MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS

DIRECCION DE AUDITORIA INTERNA

CUA No.: 86652

RECEPCION Y CONTROL DE EXPEDIENTES
DIRECCION DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES
MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS
RECIBIDO
26 JUL 2019
Firma: Hora: 10:45

AUDITORIA

DIRECCION DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES - AUDITORIA DE GESTION (PROCESO ADMINISTRATIVO)

CONTRALORIA GENERAL DE CUENTAS
SECRETARÍA
RECIBIDO
29 JUL 2019
HORA: 1025 FIRMA:
DEPARTAMENTO DE ARCHIVO GUATEMALA, C.A.

SECRETARIA DEL
VICEMINISTRO DE FINANZAS
RECIBIDO
26 JUL 2019
Hora: 10:49 Firma: A.B.

DESPACHO
MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS
RECIBIDO
26 JUL 2019
POR: HORA: 09:10

GUATEMALA, JULIO DE 2019

INFORME DE AUDITORÍA No. DAI-DAAP-014-2019
Auditoría de Gestión (Proceso Administrativo)
CUA: 86652

24 de julio de 2019

Licenciado
Víctor Manuel Alejandro Martínez Ruíz
Ministro de Finanzas Públicas
Su Despacho

Señor Ministro:

Respetuosamente se informa que con base a lo solicitado mediante Oficio No. 0862 de fecha 30 de mayo de 2019 y de conformidad con el Nombramiento No. DAI-DAAP-21-2019, se practicó Auditoría de Gestión (Proceso Administrativo) en la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles de este Ministerio, con el propósito de verificar el procedimiento relacionado con la valuación del Edificio del Ministerio Público, ubicado en diagonal C14 Boulevard de la Asunción 21-32 zona 5, Colonia Arrivillaga.

La auditoría se basó en el examen a la documentación del expediente No. 2017-187 que respalda la valuación realizada al Edificio del Ministerio Público, ubicado en "Diagonal 14 21-32 Colonia Arrivillaga zona 5, Edificio Gerencial Asunción, Guatemala/Guatemala", inscrito en el Registro General de la Propiedad. Inscripción No. 1. Finca 6985, Folio 485, Libro 854E de Guatemala; con el propósito de verificar el procedimiento realizado, que esté debidamente respaldado con la documentación correspondiente; así como, el adecuado cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

Como resultado del trabajo efectuado, se estableció que el procedimiento relacionado con la valuación de dicho inmueble se realizó en cumplimiento a lo que establece el Manual de Valuación Inmobiliaria, aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 21-2005 de fecha 09 de septiembre de 2005 y la metodología valuatoria; el cual contiene la teoría y los lineamientos prácticos necesarios para su aplicación, con las tablas de valor de la tierra en el área urbana y de la construcción; así como, el documento que contiene los requisitos a presentar por parte de las Entidades del Estado para que DICABI practique Avalúos. Así mismo, el avalúo comercial practicado por la Dirección de

Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, fue realizado por un Valuador que posee el reconocimiento y la autorización para dictaminar y emitir opinión sobre el valor de las cosas.

Los comentarios derivados de la auditoría de Gestión (Proceso Administrativo), se encuentran en detalle en el contenido del informe correspondiente, lo cual facilitará un mejor entendimiento de este resumen gerencial.

Atentamente,

Licda. Martha Celda Corado Quiñónez
AUDITOR INTERNO
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA
MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS

Lic. José Rolando Choy Yancoba
AUDITOR INTERNO
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA
MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS

Lic. Alberto Stanley Mc.Nish Lewing
SUBJEFE DEL DEPARTAMENTO
DE AUDITORÍAS ADMINISTRATIVAS Y DE PROCESOS
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA

Ing. Fredy René Ramírez Salazar
JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE AUDITORÍAS ADMINISTRATIVAS Y DE PROCESOS
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA

Lic. Jorge Roberto Conde López
SUB DIRECTOR
Dirección de Auditoría Interna

Lic. Pedro Antonio Cal Caal
DIRECTOR
DIRECCION DE AUDITORIA INTERNA

PACC/frrs/asml/mccq/jrchy

C.c. Viceministra de Ingresos y Evaluación Fiscal
Director de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles
Contraloría General de Cuentas
Archivo

