

**INSTITUTO DE FOMENTO  
DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA**

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA  
DE CONTROL INTERNO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

18 Avenida 4-84, Zona 16  
Colonia La Montaña,  
Guatemala, C.A.

T: (502) 2293-3951  
E: [garciasc@russellbedford.com.gt](mailto:garciasc@russellbedford.com.gt)  
W: [www.russellbedford.com.gt](http://www.russellbedford.com.gt)

Guatemala, 7 de febrero de 2022

**A la Junta Directiva**  
**INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA**

Fuimos contratados para auditar los estados financieros de Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA (en adelante FHA), hemos realizado nuestra revisión al 31 de diciembre de 2021. Como parte de nuestro examen realizamos una evaluación de la estructura de control interno del Instituto en la extensión que consideramos necesaria como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoría -NIA. El propósito de nuestra evaluación fue determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2021. Nuestra evaluación fue limitada y no expresamos una opinión sobre el control interno tomado en conjunto.

Existe deficiencia de control interno cuando: Un control está diseñado, se implementa u opera de forma que no sirve para prevenir o detectar y corregir incorrecciones en los estados financieros oportunamente o no existe un control necesario para prevenir o detectar y corregir, oportunamente, incorrecciones en los estados financieros.

**Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La administración del Instituto, es la responsable de establecer y mantener un sistema de control interno. Para cumplir con esta responsabilidad la administración, debe hacer estimación y juicios para evaluar los beneficios y los gastos relativos a las políticas y procedimientos de control interno.

Los objetivos del control interno son suministrar una razonable, pero no absoluta seguridad que los activos están protegidos contra pérdida por uso o disposición no autorizada y que las transacciones se ejecutan de acuerdo con la autorización de la administración y se registran en forma adecuada, para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con lo establecido en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA emitido por la Superintendencia de Bancos. Debido a las limitaciones inherentes a cualquier control interno, pueden ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados. También la proyección de cualquier evaluación del sistema a periodos futuros está sujeto al riesgo de que los procedimientos pueden convertirse en inadecuados debido a cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento con los

procedimientos pueda deteriorarse.

Nuestra evaluación fue hecha para el propósito indicado en el primer párrafo y no revelaría necesariamente todas las debilidades de control interno debido a que nuestras pruebas son de carácter selectivo. Consecuentemente, no expresamos una opinión sobre el control interno del FHA tomada en conjunto. Sin embargo, nuestra evaluación reveló condiciones que consideramos reportables. A

**GARCÍA SIERRA Y ASOCIADOS, S.C.**  
Miembro de  
**RUSSELL BEDFORD INTERNATIONAL**



Lic. Oscar Ernesto García Sierra  
Colegiado No. 103



Russell Bedford  
*taking you further*

## INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS FHA Evaluación de la Estructura de Control Interno

En la presente carta describimos las situaciones encontradas en la revisión al 31 de diciembre de 2021 e incluimos nuestras recomendaciones, las cuales tienen como propósito fortalecer la estructura de control interno del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA. Nuestra base de aplicación es la Norma Internacional de Auditoría –NIA 315.

Los comentarios sobre las situaciones encontradas se estructuran de la siguiente manera:

### **Situación:**

Describe la situación encontrada.

### **Efecto:**

Indica el riesgo involucrado.

### **Recomendación:**

Describe nuestra recomendación sobre la situación encontrada.

### **Punto de Vista de la Gerencia:**

Espacio provisto para los comentarios que el gobierno de la Entidad realice, con relación a las situaciones encontradas.

Debemos indicar que sus respuestas son indispensables e importantes, ya que los mismos servirán para su implementación y consecuentemente mejorar a corto plazo el control interno de Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA. Las mismas, nos servirá para poder emitir nuestra Carta a la Gerencia en su versión final y verificar su implementación en futuras visitas.

### **Procedimientos de valoración del riesgo y actividades relacionadas:**

La obtención de conocimiento de la Entidad y su entorno, incluido el control interno de la Entidad (denominado en lo sucesivo “conocimiento de la Entidad”), es un proceso continuo y dinámico de recopilación, actualización y análisis de información durante toda la auditoría. El conocimiento constituye un marco de referencia dentro del cual el auditor planifica la auditoría y aplica su juicio profesional a lo largo de ella.

