

UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA POPULAR -UDEVIPO-

**INFORME DE AUDITORÍA INTERNA
DEPARTAMENTO DE CARTERA, SECCIÓN DE ANÁLISIS Y CONTROL DE
CARTERA Y SECCIÓN DE COBRANZA
Del 01 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024
CAI 00013**

GUATEMALA, 10 de Noviembre de 2025

Guatemala, 10 de Noviembre de 2025

DIRECTOR:

ANTONIO STANIN PALENCIA DE LA ROCA

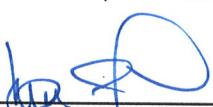
UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA POPULAR -UDEVIVO-

Su despacho

Señor(a):

De acuerdo a nombramiento de auditoría interna No. NAI-015-2025, emitido con fecha 29-09-2025, hacemos de su conocimiento el informe de auditoría interna, actuamos de conformidad con la ordenanza de auditoría interna Gubernamental y Manual de Auditoría Interna

Sin otro particular, atentamente

F. 
Adán Antonio Barrios Quintanilla
Auditor

Licenciado Adán Antonio Barrios Quintanilla
SERVICIOS PROFESIONALES
AUDITORÍA INTERNA
-UDEVIVO-

F. 
Christian Fernando Ortiz Illescas
Asistente

Lic. Christian Fernando Ortiz Illescas
Servicios Profesionales
Auditoría Interna
-UDEVIVO-

F. 
Jonathan David Cuxún Hernández
Coordinador, Supervisor

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

Índice

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
2. FUNDAMENTO LEGAL	4
3. IDENTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE AUDITORIA INTERNA OBSERVADAS	5
4. OBJETIVOS	6
4.1 GENERAL	6
4.2 ESPECÍFICOS	6
5. ALCANCE	6
5.1 LIMITACIONES AL ALCANCE	6
6. ESTRATEGIAS	6
7. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	9
8. CONCLUSIÓN ESPECÍFICA	9
9. EQUIPO DE AUDITORÍA	9
ANEXO	10

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 MISIÓN

Liquidar los bienes del extinto Banco Nacional de la Vivienda-BANVI- y legalizar terrenos propiedad del Estado de Guatemala adscritos al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, que han sido ocupados por familias en pobreza y pobreza extrema, otorgando certeza jurídica de acuerdo con el marco legal vigente.

1.2 VISIÓN

Ser la Dependencia del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, que prioriza las necesidades de las familias en pobreza y pobreza extrema que habitan en asentamientos humanos y tierras pertenecientes al Estado de Guatemala, adscritos al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda o que formen parte del proceso de liquidación del extinto Banco Nacional de la Vivienda -BANVI-.

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.

Normas de Auditoría Interna Gubernamental, NAIGUB-4 Plan anual de auditoría, numerales 28 al 33 establecen lo siguiente:

28. La Unidad de Auditoría Interna debe elaborar un plan anual, para realizarlo, el auditor interno debe efectuar una evaluación documentada de riesgos, tomando en cuenta las estrategias, objetivos, procesos de la entidad y las expectativas de la máxima autoridad.

29. Para cumplir con el Plan Anual de Auditoría, el Auditor Interno debe prever que este contenga los requerimientos de recursos necesarios, si existiere limitación de los mismos también debe comunicarse el impacto que puedan provocar.

30. El Plan Anual de Auditoría y sus modificaciones deben darse a conocer a la máxima autoridad para la aprobación respectiva.

31. El Auditor Interno debe observar las políticas y procedimientos que guían la actividad de auditoría interna emitidas por la entidad y la Contraloría General de Cuentas.

32. El Auditor Interno debe informar de forma periódica a la máxima autoridad sobre el avance de la ejecución del Plan Anual de Auditoría, los resultados de evaluaciones internas y cuando corresponda, los resultados de las evaluaciones efectuadas por la Contraloría General de Cuentas, también se debe incluir deficiencias de control o riesgos significativos materializados. La periodicidad de la presentación del informe es consensuada con la máxima autoridad y dependerá de la importancia y la urgencia de las acciones a seguir por parte de la misma.

33. La actividad de auditoría interna debe contribuir a la mejora de los procesos de gobernanza para la toma de decisiones estratégicas y operativas, supervisar el control y la gestión de riesgos, promover la ética y los valores apropiados dentro de la entidad, a través de recomendaciones apropiadas, utilizando un enfoque sistemático disciplinado.

