

UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA POPULAR -UDEVIPO-

**INFORME DE AUDITORÍA INTERNA**

**Revisión de las Acciones Implementadas por el Departamento de  
Proyectos e Infraestructura Habitacional de UDEVIPO**

*Con base en las Recomendaciones del Informe de Auditoría Interna  
(Cumplimiento a las Recomendaciones Establecidas en Informe  
Contenido en Oficio Ref. AI-068-2024-OBRAS, REF. Oficio UDAI-  
UDEVIPO-MG/70-2024) de fecha 11 de junio de 2025.*

GUATEMALA, 17 de Junio de 2025

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 MISIÓN

La Auditoría Interna de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- que lleva como misión el controlar todos los procesos administrativos y financieros de la entidad, identificando los puntos de mejora y riesgos. De este modo, se autoevalúan con el objetivo de tomar mejores decisiones con base a las conclusiones que la Auditoría Interna realiza mediante informe de auditoría por medio de la evaluación y el trabajo realizado.

De conformidad a los principios de transparencia y rendición de cuentas, establecidos en el Acuerdo No. A-039-2023 de la Contraloría General de Cuentas "Normas Generales y Técnicas de Control Interno Gubernamental", aplicado para la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, por medio del cual se aplicarán las normas de Control Interno para efectuar una Auditoría de Calidad y Eficiencia.

### 1.2 VISIÓN

Ser una institución pública eficiente, eficaz y transparente que, mediante Auditoría Interna verificará todos los procesos efectuados en la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular - UDEVIPO-, con base a la Normativa Control Interno Vigente, considerando el presupuesto asignado, planes y políticas de desarrollo en beneficio del Estado de Guatemala y de las familias en pobreza y extrema pobreza que habitan en asentamientos humanos o en tierras pertenecientes al Estado de Guatemala, adscritas al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda o que formen parte del proceso de liquidación del extinto Banco Nacional de la Vivienda, que aporte resultados de mejora en los procesos financieros y administrativos.

## 2. FUNDAMENTO LEGAL

**Acuerdo Número A-039-2023 de fecha 24 de mayo de 2023, del Contralor General de Cuentas, en el cual acuerda:** APROBAR LAS NORMAS GENERALES Y TÉCNICAS DE CONTROL INTERNO GUBERNAMENTAL. Establece: El Auditor Interno tiene las responsabilidades siguientes: a) Elaborar el Plan Anual de Auditoría -PAA- en conformidad con la normativa emitida por la Contraloría General de Cuentas y las necesidades de aseguramiento de la entidad. b) Evaluar la eficiencia del control interno y su capacidad para mitigar los riesgos de la entidad que pudieran afectar el alcance de los objetivos y estrategias de la entidad.

**Acuerdo Número A-070-2021, del Contralor General de Cuentas,** en el cual se aprueban las Normas de Auditoría Interna Gubernamental, NAIGUB; Manual de Auditoría Interna Gubernamental, MAIGUB y Ordenanza de Auditoría Interna Gubernamental.

## 3. IDENTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE AUDITORÍA INTERNA OBSERVADAS

Para la realización de la auditoría se observaron las Normas de Auditoría Interna Gubernamental siguientes:

- NAIGUB-1 Requerimientos generales;
- NAIGUB-2 Requerimientos para el personal de auditoría interna;
- NAIGUB-3 Evaluaciones a la actividad de auditoría interna;

NAIGUB-4 Plan Anual de Auditoría;  
NAIGUB-5 Planificación de la auditoría;  
NAIGUB-6 Realización de la auditoría;  
NAIGUB-7 Comunicación de resultados;  
NAIGUB-8 Seguimiento a recomendaciones.

#### **4. OBJETIVOS**

##### **4.1 GENERAL**

Verificar el cumplimiento de las recomendaciones emitidas en Informe de Auditoría Interna Cumplimiento a las Recomendaciones Establecidas en Informe contenido en Oficio Ref. AI-068-2024-OBRAS Ref. Oficio UDAI-UDEVIPO-MG/70-2024, trasladado mediante Oficio UDEVIPO-UDAI-086-2025 de fecha 11 de junio de 2025 a Coordinación General de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-.