INDICE

ANTECEDENTES	1
OBJETIVOS	2
GENERALES	2
ESPECIFICOS	3
ALCANCE	4
INFORMACION EXAMINADA	5
NOTAS A LA INFORMACION EXAMINADA	7
DETALLE DE FUNCIONARIOS Y PERSONAL RESPONSABLE DE LA ENTIDAD AUDITADA	9
COMISION DE AUDITORIA	10

ANTECEDENTES

Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

a. Creación

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, fue creada el 28 de diciembre de 1978, quien asumió las funciones asignadas al Proyecto de Mapeo Tributario y Avalúo de Bienes Inmuebles. En Acuerdo Gubernativo No. M. de F.P. 1-80 del 12 de febrero de 1980, se emitió el Reglamento Interno de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.

Las funciones de la Dependencia han sido regidas por los Reglamentos Orgánicos Internos siguientes:

Del 02 de octubre de 2001 al 31 de diciembre de 2008, por el Acuerdo Gubernativo Número 382-2001.

Del 01 de enero de 2009 al 04 de febrero de 2014, por el Acuerdo Gubernativo Número 394-2008, reformado por los Acuerdos Gubernativos Número 456-2011 del 07 de diciembre de 2011 y Número 135-2012 del 04 de julio de 2012.

A partir del 05 de febrero de 2014 al 28 de junio de 2018 por el Acuerdo Gubernativo Número 26-2014 y Acuerdo Ministerial Número 148-2014 del 26 de marzo de 2014, Estructura Orgánica Interna del Ministerio de Finanzas Públicas.

A partir del 29 de junio de 2018 por el Acuerdo Gubernativo Número 112-2018, Reglamento Organico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas y Acuerdo Ministerial Número 321-2018, Estructura Orgánica Interna del Ministerio de Finanzas Públicas.

b. Función o Gestión Principal de la Dependencia

ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 112-2018. ARTÍCULO 66. DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, es la dependencia responsable de establecer y mantener el Sistema de Valuación Uniforme y el Registro Fiscal de todos los bienes inmuebles del país y de administrar el Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-, de aquellas municipalidades que no lo han absorbido.

ACUERDO MINISTERIAL NÚMERO 321-2018, Estructura Orgánica Interna del Ministerio de Finanzas Públicas.

Artículo 1. Estructura Orgánica Interna. La estructura Orgánica interna del Ministerio de Finanzas Públicas está conformada de la forma siguiente:

1. Órganos Sustantivos:...
1.8. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

1.8.1. Subdirector de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles
1.8.1.1. Departamento de Avalúo de Bienes Inmuebles
1.8.1.2. Departamento de Registros Fiscales
1.8.1.3. Departamento de Impuestos al Patrimonio
1.8.1.4. Departamento de Innovación y Métodos

1.8.2. Departamento de Servicios Administrativos Internos

d. Antecedentes Importantes

Derivado del contenido del Oficio 0862 de fecha 30 de mayo de 2019, emitido por el Despacho Superior del Ministerio de Finanzas Públicas, se verificó el procedimiento relacionado con la valuación del Edificio del Ministerio Público, "ubicado en diagonal C14 Boulevard de la Asunción 21-32 zona 5, Colonia Arrivillaga".

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA

OBJETIVOS

GENERALES

Asesorar a las autoridades superiores y a las dependencias del Ministerio, en su función sustantiva y objetiva, encaminada al logro de las metas institucionales, a través de la evaluación permanente e imparcial de la estructura del control interno y las operaciones, comunicando oportunamente los resultados obtenidos y proponiendo las opciones y alternativas tendentes para fortalecer los controles internos, que promuevan una rendición de cuentas oportuna y transparente.

Evaluar los procesos, sistemas, controles, operaciones y sus resultados, en forma posterior a su ejecución con base a las Normas -ISSAI.GT- 30 Código de Ética, relacionada con los requisitos de personal que "deberá estar libre de impedimentos que afecten su independencia y objetividad, ya sea real o aparente,

que resulten de sesgo político, participación en la gestión, auto-revisión, interés financiero o personal, o relaciones con otros o la indebida influencia de aquellos".

ESPECIFICOS

Objetivo de Operación: Se evaluó la eficiencia y eficacia de las operaciones administrativas y financieras derivadas de la ejecución presupuestaria; así como, la oportunidad y economía en la ejecución de los programas, proyectos, procesos y operaciones realizadas por el Ministerio en cumplimiento a las funciones contempladas en la normativa legal correspondiente.

