

UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA POPULAR  
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA  
CUA No.: 80330

AUDITORIA  
AUDITORIA DE CARTERA  
DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 AL 22 DE MARZO DE 2019



GUATEMALA, ABRIL DE 2019

## INDICE

<b>ANTECEDENTES</b>	1
<b>OBJETIVOS</b>	2
GENERALES	2
ESPECIFICOS	2
<b>ALCANCE</b>	2
<b>INFORMACION EXAMINADA</b>	3
<b>NOTAS A LA INFORMACION EXAMINADA</b>	6
<b>COMENTARIOS SOBRE EL ESTADO ACTUAL DE LOS HALLAZGOS Y RECOMENDACIONES DE AUDITORIAS ANTERIORES</b>	7
<b>DETALLE DE FUNCIONARIOS Y PERSONAL RESPONSABLE DE LA ENTIDAD AUDITADA</b>	9
<b>COMISION DE AUDITORIA</b>	10



## ANTECEDENTES

### **Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-**

En cumplimiento de los Decretos Números 89-97, 1-2000, 30-2002 y 28-2003 del Congreso de la República se procedió a la disolución, liquidación y supresión del Banco Nacional de la Vivienda, -BANVI-, entidad con carácter estatal, descentralizada y con patrimonio propio, cuyo principal objetivo era la realización de programas de vivienda para la población de menores ingresos a nivel nacional. El proceso inicio el 31 de diciembre de 2003, trasladando al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y vivienda los bienes, derechos y obligaciones excedentes del extinto -BANVI-.

Mediante Acuerdo Ministerial 1031-2002 de fecha 25 de junio del 2002 se crea la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO- con el Decreto No. 25-2004 del Congreso de la República, se hace forzoso reformar y adicionar algunos artículos del mismo para que se adecúe a las necesidades de su aplicación y con ello proporcionar un mejor servicio a la población usuaria. Mediante Acuerdo Ministerial No. 804-2009 de fecha 10 de noviembre del 2009 se conviene modificar el Acuerdo No. 1031-2002, creación de la -UDEVIPO-, añadiendo a las funciones de la dependencia: Ejecutar el presupuesto que se le asigne, en inversión de programas de subsidio de vivienda y lo concerniente a la adquisición de materiales y suministros de construcción para la realización de los mismos.

### **Departamento de Cartera**

Es el departamento encargo de llevar el control de las carteras que conforman la cuenta corriente de los adjudicatarios del extinto –BANVI- y de aquellos que han sido favorecidos por calificar entre las familias pobres y en extrema pobreza que se encuentran ubicados en los asentamientos que forman parte de fincas o fracciones de fincas que son propiedad del estado, adscritas al Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda (MICIVI).

### **Antecedentes**

El Departamento de Cartera es el encargado de recibir los expedientes que se integran en el Departamento de Área Social, con los documentos que entregan los solicitantes de vivienda previo a adjudicarles los terrenos, para construir en los mismos y proceder a la apertura de la cuenta, así como, es también encargado de llevar el control de la cartera en lo que se refiere a los saldos de adjudicatarios, emisión de Solvencias de Pago, apertura de cuentas de crédito y contado, traslados de cuentas en mora al departamento Jurídico, para su recuperación e informar a la Coordinación General del movimiento de la misma.



## OBJETIVOS

### GENERALES

Verificar y evaluar que estén siendo cumplidos los controles, operaciones y Procedimientos internos, que son implementados en el Departamento de Cartera, esto para emitir recomendaciones oportunas y exhortarse a que sigan cumpliendo con dichos controles o ser mejorados los mismos.

### ESPECIFICOS

- Verificar si las recomendaciones realizadas en auditorías anteriores han sido cumplidas satisfactoriamente conforme a la ISSAI.GT.
- Evaluar el proceso de cobranza y eficiencia, hacia la cartera que el banco Banrural Administra a –UDEIVPO-.
- Verificar si el contrato que –UDEVIPO- suscrito que tiene con Banrural está vigente actualmente.
- Verificar que la información sobre los balances enviados por Banrural, sean confiables y oportunos
- Verificar si el Departamento de Cartera ha trasladado a Banrural cuentas de crédito nuevas.
- Verificar si el Departamento de Cartera traslada al Departamento Jurídico, casos para realizar la recuperación de los créditos en mora.
- Verificar el Status de la cartera al 11 de marzo de 2019.
- Verificar cuantos casos se encuentran en mora, vigentes, cobros administrativos y cancelados.
- Verificar el cumplimiento de entrega de los activos netos a FOPAVI. Artículo 74 del Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda.