##### **4.2 ESPECÍFICOS**

Verificar el seguimiento de las recomendaciones emitidas en Informe de Auditoría Interna Cumplimiento a las Recomendaciones Establecidas en Informe contenido en Oficio Ref. AI-068-2024-OBRAS Ref. Oficio UDAI-UDEVIPO-MG/70-2024, trasladado mediante Oficio UDEVIPO-UDAI-086-2025 de fecha 11 de junio de 2025 a Coordinación General de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-.

#### **5. ALCANCE**

La Auditoría de Cumplimiento a las recomendaciones emitidas en Informe de Auditoría Interna Cumplimiento a las Recomendaciones Establecidas en Informe contenido en Oficio Ref. AI-068-2024-OBRAS Ref. Oficio UDAI-UDEVIPO-MG/70-2024, trasladado mediante Oficio UDEVIPO-UDAI-086-2025 de fecha 11 de junio de 2025 a Coordinación General de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, evaluará las acciones realizadas con base al cumplimiento de la normativa vigente.

##### **5.1 LIMITACIONES AL ALCANCE**

No hubo limitación al alcance.

#### **6. ESTRATEGIAS**

##### **I. MARCO LEGAL**

##### **Constitución Política de la República de Guatemala**

**Artículo 154.- Función pública; sujeción a la ley.** Los funcionarios son depositarios de la autoridad, responsables legalmente por su conducta oficial, sujetos a la ley y jamás superiores a ella.

Los funcionarios y empleados públicos están al servicio del Estado y no de partido político alguno.



La función pública no es delegable, excepto en los casos señalados por la ley, y no podrá ejercerse sin prestar previamente juramento de fidelidad a la Constitución.

**Artículo 155.- Responsabilidad por infracción a la ley.** Cuando un dignatario, funcionario o trabajador del Estado, en el ejercicio de su cargo, infrinja la ley en perjuicio de particulares, el Estado o la institución estatal a quien sirva, será solidariamente responsable por los daños y perjuicios que se causaren.

La responsabilidad civil de los funcionarios y empleados públicos podrá deducirse mientras no se hubiere consumado la prescripción, cuyo término será de veinte años.

La responsabilidad criminal se extingue, en este caso, por el transcurso del doble del tiempo señalado por la ley para la prescripción de la pena. Ni los guatemaltecos ni los extranjeros, podrán reclamar al Estado, indemnización por daños o perjuicios causados por movimientos armados o disturbios civiles.

**Artículo 156.- No obligatoriedad de órdenes ilegales.** Ningún funcionario o empleado público, civil o militar, está obligado a cumplir órdenes manifiestamente ilegales o que impliquen la comisión de un delito.

### Decreto Número 101-97 Ley Orgánica del Presupuesto y sus reformas

#### **Artículo 30. Programación de la ejecución.**

Para la fijación de las cuotas de compromiso y devengado únicamente podrán asignarse recursos de inversión y realizar desembolsos a los programas y proyectos registrados y evaluados en el Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP), conforme al avance físico y financiera de la obra, el cual debe registrarse en forma mensual en el Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP) por cada unidad ejecutora, sin excepción.

### Decreto Número 57-92 Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas

**Artículo 55. Inspección y recepción final.** Cuando la obra esté terminada, el contratista deberá constituir las fianzas de conservación de obra o de calidad, o de funcionamiento, según sea el contrato, y de saldos deudores y dar aviso por escrito al supervisor o su equivalente de la conclusión de los trabajos y con esta diligencia se interrumpirá el plazo de ejecución. El supervisor hará la inspección final dentro de los siguientes quince (15) días hábiles, plazo dentro del cual si la obra no está conforme a planos y especificaciones, manifestará por escrito sus observaciones al contratista para que éste proceda a corregir las deficiencias, y si los trabajos estuvieran correctamente concluidos, el supervisor rendirá informe pormenorizado a la autoridad administrativa superior de la entidad correspondiente, la que dentro de los cinco (5) días siguientes nombrará la Comisión Receptora y Liquidadora de la obra, integrada con tres miembros, con la que colaborarán el supervisor o su equivalente y el representante del contratista.

Según la magnitud de la obra, la Comisión deberá elaborar el acta de recepción definitiva de la misma dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a la fecha de notificación de su nombramiento. Si la comisión comprueba que los trabajos están ejecutados satisfactoriamente, suscribirá el acta de recepción final de los mismos, y en caso contrario hará constar en acta:

- a) Las correcciones o trabajos extras que debe efectuar el contratista.

b) El tiempo a emplearse.

c) Si el tiempo para ejecutar los trabajos se incluye dentro del plazo contractual o si procede conceder tiempo adicional para ejecutarlo.

