernández Bo, no había ejecutado nunca, pero con el agravante que el nuevo desarrollador contaba únicamente con la parte del subsidio que no se le había desembolsado al señor Fernández Bo cuando dio inicio al proyecto.

Cabe mencionar que el señor Fernández Bo fue denunciado ante el Ministerio Público por el incumplimiento mencionado anteriormente.

En la "Condición", la Contraloría indica que "Derivado de lo anterior se presume que los Fondos del Estado no se utilizaron para subsidiar a las familias que carecen de vivienda, debido a que desde el 07 de junio de 2007 el propietario del terreno es el Rosario San Bernardino, S.A. desarrollador del proyecto".

Con relación a lo indicado por la Contraloría (transcrito en el párrafo anterior), se aclara que en ningún momento Foguavi desembolsó recursos al desarrollador para cancelar el importe del remate, ya que el desarrollador pagó el valor de la liquidación con recursos propios.

Tal y como lo manda la Ley de Vivienda y su Reglamento, Foguavi, como



institución financiera de segundo piso, otorga subsidios para que las familias en situación de pobreza o extrema pobreza resuelvan su problema de vivienda, pero en ningún momento deben ser utilizados para otros fines. En este caso no fueron utilizados para pagar el importe del remate, el cual fue pagado por el desarrollador como parte de la inversión que realizó en el proyecto, con sus propios recursos.

Cabe mencionar que lo anterior fue ejecutado dentro de las restricciones de tiempo que implicaba la fecha de remate. Adicionalmente, todo el proceso de negociación entre los pobladores y el desarrollador contó con la participación de la Procuraduría de los Derechos Humanos.

Con base en lo antes expuesto, este hallazgo debe ser desvanecido, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Se rescató la propiedad en la que se asentaba el proyecto; las consecuencias de no rescatarla hubieran sido nefastas para las familias que allí residían.
- b) Fue una situación particular en la que la Administración se vio obligada a viabilizar una solución al problema con el objeto de que las familias no fueran desalojadas del proyecto.
- c) El remate fue pagado con recursos propios del desarrollador y no con los fondos del subsidio.
- d) En relación al punto anterior, la Contraloría “presume”, no asegura.

#### **Coordinador Área Técnica -FOGUAVI- período 01-01-2006 al 31-12-2007**

No competía a la coordinación técnica la compra del Inmueble al cual se hace mención, lo que si se manifestó en su oportunidad, por parte del Área Técnica y en dictamen preciso, fue la indicación de que el terreno de ampliación, tenía sectores y/o áreas de “Alto Riesgo” situación que quizá mermo el dimensionamiento del área medida contra la escriturada.

#### **Comentario de Auditoría**

Los responsables argumentan que las actuaciones relacionadas al proyecto están de acuerdo a la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, su Reglamento y el Manual Operativo sin embargo no citan los artículos específicos.

Adicionalmente indican que el desarrollador realizo la compra con recursos propios y de acuerdo a las fotocopias de documentos contables certificados por el Contador General de -FOGUAVI-, se determina que el anticipo del subsidio lo recibió el desarrollador, tres meses antes de que el juzgado realizará la



liquidación. Por lo tanto se confirma el hallazgo en virtud que no son suficientes los argumentos y documentos de soportes para el desvanecimiento del mismo.

### **Acciones Legales y Administrativas**

Se considera que los señalamientos son vinculantes, por lo que se incluyeron en la denuncia No. DAJ-D-F-71-2011 presentada al Ministerio Público.

### **Hallazgo No.3**

#### **Incumplimiento al contrato del proyecto 237 lotes con servicio en la Comunidad 20 de Octubre, Parcelamiento las Nubes, Villa Nueva, departamento de Guatemala**

##### **Condición**

El 26 de septiembre del 2006, se suscribió Contrato de Sustitución de Desarrollador y Terminación de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Lotes con Servicios, entre José Rolando Sandoval Roldán en su calidad de Gerente General de la entidad desarrolladora de proyectos EL ROSARIO DE SAN BERNARDINO, S.A. y Francisco Misael Luis Domingo, Presidente y Representante Legal del Consejo Comunitario de Desarrollo de la Comunidad 20 de Octubre Parcelamiento las Nubes, zona 3 del municipio de Villa Nueva, departamento de Guatemala, por Q1,866,375.00. El 11 de diciembre 2007 se suscribió contrato de ampliación con la aprobación de Junta Directiva de 13 beneficiarios más por un total de Q214,500.00. El plazo máximo de entrega es de seis meses contados a partir del 03 de noviembre 2006 y fecha de terminación de obra 06 de mayo del 2007.