### ALCANCE

- El periodo a examinar está comprendido del 02 de noviembre de 2018 al 11 de marzo de 2019.
- Comprobar que las recomendaciones de auditorías anteriores han sido atendidas satisfactoriamente.
- Comprobar que el proceso de cobranza realizado por Banrural es eficiente.
- Comprobar si el contrato que –UDEVIPO- tiene con Banrural se encuentra vigente.
- Comprobar que la información sobre los balances enviados por Banrural, son



confiables y oportunos.

- Comprobar que el Departamento de Cartera ha Traslado cuentas de crédito nuevas.
- Comprobar que el Departamento de Cartera traslada al Departamento Jurídico los casos para la recuperación de créditos en mora.
- Realizar un análisis sobre el status actual de los créditos de la cartera con los siguientes rubros: mora, vigentes, cobro administrativo y cancelados.
- Comprobar que fue realizado el traslado de los activos netos a FOPAVI

## INFORMACION EXAMINADA

Se verifico que algunas recomendaciones realizadas en el CUA 79167 y CUA 70102, no pueden ser cumplidas ya que no le corresponde al Departamento de Cartera esas atribuciones, se verifico en el CUA 70106 los hallazgos que se realizaron a dicho departamento del cual se tiene respuesta, en el siguiente cuadro se realizara detalle de los mismos:

**Cuadro No.1:** Recomendaciones realizadas en Auditorías anteriores.

Número de informe	Descripción del Comentario	A	PA	NA
CUA 70102	Efectuar las acciones necesarias para la eficaz administración y cobro de la cartera de -UVEDIPO-, así como las gestiones de cobro, de acuerdo con los procedimientos vigentes de BANRURAL.	No Aplica	No Aplica	No Aplica
CUA 70102	Dar seguimiento a las gestiones de cobro que BANRURAL realiza mediante informes mensuales, los primeros 5 días hábiles del mes.	X		
CUA 79167	Según la documentación examinada se ha determinado deficiencia en la ubicación de los expedientes de préstamo, razón por la cual se le instruye para que realice el seguimiento correspondiente a la conformación de expedientes y el traslado de los mismos al Archivo General.	No Aplica	No Aplica	No Aplica
CUA 79167	Se estableció que existen políticas de gestiones de cobro pendientes de cumplir, según el contrato Administrativo 196-2008-UDEVIPO y su reglamento, en seguimiento a la cobranza de adjudicatarios que se encuentran en mora, por lo que se instruye para que inicie las acciones oportunas y brinde el seguimiento adecuado, con el propósito de cumplir con la normativa.	X		
CUA 79167	Se determinó que el departamento a cargo de la Licda. Priscila Berganza no realiza el control del cumplimiento de metas, respecto a la captación de ingresos por concepto de recuperación o cobro de cartera.	No Aplica	No Aplica	No Aplica

Fuente: Informes de Auditoría del año 2018.



**Cuadro No.2:** Hallazgos realizados en Auditoría anterior.

Número de informe	Descripción del Hallazgo	A	PA	NA
CUA 70106	Se recomienda identificar con encabezado y nombre de la persona quien elabora el listado de los casos que se tienen en proceso de recuperación administrativa judicial por mora.		X	
CUA 70106	Según borrador de informes se solicitó actualizar la base de datos de los adjudicatarios, por lo que en el numeral 2 del oficio DCAR-099-2018, de fecha 09 de mayo de 2018, indica que si se realiza, por lo que queda bajo responsabilidad del Departamento de Cartera la actualización del mismo según lo considere pertinente. Así mismo se requieren las cuentas pendientes de pago para que sea coordinado con el área correspondiente y se informa a esta unidad.			X
CUA 70106	Según oficio DCAR-099-2018 de fecha 09 de mayo de 2018 en el numeral 3 indica que se realizan gestiones de cobro por medio de un grupo de varios departamentos, por lo que se solicita se mande copia de las fotografías o informes de las gestiones realizadas, además estamos anuentes a participar en las acciones de cobro que efectúa el Departamento de Cartera			X

Fuente: Informe de Auditoría del año 2018.