Al recibirse el aviso por escrito del delegado residente o su equivalente, de encontrarse satisfechos los requerimientos de la Comisión Receptora, ésta dentro del término de cinco (5) días procederá a efectuar nueva inspección, suscribiendo el acta correspondiente. La fecha de recepción definitiva de la obra será la del cierre de la última acta. A partir de la fecha de esta acta la entidad de que se trate deberá velar por la conservación de la obra.

Artículo 56. Liquidación. Inmediatamente después que las obras, bienes o servicios hayan sido recibidos, la Comisión en un plazo de noventa (90) días procederá a efectuar la liquidación del contrato y a establecer el importe de los pagos o cobros que deban hacerse al contratista. Igual procedimiento se observará en caso de rescisión o resolución del contrato.

**Artículo 57. Aprobación de la liquidación.** La Comisión deberá practicar la liquidación, dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha del acta de recepción definitiva de la obra. Si transcurrido dicho plazo la Comisión no ha suscrito el acta correspondiente, el contratista puede presentar a la autoridad administrativa de la entidad interesada un proyecto de liquidación. Esta autoridad deberá aprobar o improbar la liquidación o el proyecto presentado por el contratista dentro del mes siguiente de recibida la respectiva documentación. Si vencido este plazo no se produce ninguna resolución, con la petición de aprobación presentada por el contratista se tendrá por resuelta favorablemente.

#### **Acuerdo Número A-039-2023 del Contralor General de Cuentas, Normas Generales y Técnicas de Control Interno Gubernamental**

##### **Norma No. 11 Normas Aplicables a la Inversión Pública**

###### **11.2 Normativa Interna.**

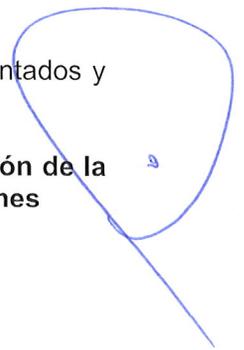
Las entidades del sector público, por disposiciones legales podrán adicionar procedimientos y normativa interna que garanticen el adecuado control sobre el avance físico y financiero de la inversión en infraestructura y proyectos sociales, adaptándolos, en lo que sea aplicable, promoviendo la eficiencia del cumplimiento del Control Interno a la normativa emitida por los entes rectores de la planificación y las Finanzas Públicas del Estado, considerando lo siguiente:

###### **c) Obras finalizadas**

La máxima autoridad y la unidad competente de la entidad, son responsables de llevar el registro, control y finalización de las obras, con la identificación, ubicación, documentos de finalización, liquidación y garantías respectivas.

Los registros establecidos deben ser oportunos, adecuados, completos, documentados y que los expedientes estén ordenados, foliados y archivados.

**Acuerdo Ministerial Número 1031-2002 de fecha 25 de junio de 2002, Creación de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- y sus modificaciones**



## I. NOTAS A LA INFORMACIÓN EXAMINADA

El Departamento de Auditoría Interna de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO) **verificó el cumplimiento de las acciones realizadas por el Departamento de Proyectos e Infraestructura Habitacional**. Estas acciones se derivan de las instrucciones escritas giradas por la Coordinación General de UDEVIPO para atender las recomendaciones del **Informe de Auditoría Interna** (Oficio Ref. AI-068-2024-OBRAS y Oficio UDAI-UDEVIPO-MG/70-2024). Dichas instrucciones fueron emitidas mediante **Oficio No. CG-06-0564-A-2025 del 11 de junio de 2025**.

Derivado de lo anterior, las acciones realizadas por el Departamento de Proyectos e Infraestructura Habitacional fueron comunicadas a la Coordinación General de UDEVIPO a través del **Oficio No. DPIH-191-2025 del 17 de junio de 2025**.