### **El proceso de valoración del riesgo por la entidad**

El auditor obtendrá conocimiento de si la Entidad tiene un proceso para:

- a. La identificación de los riesgos de negocio relevantes para los objetivos de la información financiera;
- b. La estimación de la significatividad de los riesgos;
- c. La valoración de sus probabilidad de ocurrencia; y
- d. La toma de decisiones con respecto a las actuaciones para responder a dichos riesgos.

### **Identificación y valoración del riesgo de incorrección material**

El auditor identificará y valorará los riesgos de incorrección material en:

- a. Los estados financieros; y

- b. Las afirmaciones sobre tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar que le proporcionen una base para el diseño y la realización de los procedimientos de auditoría posteriores.

### **Medición de Riesgos y Clasificación**

#### Riesgos:

- Alto:** Son aquellos que son especialmente y probablemente se requiera la participación de la dirección para su resolución.
- Medio:** Son aquellos que pueden tener una repercusión significativa en el entorno de control.
- Bajo:** Son aquellos que son menos importantes que las de grado alto y medio.

#### Clasificación:

- Cumplimiento:** Son aquellas situaciones que afectan el cumplimiento de los procedimientos establecidos.
- Supervisión:** Son aquellas situaciones que no se le realizó una adecuada supervisión de la ejecución de los procedimientos.
- Error Humano:** Son aquellas situaciones que se debieron a descuido de las personas que realizaron el procedimiento.
- Recursos:** Son aquellas situaciones que no se cumplen con los procedimientos de exactitud.

**SEGUIMIENTO A LAS SITUACIONES DE CONTROL INTERNO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

## DIVISIÓN DE RIESGOS

No.	EXPEDIENTES DESACTUALIZADOS DE ENTIDADES APROBADAS							Riesgo	
	Clasificación							Alto	X
1.	X	Cumplimiento	X	Supervisión		Error Humano		Recursos	Bajo

Situación al 31 de diciembre de 2021:

En nuestra revisión se dio seguimiento a los expedientes de las Entidades Aprobadas y Supervisadas por la Superintendencia de Bancos y No Supervisadas, junto al 4to. Informe Trimestral sobre la eficacia de los mecanismos de control interno ejecutados al FHA relacionado con el programa de cumplimiento en materia de la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, presentado a la Junta Directiva, en el mismo indica que no concluyeron el proceso de actualización 2021, siendo las siguientes:

**Supervisadas:**

- Banco de los Trabajadores
- Banco Promerica, S.A.
- Banco Industrial, S.A.
- Banco Inmobiliario, S.A.
- El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala
- Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.
- Financiera Consolidada, S.A.
- Financiera G&T Continental, SA.
- Banco INV, S.A.

**No Supervisadas:**

- Multicaja, S.A.
- Trento, S.A.
- Fundación para el Desarrollo Empresarial y Agrícola -FUNDEA-

Punto de Vista de la Gerencia:

En el Acuerdo de Gerencia 02-2022 "Normativo de Procedimientos Administrativos para cumplir con el Manual de Prevención de Lavado de Dinero y Otros Activos y para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva" se estableció un procedimiento para realizar la revisión trimestral del estatus de actualización de cada entidad aprobada y de no cumplir con la respectiva actualización se procederá a bloquear la emisión de seguros.

Situación al 30 de septiembre de 2021:

En nuestra revisión se dio el seguimiento a los expedientes de las Entidades Aprobadas para financiar las viviendas, se encuentran desactualizadas, las cuales se detallan a continuación:

ENTIDAD APROBADA	1	2	3	4	5	6	7	8	OBSERVACIONES
Banco Industrial, S.A.	x	x	x			x	x		La última solicitud de actualización se realizó el 23/09/2021.

ENTIDAD APROBADA	1	2	3	4	5	6	7	8	OBSERVACIONES
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	x	x		x	x	x	x	x	Desde el 30 de diciembre de 2020 se ha solicitado la actualización. Esta misma solicitud de actualización se realizó el 20/01/2021, 24/03/2021, 21/06/2021 y 29/10/2021, a la fecha de nuestra revisión 17/11/2021 no se ha recibido respuesta.
Banco G&T Continental, S.A.	x	x	x	x	x	x	x	x	Se encuentra actualizado