Objetivo de Información: Se comprobó la razonabilidad, utilidad, calidad y oportunidad de la información financiera y administrativa generada por el Sistema Integrado de Administración Financiera y Control, para satisfacer los requerimientos de información de diferentes usuarios para la toma de decisiones.

Objetivo de Cumplimiento: Se verificó la correcta aplicación y cumplimiento de las leyes, normas, regulaciones, políticas y procedimientos de control interno, para asegurar el logro de los objetivos.

BASE LEGAL

Decreto Número 15-98. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

Artículo 16. Manual de Avalúos. Con el objeto de determinar parámetros de valuación para el justiprecio de bienes inmuebles, la Dirección debe formular el manual técnico respectivo,...

Decreto Número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala; Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas.

"CAPÍTULO III MODALIDADES ESPECÍFICAS DE ADQUISICIONES DEL ESTADO Y EXCEPCIONES" "Artículo 43. (Reformado por el Art. 19 del Decreto No. 9-2015 del Congreso de la República) Modalidades Específicas. Las modalidades específicas de adquisición pública son: a) (Reformado por el Art. 8 del Decreto No. 46-2016 del Congreso de la República de fecha 27 de octubre de 2016) Compra de baja cuantía:...

e) Arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles:...

...No será obligatoria la licitación ni la cotización en la compra de bienes inmuebles que sean indispensables por su localización, para la realización de obras o prestación de servicios públicos, que únicamente puedan ser adquiridos de una

sola persona, cuyo precio no sea mayor al avalúo que practique el Ministerio de Finanzas Públicas".

Manual de Valuación Inmobiliaria aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 21-2005 de fecha 09 de septiembre de 2005.

1. Presentación:
Segundo párrafo: Este Manual contiene la teoría y los lineamientos prácticos necesarios para su aplicación, con las tablas de valor de la tierra en el área urbana y de la construcción, derivadas de estudios a nivel municipal de zonas homogéneas físicas y económicas.

2. Definiciones:...
Avalúo: Es la estimación del valor de un bien o cosa en la moneda del país, basada en la investigación de mercado de bienes iguales o equivalentes.

Valuador: Técnico, conocedor, especialista, experto, que por tener los conocimientos necesarios y la experiencia suficiente tiene la aptitud, reconocimiento y la autorización para dictaminar y emitir opinión sobre el valor de las cosas.

MEMORANDUM DICABI-22-2012. A: Todo el personal de DICABI y Valuadores Autorizados. ASUNTO: Presentación de Avalúos. Fecha: 29 de junio de 2012.

MEMORANDUM DICABI-23-2012. A: Todo el personal de DICABI y Valuadores Autorizados. ASUNTO: Presentación de Avalúos. Fecha: 01 de octubre de 2012.

Manual de Normas, Procesos y Procedimientos de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.

NOMBRE DEL PROCESO O ÁREA AL QUE PERTENECE Avalúo de Bienes Inmuebles
NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO
Aprobación de Avalúos Oficiales

ALCANCE

Se verificó el procedimiento relacionado con la valuación del Edificio del Ministerio Público, ubicado en diagonal C14 Boulevard de la Asunción 21-32 zona 5, Colonia Arrivillaga, en cumplimiento a lo que establecen las normativas aplicables.

INFORMACION EXAMINADA

Con el propósito de verificar el procedimiento relacionado con la valuación del Edificio del Ministerio Público, ubicado en "Diagonal 14 21-32 Colonia Arrivillaga zona 5, Edificio Gerencial Asunción, Guatemala/Guatemala", inscrito en el Registro General de la Propiedad. Inscripción No. 1. Finca 6985, Folio 485, Libro 854E de Guatemala; se tuvo a la vista el expediente No. 2017-187 que contiene 93 folios que lo respaldan, en el cual se observó lo siguiente:

1. El expediente indicado se documentó con base a los requisitos establecidos para la presentación de Avalúos contenidos en:

a. El Manual de Valuación Inmobiliaria, aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 21-2005 de fecha 09 de septiembre de 2005.

b. Los MEMORÁNDUM DICABI-22 y 23-2012 de fechas 29 de junio y 01 de octubre de 2012; respectivamente, emanados por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.

c. El documento que contiene los requisitos a presentar por parte de las Entidades del Estado para que DICABI practique Avalúos, el cual se encuentra disponible en el portal de dicha Entidad.