### **RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN DE ACCIONES SOBRE INCONSISTENCIAS EN INFORMES DE VISITA FÍSICA ENTRE UDEVIPO Y EMPRESAS CONTRATISTAS**

#### **A). SERVICIOS DE INGENIERÍA SERINGE, S.A.**

<p><b>Proyecto "Construcción de Muro de Contención del Asentamiento Granito de Arena, La Esperanza, Villa Nueva" (NOG 19352719)</b></p> <p>Al revisar el expediente de pago, se identificó un <b>error en el cálculo del faltante de relleno</b> para el <b>lote 19</b> (propiedad de Luisa Fernanda Fernández García) en el informe de visita física realizado entre UDEVIPO y la empresa, <b>no aplicó la multiplicación correcta de 35.44 metros cúbicos por el precio unitario de Q.410.00</b>, lo que debería resultar en <b>Q.14,530.40</b>. Sin embargo, el monto indicado en el informe es de <b>Q.14,528.88</b>, generando una <b>diferencia de Q1.52</b>.</p>	<p><b>Análisis del expediente</b></p> <p><i>Durante la verificación de la recomendación establecida, se tuvo a la vista el expediente administrativo mediante el cual el Departamento de Proyectos e Infraestructura Habitacional <b>rectificó los trabajos no ejecutados</b>. Esto se realizó a través de una visita de campo, cuyo informe técnico fue emitido en junio de 2025.</i></p> <p><i>Por consiguiente, Auditoría Interna considera que la recomendación ha sido <b>cumplida y atendida</b>.</i></p>
---	---

<p><b>Proyecto "Construcción de Muro del Muro de Contención del Asentamiento Los Eucaliptos, Amparo II, zona 7, Guatemala" (NOG 19364563)</b></p> <p>Al revisar el expediente de pago, en el informe de visita física realizado entre UDEVIPO y la empresa, se verificaron las inconsistencias siguientes:</p>	<p><b>Análisis del expediente</b></p> <p><i>Durante la verificación de la recomendación establecida, se tuvo a la vista el expediente administrativo mediante el cual el Departamento de Proyectos e Infraestructura Habitacional <b>rectificó los trabajos no ejecutados</b>. Esto se realizó a través de una visita de campo, cuyo informe técnico fue emitido en junio de 2025, mediante el cual, no se incluyeron los trabajos realizados como extras por la empresa, derivado que no fueron pactados ni el Contrato Administrativo ni en Orden de Cambio No. 1.</i></p>
--	--

<p>a) <b>Se omitió adicionar la ejecución pendiente</b> en el lote 29 (propiedad de Deisy Gabriela Núñez Pineda), <b>por Q.15,106.50</b> que corresponde a 40.50 metros cúbicos de relleno del muro de contención.</p> <p>b) Se identificó que el informe de visita entre UDEVIPO y la empresa <b>incluyó trabajos extraordinarios que no estaban pactados</b> ni en el Contrato Administrativo No. 08-COT-6-2023-UDEVIPO ni en la Orden de Cambio No. 1 del 01 de septiembre de 2023.</p>	<p><i>Por consiguiente, Auditoría Interna considera que la recomendación ha sido <b>cumplida y atendida</b>.</i></p>
--	--

**B) PRODUCTOS ESPECIALES DE CONCRETO, S.A.**

<p><b>Proyecto "Construcción de Muro del Muro de Contención del Asentamiento Cambio 96, El Limón, zona 18, Guatemala" (NOG 20273959)</b></p> <p>Al revisar el expediente de pago, se identificó que el informe de visita entre UDEVIPO y la empresa <b>incluyó trabajos extraordinarios que no estaban pactados</b> ni en el Contrato Administrativo No. 13-COT-17-2023-UDEVIPO ni en la Orden de Cambio No. 1 del 21 de septiembre de 2023.</p>	<p><b>Análisis del expediente</b></p> <p><i>Durante la verificación de la recomendación establecida, se tuvo a la vista el expediente administrativo mediante el cual el Departamento de Proyectos e Infraestructura Habitacional <b>rectificó los trabajos no ejecutados</b>. Esto se realizó a través de una visita de campo, cuyo informe técnico fue emitido en junio de 2025, mediante el cual, no se incluyeron los trabajos realizados como extras por la empresa, derivado que no fueron pactados ni el Contrato Administrativo ni en Orden de Cambio No. 1.</i></p> <p><i>Por consiguiente, Auditoría Interna considera que la recomendación ha sido <b>cumplida y atendida</b>.</i></p>
--	---