Se verifico las cobranzas que Banrural realizo, en los meses de noviembre y diciembre de 2018, así como de enero y febrero de 2019, de los cuales hacienden a una cantidad de Q 489,721.23, esto quiere decir que dicho banco en promedio realiza una captación de Q122, 430.31, del cual no se puede constatar si el cobro es eficiente ya que no se tiene desarrollado un programa de metas alcanzadas por la cobranza realizada.

Se verifico la información de los balances que Banrural envía al Departamento de Cartera y se constató lo siguiente:

1. En el reporte que es generado por Banrural, se encuentran casillas con valor cero (0) y con montos que no son significativos.
2. Se encuentran créditos con Status cancelado y esto ocasiona a que la cartera en dicho reporte tenga un monto de Q 85, 974,200.88.
3. No son identificados los créditos que se encuentran en cobro judicial.
4. La casilla con el nombre "fecha último pago", contiene fechas que no son razonables.
5. Hay créditos con más de 4 cuotas sin pagar, de los cuales se desconocen si ya han sido trasladados a cobro judicial.

Se verifico que el contrato que se tiene con Banrural no está vigente, ya que se solicitó al Departamento Jurídico con Oficio No. REF: AI-51-2019 de fecha 27 de marzo de 2019, realizara una opinión jurídica con respecto al contrato antes mencionado y del cual dieron la siguiente respuesta con Opinión Jurídica: DJ-010-2019-UDEVIPO, segundo párrafo: con base al análisis, el contrato



administrativo y la legislación aplicable vigente, este Departamento Jurídico OPINA que el plazo contractual pactado por el Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda y el Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, venció tal y como quedo establecido en la cláusula Decima Octava del contrato Administrativo Número 196-2008-UDEVIPO, razón por la cual se deberá de iniciar un nuevo proceso de contratación para la prestación de los servicios en observancia de lo aplicable al caso concreto en la ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, para resguardar de esta forma los intereses del Estado de Guatemala.

Se verifico que el Departamento de Cartera en el año 2017 no traslado ningún expediente al Departamento Jurídico para realizar el cobro judicial, mientras que en 2018 realizaron el traslado de un total de 16 expediente para dicho cobro.

Se verifico que el Departamento de Cartera, traslado a Banrural Cuentas de Crédito nuevas las cuales son un total de 18 y estas hacienden a un monto total de Q 112,441.17.

Se verifico el Status de la cartera y en el siguiente cuadro se detallara hasta la fecha 28 de febrero del año 2019:

**Cuadro No.3:** Status de la Cartera de –UDEVIPO-.

Status del Crédito	Saldo del Capital	Cantidad de casos	Porcentaje
Vigente	Q 151,374.94	73	0.49 %
Mora	Q 2,913,284.06	304	9.32 %
Administrativo	Q 28,164,755.01	7,194	90.19 %
<b>Total Cartera</b>	<b>Q 31,229,414.01</b>	<b>7,571</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Investigación Propia.

Se verifico la cantidad de créditos que han sido cancelados a la fecha 28 de febrero de 2019 y los cuales son detallados en el siguiente cuadro:

**Cuadro No.4:** Monto y total de créditos cancelados.

Status del Crédito	Saldo del Capital	Cantidad de casos
Cancelados	Q 48,927,617.85	10,357
<b>Total</b>	<b>Q 48,927,617.85</b>	<b>10,357</b>

Fuente: Investigación propia.



## NOTAS A LA INFORMACION EXAMINADA

En respuesta al Oficio REF-AI-41-2019 con el numeral 3, informes sobre el cumplimiento de las recomendaciones y hallazgos realizados en las auditorías, el departamento de cartera indica lo siguiente:

### **Cuadro No.1: Recomendaciones.**

La recomendación acerca de la administración y cobranza de la cartera no entra dentro de sus funciones ya que de esto se encarga de realizarlo Banrural por medio del contrato No.196-2008-UDEVIPO.

La recomendación acerca de la deficiencia en la localización de expedientes no entra dentro de la función del Departamento de Cartera, ya que no resguardan ningún tipo de expediente de las carteras de préstamos o cualquier otro que sea de tipo adjudicatario y/o deudor.

La recomendación acerca del cumplimiento de metas, por concepto de recuperación o cobro de cartera, no se elaboran en el Departamento de Cartera, debido a que no se encuentra dentro de sus funciones.