2. En OFICIO A-619-2018 de fecha 05 de septiembre de 2018, la Contraloría General de Cuentas, hizo del conocimiento de la máxima autoridad de este Ministerio, que contrató a la entidad Servicios Totales (SERTO), para practicar avalúo comercial al referido bien inmueble, adjuntando un ejemplar del mismo; y solicitó que a través de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, se entrara a conocer dicho avalúo y se realizaran las observaciones derivadas del análisis efectuado, de la comparación de dicho avalúo respecto al avalúo practicado por DICABI.

Al respecto, la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, mediante OFICIO-DICABI-161-2018 expresó al licenciado Carlos Enrique Mencos Morales, Contralor General de Cuentas, lo siguiente:

"Sobre el particular, se hace de su conocimiento que los procedimientos utilizados por ambos valuadores están contenidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria, es de hacer notar que el citado manual permite que los valuadores hagan uso de su propio criterio para realizar los cálculos correspondientes, algunos de ellos enumeran aplicación de factores (como ubicación en cuadra), así mismo la

aplicación de valores estimados para los distintos niveles, (esto es sótanos y los diferentes pisos), acabados, y la consideración de las plusvalías que ofrece el sector".

"Existen otros factores que generan valores diferentes, como la realización de avalúos en diferentes fechas, ya que la obtención de valores referenciales a diferentes personas o consultas electrónicas difiere entre una fecha y otra. Y la disposición a la vista de los planos constructivos con indicación de las áreas que componen el inmueble a valuar".

"Es importante indicar que al realizar estos avalúos se generan estimaciones de valor que son utilizadas por las Instituciones como valor de referencia para realizar las negociaciones que consideren apropiadas. Ya que en atención a las disposiciones legales este valor es considerado un valor máximo".

3. Derivado de lo anterior se presenta el Resumen de Valores del trabajo realizado por ambas Entidades, el cual se muestra a continuación:

RESUMEN DE VALORES DE LOS AVALÚOS PRACTICADOS		
DESCRIPCIÓN	**DICABI**	**SERTO**
	Resoluciones No. 49-2017 y DICABI-SCABI-DABI-778-2018 *	**Avalúo No.** s/n
	Fecha: 11/01/2017 y 24/01/2018	**Fecha:** 13/08/2018
	Valuador Responsable: Ing. Miguel Angel Argueta Escobar	**Valuador Responsable:** Ing. Víctor Manuel Veliz Enríquez
Terreno	Q2,610,929.23	Q2,849,368.97
Construcción	Q32,489,100.00	Q28,650,708.00
TOTALES:	**Q35,100,029.23**	**Q31,500,076.97**

*Enmienda: Fecha de Avalúo.

4. En el Registro General de la Propiedad, se encuentra registrada la Inscripción Número 17 de la Finca 6985, Folio 485, Libro 854E de Guatemala, en donde se evidencia la compra del bien inmueble, realizada por el Ministerio Público a la empresa BERTRAM, SOCIEDAD ANÓNIMA, por un valor de Q35,100,029.23, el cual incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, Escritura No. 336 autorizada el 31 de octubre de 2017.

Así mismo, según fotocopia de inscripción del Registro General de la Propiedad Número 16 de Derechos Reales, la ubicación del inmueble es: "Diagonal 14, Boulevard de La Asunción 21-32 Colonia Arrivillaga Zona 5 municipio de Guatemala departamento de Guatemala".

5. De conformidad con el reporte Estado Matricular de fecha 02 de julio de 2019, de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, consultado por los

suscritos Auditores Internos, según "Matrícula 01M279371, Dueño: MINISTERIO PÚBLICO Nombre o Dirección Lote 36 Diagonal 14-5 zona 5 (Guatemala/Guatemala), Valor Finca Q31,339,311.81".