Al revisar los documentos de pago y el expediente de FOGUAVI se determinó que El Rosario San Bernardino, S.A. ha recibido un total de Q1,691,962.50 de la siguiente forma: un primer desembolso equivalente al 50% del valor del contrato por Q933,187.50; según factura No.000018 de fecha 03 de noviembre 2006; segundo pago equivalente al 25% del valor contratado por Q466,593.75; factura No. 000039 de fecha 14 de marzo 2007; tercer pago equivalente al 10% del valor contratado por Q109,856.25; factura No. 0000131 de fecha 03 de enero 2008.

Del contrato de ampliación un pago equivalente al 85% por Q182,325.00. El Informe Técnico emitido por la Coordinación Técnica de FOGUAVI indica el 52% de avance físico al 31 de enero 2007, lo cual permite que se realice el segundo desembolso, sin el aval del representante de los beneficiarios.

Según informe de Asesoría Jurídica del FOGUAVI del 03 de noviembre 2010, el avance de escrituración de los lotes se encuentra en un 0%. De la visita de campo realizada el 3 de marzo del 2011 al proyecto y de acuerdo a los renglones de trabajo establecido en el contrato se determinó lo siguiente: La acometida de energía eléctrica al pozo y bomba de agua no ha sido realizada; no se ha instalado



la bomba de agua y la instalación eléctrica del pozo mecánico, únicamente se observó el empalme de unión que se utiliza para proteger la tubería de hierro galvanizado, el tanque elevado de agua no ha sido construido.

La fianza de Cumplimiento No. 386333 venció el 25 de septiembre 2007, fianza de Cumplimiento No. 424285, fianza de Anticipo No. 424586 vencieron el 03 de junio 2008; fianza de Anticipo No. 386332 con prórroga de cobertura al 02 de marzo 2010. Estas fianzas no fueron ejecutadas en su oportunidad.

Derivado del censo realizado en la Comunidad 20 de Octubre se determinó que de 237 lotes del proyecto, existen 49 lotes habitados por beneficiarios autorizados, 10 habitados por familias no autorizadas por FOGUAVI y 178 lotes abandonados; de acuerdo a las cláusulas contractuales el desarrollador debe devolver el subsidio autorizado de los beneficiarios que no habitan en el proyecto; cantidad que asciende a Q1,310,946.36.

A la fecha el Contrato de Sustitución de Desarrollador y Terminación de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Lotes con Servicios y Contrato de Ampliación del proyecto, se encuentran vencidos y sin cobertura de fianzas.

### **Criterio**

Contrato de Sustitución de Desarrollador y Terminación de Obra a Precio Fijo y Tiempo Determinado para Lotes con Servicios, de fecha 26 de septiembre del 2006. CLÁUSULA SEXTA: indica: COMPROMISO. El señor José Rolando Sandoval Roldán, en la calidad con que actúa, declara que su representada se obliga a terminar de efectuar las obras de la lotificación de "COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE PARCELAMIENTO LAS NUBES", ubicada en la ZONA 3 DE VILLA NUEVA, de este departamento, a favor de la doscientas treinta y siete familias beneficiarias que aparecen en el censo mencionado en la cláusula anterior, para lo cual se obliga a lo siguiente: ...c) A otorgar los contratos traslativos de dominio de las fracciones de terreno, con un área de noventa metros cuadrados (90.00 Mts<sup>2</sup>), que le corresponden a favor de cada uno de los doscientos treinta y siete (237) beneficiarios; d) Otorgar el contrato traslativo de dominio que corresponda a favor de la COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE PARCELAMIENTO LAS NUBES ZONA TRE (3) o a la entidad que corresponda, de la fracción de terreno que mide un total de cinco mil ciento treinta metros cuadrados (5,130.00 Mts.<sup>2</sup>) y de la fracción de terreno que mide un total de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450.00 Mts.<sup>2</sup>), aproximadamente, las cuales se destinarán para área verde, deportiva, servicios comunitarios, escolar, pozo y tanque de agua a favor de las doscientas treinta y siete (237) familias del Proyecto; f) Efectuar la acometida de energía eléctrica hasta el pozo y la bomba de agua del PROYECTO; e) Construir un pozo mecánico de agua, con su respectiva bomba de agua e instalación eléctrica funcionando adecuada y normalmente para surtir de agua al Proyecto, g) Construir la red de distribución de agua potable para los doscientos treinta y siete (237) lotes; h) Construir un tanque elevado de agua, con capacidad para treinta mil