### **Cuadro No.2: Hallazgos.**

Se dio respuesta a los hallazgos realizados en CUA 70106, por medio de oficio: DCAR-115-2018 con fecha 25 de mayo de 2018, en el cual se explica la objeción de los mismos, del cual no se dio ninguna respuesta por parte de la auditora que realizó dichos hallazgos en su momento, dichas objeciones fueron analizadas y se constató que no procede los hallazgos realizados en el CUA antes mencionado.





## COMENTARIOS SOBRE EL ESTADO ACTUAL DE LOS HALLAZGOS Y RECOMENDACIONES DE AUDITORIAS ANTERIORES

**Cuadro No.2:** Hallazgos realizados en Auditoría anterior.

Número de informe	Descripción del Hallazgo	A	PA	NA
CUA 70106	Se recomienda identificar con encabezado y nombre de la persona quien elabora el listado de los casos que se tienen en proceso de recuperación administrativa judicial por mora.	No aplica	No aplica	No aplica
CUA 70106	Según borrador de informes se solicitó actualizar la base de datos de los adjudicatarios, por lo que en el numeral 2 del oficio DCAR-099-2018, de fecha 09 de mayo de 2018, indica que si se realiza, por lo que queda bajo responsabilidad del Departamento de Cartera la actualización del mismo según lo considere pertinente. Así mismo se requieren las cuentas pendientes de pago para que sea coordinado con el área correspondiente y se informa a esta unidad.	No aplica	No aplica	No aplica
CUA 70106	Según oficio DCAR-099-2018 de fecha 09 de mayo de 2018 en el numeral 3 indica que se realizan gestiones de cobro por medio de un grupo de varios departamentos, por lo que se solicita se mande copia de las fotografías o informes de las gestiones realizadas, además estamos anuentes a participar en las acciones de cobro que efectúa el Departamento de Cartera	No aplica	No aplica	No aplica

Se recomienda que se conforme nuevamente un Consejo Administrativo, para realizar la evaluación, si es necesario que sea implementado en el próximo contrato con Banrural, un programa mensual de metas alcanzadas, por el tema de la cobranza a la cartera de –UDEVIPO-.

Se recomienda que se informe a Banrural, cambie el formato de los balances ya que envían información que no es útil para la evaluación de la cartera, así como dan a notar, el poco profesionalismo que está teniendo con enviar el formato de Excel sin marcas que resalte que Banrural está realizando dicho cobro.

Se recomienda a las máximas autoridades que puedan renovar el contrato con Banrural, para la prestación del servicio, ya que esto podría provocar una sanción por parte de la Contraloría General de Cuentas cuando determine que el pago de los servicios prestados por el banco referido no tiene el respaldo legal necesario, basándose en el Artículo 39 Sanciones, del Decreto No. 31-2002 Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas.

Se recomienda a las máximas autoridades, le indiquen a Banrural, que envíen el Balance de la cartera sin los datos de los créditos cancelados, esto para obtener el monto real de la cartera de una forma más fiable y oportuna, así como también coloquen en diferentes hojas de Excel, los créditos que se encuentran con Status, vigentes, en mora y cobro administrativo, para tener un mejor control de la cartera.



---

Se recomienda que en los balances enviados por Banrural, no figuren los casos que se encuentran en cobro judicial, ya que estos cobros son realizados por el Departamento Jurídico de – UDEVIPO-, y esto ocasiona a que el monto real que Banrural está cobrando no sea el correcto.



---

**DETALLE DE FUNCIONARIOS Y PERSONAL RESPONSABLE DE LA ENTIDAD AUDITADA**

No.	Nombre	Cargo	Del	Al
1	ANA PRISCILA BERGANZA Y BERGANZA	ASESORA DE CARTERA	02/01/2018	31/12/2018



COMISION DE AUDITORIA

  
CARLOS ALBERTO GARCÍA BARILLA  
Auditor

  
CARLOS HUMBERTO CASTILLO BROCKE  
Supervisor

  
UNIDAD PARA EL DESARROLLO  
DEPARTAMENTO DE  
AUDITORIA INTERNA  
DE VIVIENDA POPULAR

  
CARLOS HUMBERTO CASTILLO BROCKE  
Director

Lic. Carlos Humberto Castillo Brocke  
Asesor de Auditoría Interna  
-UDEVIVO-

Lic. Carlos Humberto Castillo Brocke  
Asesor de Auditoría Interna  
-UDEVIVO-