NOTAS A LA INFORMACION EXAMINADA

Con base al Cuestionario de Control Interno contestado por la Jefe del Departamento de Avalúo de Bienes Inmuebles, señora Lidia Cristina E. Arce Avelar, Manual de Valuación Inmobiliaria y del análisis realizado por los suscritos Auditores Internos, al procedimiento que permitió a DICABI, arribar al justiprecio de Q35,100,029.23 de la valuación del inmueble ubicado en "Diagonal 14 Boulevard de la Asunción 21-32 zona 5, Colonia Arrivillaga", respecto al expediente No. 2017-187, se concluye lo siguiente:

1. Metodología Valuatoria

1.1. Valor del terreno sobre una extensión de 579.57m²:

Se observó que se utilizó el sistema de análisis de las ventas, según el Manual de Valuación Inmobiliaria, para lo cual se realizó investigación de 3 referenciales de inmuebles, 2 de compra venta y 1 de zonas homogéneas de la municipalidad de Guatemala, tomando en consideración sus caractarísticas físicas con respecto al inmueble valuado, utilizando para el efecto el procedimiento correspondiente.

De los referenciales indicados anteriormente, se obtuvieron los valores de Q4,750.24/m² para 400m²; y Q3,958.53/m² para 179.57m², derivado de las características del terreno, los cuales se utilizaron para fines de cálculo, que asciende a un total del valor del terreno de Q2,610,929.23.

1.2. Valuación de la construcción sobre una extensión de 5,157m²:

Se utilizó el sistema de costo de reposición, el cual se aplica solamente con el objeto de establecer el avalúo de edificios y otras mejoras.

Como referencia para fines de cálculo, se basó en la información de FARUSAC REMOTO Consulta y Soporte a Distancia para Estudiantes de Arquitectura, Escuela de Diseño Gráfico, en el cual el valor de la construcción Mixto de Block es de Q10,000.00m² en condominio propiedad horizontal (edificios) (suponiendo acabados standard).

Derivado de lo anterior, DICABI determinó un valor base de Q6,300.00/m² para un área de 5,157m², considerando el Valor ajustado, Valor de construcciones,

Coeficiente factor de ajuste por edad y Coeficiente factor de ajuste por obsolenscencia intrínseca (pérdida del valor causado por factores distintos al deterioro físico), que asciende a un total del valor de la construcción de Q32,489,100.00.

2. Que el procedimiento relacionado con la valuación de dicho inmueble se realizó en cumplimiento a lo que establece el Manual de Valuación Inmobiliaria, aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 21-2005 de fecha 09 de septiembre de 2005 y la metodología valuatoria; el cual contiene la teoría y los lineamientos prácticos necesarios para su aplicación, con las tablas de valor de la tierra en el área urbana y de la construcción.

3. Que el avalúo comercial practicado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI, fue realizado por un Valuador que posee el reconocimiento y la autorización para dictaminar y emitir opinión sobre el valor de las cosas.

DETALLE DE FUNCIONARIOS Y PERSONAL RESPONSABLE DE LA ENTIDAD AUDITADA

No.	Nombre	Cargo	Del	Al
1	LUIS ENRIQUE ROJAS SAMAYOA	DIRECTOR TÉCNICO III, DIRECTOR DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES	28/07/2014	
2	CARLOS VICENTE QUICHÉ CHIYAL	SUBDIRECTOR TÉCNICO III, SUBDIRECTOR	26/06/2016	
3	LIDIA CRISTINA ESPERANZA ARCE AVELAR	ASESOR PROFESIONAL ESPECIALIZADO IV, JEFE DEPARTAMENTO DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES	01/07/1999	
4	MIGUEL ANGEL ARGUETA ESCOBAR	PROFESIONAL I, VALUADOR	01/10/2012	

Licda. Martha Cefida Corado Quiñónez
AUDITOR INTERNO
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA
MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS

Lic. José Rolando Choy Yancoba
AUDITOR INTERNO
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA
MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS

Lic. Alberto Stanley Mc.Nish Lewing
SUBJEFE DEL DEPARTAMENTO
DE AUDITORÍAS ADMINISTRATIVAS Y DE PROCESOS
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA

Ing. Fredy René Ramírez Salazar
JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE AUDITORÍAS ADMINISTRATIVAS Y DE PROCESOS
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA

Lic. Jorge Roberto Conde López
SUB DIRECTOR
Dirección de Auditoría Interna

Lic. Pedro Antonio Cal Caal
DIRECTOR
DIRECCION DE AUDITORIA INTERNA