litros. SÉPTIMA: FORMA DE PAGO. ...a) Un primer desembolso, cuyo monto y porcentaje se determinará de conformidad con la normativa aplicable del FOGUAVI para familias, contra la suscripción del presente contrato, y la presentación de una fianza equivalente al 100% del primer desembolso y una fianza de cumplimiento equivalente al 15% del monto total del proyecto; b) Un segundo desembolso, cuyo monto y porcentaje se determinará de conformidad con la normativa y avance físico aplicable del FOGUAVI a familias y, según las especificaciones técnicas del FOGUAVI. El informe de avance físico deberá estar avalado por el representante de los beneficiarios. c) Un tercer desembolso cuyo monto y porcentaje se determinará de conformidad con la normativa aplicable del FOGUAVI ya mencionada; y contra: c.1. La conclusión física del proyecto en un 100%, según la supervisión efectuada por FOGUAVI; c.2. Constancia de la inscripción de cada lote en el Registro de la Propiedad (ESCRITURA), a favor de cada uno de los beneficiarios; c.3. Fianza de 15% del monto total del proyecto; y c.4. La presentación de los documentos que acrediten que la DESARROLLADORA ha cancelado efectivamente los pagos de gravámenes, deudas o contingencias pendientes sobre el "PROYECTO" si existieren. OCTAVA: PLAZO DE EJECUCIÓN. La "DESARROLLADORA" se compromete a terminar y entregar las soluciones habitacionales dentro de un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de recepción de primer desembolso. Si no cumpliera con esta obligación, deberá restituir a la EIA la totalidad de lo recibido y será entonces removido del proyecto y no podrá participar nuevamente como Desarrollador o Constructor dentro de los programas impulsados por FOGUAVI... DÉCIMA OCTAVA: RESERVAS. EL REPRESENTANTE manifiesta que conoce el derecho de "FOGUAVI" de reclamar la devolución del monto del subsidio, en los siguientes casos...b) Cuando la familia beneficiaria deje de residir en la solución habitacional antes de haber transcurrido cinco (5) años contados a partir de la fecha de otorgamiento sin previa autorización de "FOGUAVI"...

### **Causa**

Incumplimiento a las cláusulas contractuales.

### **Efecto**

En la actualidad los beneficiarios no tienen contratos traslativos de dominio y servicio de agua potable.

### **Recomendación**

La Junta Directiva del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, debe girar instrucciones al Director Ejecutivo, para que genere las condiciones que permita que los desarrolladores cumplan con lo contratado dentro de los plazos establecidos.



Que el Director Ejecutivo del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, solicite autorización de Junta Directiva para la sustitución de beneficiarios en el proyecto Comunidad 20 de Octubre y se traslade el beneficio a las 10 familias que actualmente habitan el proyecto.

### **Comentario de los Responsables**

En Relación a la recomendación:

Con el objeto de exigir el cumplimiento del Contrato Suscrito para la Ejecución del Proyecto identificado como PROYECTO COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE, DEL PARCELAMIENTO LAS NUBES, ZONA 3, MUNICIPIO DE VILLA NUEVA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Se procedió de conformidad con la ley a presentar DENUNCIA diligenciada por el DIRECTOR EJECUTIVO, en contra el señor HECTOR RAMIRO FERNANDEZ BO, de fecha veinticinco de febrero de dos mil cinco (2005.) inciso h)

-Actuaciones del DIRECTOR EJECUTIVO, se presenta Copia de la Denuncia tramitada con fecha 25 de febrero de 2005, ante el Fiscal de la Sección Contra la Corrupción, del Ministerio Público.

-DENUNCIA NUEVA PRESENTADA, en contra del señor JOSE ROLANDO SANDOVAL ROLDAN, representante legal de EL ROSARIO SAN BERNARDINO, SOCIEDAD ANONIMA.