Ordenanza de Auditoría Interna Gubernamental, Capítulo IV, Plazos para la actividad de auditoría interna, numeral 18 establece lo siguiente:

18. Plazos para la presentación del plan anual de auditoría. La Unidad (dirección, departamento, etc.) de Auditoría Interna de cada una de las entidades a que se refiere el artículo 2 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, deben presentar de forma electrónica el Plan Anual de Auditoría aprobado por la máxima autoridad ante la Contraloría General de Cuentas, a más tardar el 15 de enero de cada año.

Manual de Auditoría Interna Gubernamental, MAIGUB, numeral 2.1 Plan Anual de Auditoría PAA, el cual aprueba por parte del Coordinador General de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular - UDEVIVO-, el Plan Anual de Auditoría 2025, por medio de Resolución correspondiente.

Nombramiento(s)
No. 015-2025



3. IDENTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE AUDITORIA 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 controles internos en la procesos de cobranza de la cartera vigente y vencida de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPOL-.

4.2 ESPECÍFICOS

Evaluar el control interno y el cumplimiento de la normativa legal aplicable del Departamento de Cartera.

5. ALCANCE

La auditoría de cumplimiento se realizará por el período comprendido del 01 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024 y comprenderá la evaluación de la gestión administrativa, la revisión de los documentos emitidos y los registros que respaldan las operaciones del Departamento de Cartera.

No.	Área Asignada	Universo	Cálculo Matemático	Elementos	Muestreo no estadístico
1	Área general	0	NO		0
2	CONTROL INTERNO	1	NO		1

5.1 LIMITACIONES AL ALCANCE

No hubo limitación al alcance.

6. ESTRATEGIAS

I. ESTRUCTURA Y AMBIENTE DE CONTROL INTERNO

Durante el proceso de la Auditoría de Cumplimiento y Financiera realizada al Departamento de Cartera, Sección de Análisis y Gestión de Cartera y Sección de Cobranza, de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPOL-, se evaluó la estructura del ambiente y sistema de control interno por medio del cuestionario de control interno generado del Sistema informático de Auditoría Gubernamental para las Unidades de Auditoría Interna (SAG-UDAI WEB) y análisis de expedientes y documento físicos, examinando el registro y control de la Solvencias y la Cartera de Cuentas por Cobrar.

II. BASE LEGAL Y NORMATIVA

- 1. Constitución Política de la República de Guatemala.**
- 2. Decreto Número 1427, Ley de Parcelamientos Urbanos.**
- 3. Decreto Número 89-97, Ley para la Disolución y Supresión del Banco de la Vivienda (BANVI).**
- 4. Decreto Número 30-2002, Ley para Concluir el Proceso de Disolución, Liquidación y Supresión del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) en Liquidación.**
- 5. Decreto Número 25-04, Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles Ubicados en Proyectos Ejecutados por el Extinto Banco Nacional de la Vivienda, a Favor de Familias en Situación de Pobreza y Extrema Pobreza.**
- 6. Decreto Número 26-2007, Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado de Guatemala, o de sus Entidades Autónomas, Descentralizadas y de las Municipalidades, con Fines Habitacionales para Familias Carentes de Vivienda.**
- 7. Decreto Número 9-2012, Ley de la Vivienda.**
- 8. Acuerdo Gubernativo Número 194-2008, Reglamento de la Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles ubicados en Proyectos Ejecutados por el Extinto Banco Nacional de la Vivienda, a Favor de Familias en Situación de Pobreza y Extrema Pobreza.**
- 9. Acuerdo Gubernativo Número 312-2012, Reglamento de la Ley de Vivienda.**
- 10. Acuerdo Ministerial Número 1031-2002, Creación de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular.**
- 11. Acuerdo Ministerial Número 1516-2007, Reglamento Organizacional, Funciones y Atribuciones de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIVO).**
- 12. Acuerdo Ministerial Número 804-2009, Modificación al Acuerdo Ministerial Número 1031-2002 (referente a UDEVIVO).**
- 13. Acuerdo Ministerial Número 631-2014, Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda**
- 14. Acuerdo Ministerial Número 1925-2016, Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda**

15. Acuerdo Ministerial Número 961-2017, Reglamento para Adjudicación de Bienes Inmuebles, en los Casos no Previstos en la Ley de Vivienda.

16. Acuerdo Ministerial Número 188-2021, Reglamento para la Regularización y Legalización de los Bienes Inmuebles del Estado y de los que se Otorgan a Favor de Éste.

17. Acuerdo Número A-039-2023 del Contralor General de Cuentas, Normas Generales y Técnicas de Control Interno Gubernamental, Norma No. 4, Normas Aplicables a la Información y Comunicación, Apartados 4.2 Documentos de Respaldo y 4.3 Archivo.