**C) GRUPO V & C, S.A.**

<p><b>Proyecto "Construcción de Muro de Contención del Asentamiento La Bendición de Dios, Alameda Norte, zona 18, Guatemala, Guatemala"</b></p> <p>Al revisar el expediente de pago, se identificó un <b>error en el cálculo del faltante de relleno</b> para el lote 27 (propiedad de Ana María Arana Lux) del informe de visita física realizado entre UDEVIPO y la empresa, <b>no aplicó la multiplicación correcta de 13.10 metros cúbicos por el precio unitario de Q382.00</b>, lo que debería resultar en <b>Q.5,004.20</b>. Sin embargo, el monto indicado en el informe es de</p>	<p><b>Análisis del expediente</b></p> <p><i>Durante la verificación de la recomendación establecida, se tuvo a la vista el expediente administrativo mediante el cual el Departamento de Proyectos e Infraestructura Habitacional <b>rectificó los trabajos no ejecutados</b>. Esto se realizó a través de una visita de campo, cuyo informe técnico fue emitido en junio de 2025.</i></p> <p><i>Por consiguiente, Auditoría Interna considera que la recomendación ha sido <b>cumplida y atendida</b>.</i></p>
--	---

Q.5,000.00, generando una diferencia de Q4.20.	
--	--

<p><b>Proyecto "Construcción de Muro de Contención del Asentamiento El Cerrito, Sector 5, 6 y 7, zona 18, Guatemala, Guatemala"</b></p> <p>Al revisar el expediente de pago, se identificó que <b>no se realizó un informe de visita física</b> entre UDEVIPO y la empresa. Esta omisión <b>impide respaldar el proyecto de liquidación</b> presentado por la empresa para determinar el pago.</p>	<p><b>Análisis del expediente</b></p> <p><i>Durante la verificación de la recomendación establecida, se tuvo a la vista el expediente administrativo mediante el cual el Departamento de Proyectos e Infraestructura Habitacional ratificó informe técnico mediante la visita de campo, emitido en junio de 2025.</i></p> <p><i>Por consiguiente, Auditoría Interna considera que la recomendación ha sido <b>cumplida y atendida</b>.</i></p>
--	--

**D) EMPRESA MERCANTIL CONSTRUCCIONES STAL PROPIEDAD DE CESAR OSWALDO SANTA CRUZ ALFARO**

<p><b>Proyecto "Construcción de Muro de Contención del Asentamiento La Unión, Villa Lobos I, zona 12, Villa Nueva, Guatemala"</b></p> <p>1) Al revisar el expediente de pago, se identificó que <b>no se realizó un informe de visita física</b> entre UDEVIPO y la empresa. Esta omisión <b>impide respaldar el proyecto de liquidación</b> presentado por la empresa para determinar el pago.</p>	<p><b>Análisis del expediente</b></p> <p><i>Durante la verificación de la recomendación establecida, se tuvo a la vista el expediente administrativo mediante el cual el Departamento de Proyectos e Infraestructura Habitacional ratificó informe técnico mediante la visita de campo, emitido en junio de 2025.</i></p> <p><i>Por consiguiente, Auditoría Interna considera que la recomendación ha sido <b>cumplida y atendida</b>.</i></p>
---	--

**7. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA** De acuerdo al trabajo de auditoría realizado se informa que no existen riesgos materializados

**8. CONCLUSIÓN ESPECÍFICA**

En cumplimiento al **Oficio No. CG-06-0589-A-2025** de fecha 17 de junio de 2025 emitido por Coordinación General de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, la Unidad de Auditoría interna recibió instrucciones por escrito para realizar el análisis de los expedientes administrativos en referencia al Informe de Auditoría Interna (Cumplimiento a las Recomendaciones Establecidas en Informe Contenido en Oficio REF. AI-0689-2024-OBRAS REF. OFICIOS UDAI-UDEVIPO- MG/70-2024 de fecha 11 de junio de 2025) derivado de las recomendaciones establecidas en el mismo.

Como resultado de este trabajo de auditoría, se concluye que el Departamento de Proyectos e Infraestructura Habitacional de la UDEVIPO **atendió de forma razonable las recomendaciones establecidas**, en conformidad con la normativa legal vigente de control interno.

## 9. RECOMENDACIONES

Se recomienda al Director de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- **girar instrucciones por escrito** para continuar con el trámite administrativo, incluyendo el **nombramiento de la Comisión Receptora y Liquidadora de la obra**.

Esta Comisión deberá **elaborar, rectificar y ratificar el acta de liquidación final definitiva** de cada proyecto de construcción de muro de contención detallado en este informe.

F. \_\_\_\_\_

**Jonathan David Cuxún Hernández**

Licenciado Jonathan David Cuxún Hernández  
Servicios Profesionales  
Auditoría Interna  
-UDEVIPO-