Denuncia Nueva tramitada ante la Fiscalía Distrital Metropolitana, del Ministerio Público, Departamento de Guatemala con fecha 7 de junio de 2011.

Ambas actuaciones ya fueron ejecutadas y se espera Resuelvan los Tribunales Competentes.

#### **PARRAFO SEGUNDO DE LA RECOMENDACIÓN:**

Para el Caso de la sustitución de beneficiarios, el director Ejecutivo no está Facultado por el Decreto No. 120-96 del Congreso de la República, Acuerdo Gubernativo No. 286.98, y Manual Operativo del sistema Financiero Integrado. Se procede de conformidad con Leyes Citadas:

ACUERDO GUBERNATIVO No. 286-98 Reglamento de la Ley de Vivienda

ARTICULO 10. El ejercicio del derecho a la adquisición de soluciones habitacionales, de Conformidad con los beneficios contenidos en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y del presente Reglamento, está sujeto a las condiciones siguientes:

- b) A cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones competentes, para tener acceso al derecho,
- c) Cumplir con todas las obligaciones derivadas del contrato correspondiente.

ARTICULO 17. \*Las familias interesadas en optar al sistema financiero integrado deben estar constituidas por la pareja, en el caso de matrimonio o unión de hecho, o por la madre y padre que tenga hijos. También puede estar conformada por la



madre o el padre, jefe de familia, con uno o más hijos o bien por personas con parentesco de consanguinidad hasta el segundo grado, y deben cumplir con los requisitos siguientes:

- a) ser guatemalteco;
- b) tener ingresos familiares de conformidad con lo establecido por el Fondo Guatemalteco para la Vivienda;
- c) carecer de bienes inmuebles para el caso de adquisición de lote o compra de vivienda edificada;
- d) poseer un único bien inmueble para el caso de construcción en lote propio, mejoramiento, ampliación, reparación de vivienda o introducción de servicios básicos.
- e) No haber ocupado ilegalmente cualquier propiedad pública o privada, exceptuándose los casos estipulados en el Decreto Número 3-97 reformado por el 81-97 ambos del Congreso de la República, durante la vigencia temporal de los citados decretos. (Subrayado nuestro)

ARTICULO 18. La aprobación de solicitudes de subsidio, se hará en la forma que disponga el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, pero siempre deberá tomarse en cuenta el ingreso familiar, el valor y modalidad de solución habitacional elegida y cualquier otro requisito que se establezca en los manuales operativos. Deberá contarse con las resoluciones que emitan las entidades intermediarias que correspondan y se resolverá conforme la disponibilidad de recursos para las distintas modalidades de soluciones habitacionales.

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

Los desembolsos se realizaron de conformidad con la normativa contenida en los Manuales Operativos de Foguavi, que en este caso correspondía al del Programa de Fortalecimiento a la Demanda de la Vivienda Popular.

Los servicios que se pactaron fueron los mínimos, como la acometida de la energía eléctrica, la construcción de un pozo mecánico de agua, la construcción de un tanque elevado de agua y la escrituración de los lotes a favor de las familias beneficiarias; todo ello debido a que se contaba únicamente con una parte del subsidio, ya que en el inicio del proyecto Foguavi (Administraciones anteriores) había desembolsado una parte al desarrollador original, el señor Fernández Bo.

La ejecución física de la obra estuvo en todo momento respaldada por las fianzas de anticipo y de cumplimiento, ya que al vencimiento fueron renovadas con el objeto de que permanecieran vigentes durante el desarrollo del proyecto, en caso de que el plazo de este fuese extendido. Las fianzas de anticipo 424586 y cumplimiento 424285 a las que se hace referencia se vencieron el 3 de junio de 2008 y la fianza de anticipo 386332 con prórroga de cobertura al 2 de marzo de



2010 vencieron en fechas posteriores a mi gestión como Director Ejecutivo de Foguavi, ya que mi renuncia fue aceptada con fecha efectiva a partir del 15 de febrero de 2008, según Acuerdo Ministerial 1453-2008-P de esa misma fecha (adjunto copia), por lo que la ejecución de las referidas fianzas correspondió a las autoridades que fungieron como directores posterior a mi gestión.

En virtud de lo antes expuesto, se solicita que este hallazgo sea desvanecido.