III. NOTAS A LA INFORMACIÓN EXAMINADA

a) Personal del Departamento

El enlace del Departamento de Cartera de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular - UDEVIVO- es el Ingeniero César Antonio Cordón Castillo, quien presta Servicios Profesionales bajo el renglón presupuestario 029 "Otras Remuneraciones al Personal Temporal", quien inició el 01 de abril de 2024. Dicha información consta en el listado de personal proporcionado por el Departamento de Cartera, a través del Oficio No. DCAR-796-2025/ach de fecha 09 de octubre de 2025.

Verificación de Personal (al 09 de octubre de 2025)

El Departamento de Cartera cuenta con un total de cinco (05) personas, distribuidas en diferentes los renglones presupuestarios siguientes:

- Un (01) profesional y dos (02) técnicos contratados bajo el Renglón Presupuestario 029, "Otras Remuneraciones de Personal Temporal".
- Un (01) técnico contratado bajo el Subgrupo 18 "Servicios Técnicos y Profesionales", Renglón Presupuestario 183 "Servicios Jurídicos".
- Un (01) técnico contratado bajo el Subgrupo 18 "Servicios Técnicos y Profesionales", Renglón Presupuestario 189 "Otros Estudios y/o Servicios".

La "Actualización de Datos Personales" de la Contraloría General de Cuentas, proporcionada por el Departamento de Cartera mediante Oficio No. DCAR-796-ach de fecha 09 de octubre de 2025.

b) Gestión de Cartera

Para el proceso de recepción de pagos, este se realiza a través de un convenio con el Banco de Desarrollo Rural, S.A. -BANRURAL-

BANRURAL remite diariamente un reporte de los pagos realizados por los adjudicatarios. El Departamento de Cartera utiliza esta información para gestionar la Cartera en un archivo de Excel , donde ejecuta diariamente el registro de pagos, el cálculo de intereses y

amortizaciones de capital y la generación de nuevos saldos, los cuales se envían a BANRURAL a inicios de cada mes.

c) Cobranza

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de capital por recuperar era de Q.22,757,505.20, el saldo de los intereses acumulados por Q.41,790,974.11 y el total de la cartera por Q.64,548,479.31.

Como mecanismo de cobro, se facilita a través de un archivo de Excel que, facilita la generación de estados de cuenta actualizados (detallando saldo a capital, intereses acumulados y total de la deuda), la segmentación geográfica (departamento, municipio y zona) y la programación de visitas (mínima una vez al año) y notificaciones de cobro (por zona y proyecto). Adicionalmente, se realiza un envío quincenal de recordatorios de pago por WhatsApp, utilizando una base de datos en proceso de actualización.

Durante el ejercicio fiscal 2024 se recaudó Q.1,282,404.12 y del 01 de enero al 30 de septiembre se ha recaudado Q.1,870,551.79.

Se pudo determinar que el proceso de recaudación se considera con saldos razonables.

7. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

De acuerdo al trabajo de auditoría realizado se informa que no existen riesgos materializados

8. CONCLUSIÓN ESPECÍFICA

Como resultado de la Auditoría de Cumplimiento y Financiera realizada al Departamento de Cartera, Sección de Análisis y Control de Cartera y Sección de Cobranza de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIVO- por el período comprendido del 01 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024 y en cumplimiento al Nombramiento de Auditoría No. NAI-015-2025 CAI 00013 de fecha 29 de septiembre de 2025, se concluye lo siguiente:

El Departamento de Cartera ha evidenciado una gestión activa y eficaz en los procesos de generación de estados de cuenta, recordatorios de pago y recuperación de la cartera. Esto se refleja en los montos recaudados durante el ejercicio fiscal 2024 y al 30 de septiembre de 2025.

Por consiguiente, las acciones y procesos realizados durante el período evaluado se consideran razonables.

9. EQUIPO DE AUDITORÍA

F. _____

Adán Antonio Barrios Quintanilla

Licenciado Adán Antonio Barrios Quintanilla
SERVICIOS PROFESIONALES
AUDITORÍA INTERNA
-UDEVIVO-

F. _____

Christian Fernando Ortiz Illescas

Lic. Christian Fernando Ortiz Illescas
Servicios Profesionales
Auditoría Interna
-UDEVIVO-

Auditor

Asistente

F.

Jonathan David Cuxún Hernández
Coordinador, Supervisor

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

ANEXO

Sin anexos.