#### **Coordinador Área Técnica -FOGUAVI- período 01-01-2006 al 31-12-2007**

El proyecto de la comunidad 20 de Octubre, Parcelamiento Las Nubes, surge cuando se suscito la "Tormenta Mitch".

Proyecto de los denominados "Lotes con Servicio", resurge en el 2006 para ubicar a iniciales propietarios (subsidió aprobados en el 2002-2003) y a 13 nuevas familias víctimas de la Tormenta Stan.

Correspondió al área técnica en ese proyecto y a requerimiento de los miembros del comité, verificar el Avance Físico y el estado en que se encontraba la lotificación, por lo cual se emitió el "Dictamen Técnico" que permitiera tanto al área jurídica como Financiera del FOGUAVI determinar si procedía efectuar los pagos correspondientes, ya que no competía a la coordinación técnica emitir resolución de pago, únicamente Técnica.

Por lo anteriormente expuesto, solicito desvanecer los hallazgos detectados por la Auditoría Gubernamental, eximiéndome de las sanciones que se pudieran imponer.

#### **Comentario de Auditoría**

Se confirma el hallazgo, debido que existe menoscabo en los intereses del Estado, ya que el proyecto carece del servicio de agua potable, debido que no se ha finalizado con los trabajos contratados.

#### **Acciones Legales y Administrativas**

Denuncia No. DAJ-D-F-071-2011 presentada al Ministerio Público.



**8. AUTORIDADES DE LA ENTIDAD, DURANTE EL PERIODO AUDITADO**

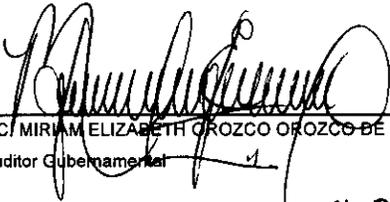
<b>No.</b>	<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Del</b>	<b>Al</b>
1	CARLOS ARTURO HEGEL GIRON	DIRECTOR EJECUTIVO	26/09/2006	15/02/2008
2	HECTOR ALFREDO BARRIOS COMPARINI	DIRECTOR EJECUTIVO	10/08/2008	29/01/2009
3	OSWALDO ENRIQUE MEJIA RUIZ	DIRECTOR EJECUTIVO	16/06/2009	04/04/2011
4	LUIS MARIO MONTUFAR LUNA	COORDINADOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO	26/09/2006	02/06/2008
5	LUIS FERNANDO BURMESTER PELLECCER	COORDINADOR AREA TECNICA	26/09/2006	02/04/2008

## EXAMEN ESPECIAL

AL PROYECTO COMUNIDAD 20 DE OCTUBRE, PARCELAMIENTO LAS NUBES, MUNICIPIO DE VILLA NUEVA, GUATEMALA  
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DEL SUBSIDIO FIDESUBSIDIO CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA  
PERÍODO AUDITADO DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006 AL 08 DE JUNIO DE 2011

### 9. COMISION DE AUDITORÍA

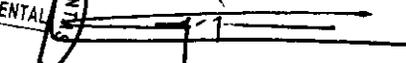
#### ÁREA FINANCIERA

  
 LIC. MIRIAM ELIZABETH OROZCO OROZCO DE NAVARRO  
 Auditor Gubernamental

  
 LIC. LUIS NOÉ CARCAMO PORTILLO  
 Supervisor Gubernamental



#### ÁREA TÉCNICA

  
 LIC. NELSON GIOVANNI OSORIO ESTRADA  
 Auditor Gubernamental

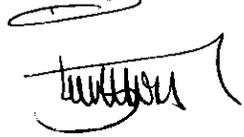
*Lic. Douglas Orlando Borja*  
 Director de Fideicomisos  
 C.P.A. Colegiado No. 1.417  
 Contraloría General de Cuentas



  
 ING. FELIPE REINALDO QUIÑONEZ MANSILLA  
 Supervisor Gubernamental

#### INFORME CONOCIDO POR:

*Ing. Felipe Reinaldo Quiñonez Mansilla*  
 Col. No. 3647  
 Supervisor Gubernamental  
 Dirección de Infraestructura Pública  
 Contraloría General de Cuentas





*Lic. José Mario Muñoz Estrada*  
 Director de Infraestructura Pública  
 Contraloría General de Cuentas