**ATRIBUTOS:**

1. Actualizaciones
2. Formularios IVE-IR-02 y FHA RA-RG-2
3. Verificaciones Burós, DPI's .
4. Referencias Bancarias y Comerciales
5. RTU, Copia de Recibos
6. Nombramientos
7. Escritura de Constitución y Modificaciones
8. Declaración Jurada de Persona Expuesta Políticamente

**Situación al 31 de diciembre de 2020:**

Entre los expedientes actualizados, se observó que la documentación de la Financiera Progreso, pese a que el formulario IVE es de fecha 29/01/2020, las constancias de referencias bancarias y comerciales no son de fecha reciente:

Referencia	Fecha
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	30/11/2017
G&T Continental	29/11/2017
GBM	07/12/2017
PKF	08/12/2017

Existen 4 casos en proceso de revisión, así como 7 casos de entidades financieras y 2 de no financieras que no han actualizado sus expedientes. Esta situación no ha variado desde que se reportó en el informe correspondiente al primer trimestre de la Oficialía de Cumplimiento, referencia OC 277-2020.

**Efecto:**

El estar desactualizados los expedientes se está incumpliendo con lo establecido en Artículo 19 de la Ley Contra el Lavado de Dinero U Otros Activos y en el Artículo 20 en el tercer párrafo de su Reglamento emitido por la Superintendencia de Bancos –SIB a través de la Intendencia de Verificación Especial IVE, el caso del Banco Agromercantil de Guatemala, S.A. en el año 2020 tampoco se cumplió con dichos requerimientos.

**Recomendación:**

Deberá establecerse como procedimiento de mejores prácticas el realizar la revisión de los expedientes cada tres (3) meses y en los casos donde no se recibe la documentación requerida deberá de buscarse otros mecanismos para que las Entidades aprobadas presenten lo requerido por el FHA y evitar posibles observaciones por parte de la Superintendencia de Bancos –SIB a través de la Intendencia de Verificación Especial IVE



## DEPARTAMENTO DE RECURSOS HUMANOS

No.	PERSONAL CON DÍAS PENDIENTES DE GOZAR POR CONCEPTO DE VACACIONES						Riesgo	
	1.	Clasificación						Alto
X		Cumplimiento	X	Supervisión		Error Humano		X
						Recursos	Bajo	

Situación al 31 de diciembre de 2021:

Nuevamente en nuestra revisión el reporte de vacaciones pendientes de gozar al 31 de diciembre de 2021, el cual muestra que existe personal (23 empleados) con más de 2 períodos de gozar efectivamente sus vacaciones. A continuación se detallan algunos ejemplos de personal que ha acumulado más días de vacaciones:

Código	Nombre	Puesto	Días
56	Claudia Gabriela Lutin	Profesional de Evaluación de Riesgo Legal	105
87	Enrique Junior Veliz Linares	Jefe de División de Emisión de Seguros	100.5
95	Jaime Daniel Arizandieta Alvarez	Jefe del Departamento de Contabilidad	96.5
113	Julio David Alecio Wong	Analista de Sistemas	103.5
114	Edgar Antonio Sical Duarte	Analista de Sistemas	108.5
116	Jose Miguel Arévalo Salazar	Jefe del Departamento de Informática	116

Punto de Vista de la Gerencia:

En Enero 2022 Cada encargado de área remitió al Departamento de Recursos Humanos el plan anual de vacaciones del personal bajo su cargo.

Situación al 30 de septiembre de 2021:

En nuestra revisión se dio seguimiento solicitando el reporte de vacaciones pendientes de gozar al 30 de septiembre de 2021, el cual muestra que existe personal (21 empleados) con más de 2 períodos de gozar efectivamente sus vacaciones. A continuación se detallan algunos ejemplos de personal que ha acumulado más días de vacaciones:

Código	Nombre	Puesto	Días
67	Graciela Nataly Angel Reyna	Técnico de Emisión de Seguros	97
87	Enrique Junior Veliz Linares	Jefe de División de Emisión de Seguros	102
95	Jaime Daniel Arizandieta Alvares	Jefe del Departamento de Contabilidad	102.5
108	Lilian Mariela Morales Medrano	Profesional de Evaluación en Obra Civil	93.5
114	Edgar Antonio Sical Duarte	Analista de Sistemas	108.5
116	José Miguel Arévalo Salazar	Jefe del Departamento de Informática	116

Situación al 31 de diciembre de 2020:

Con base en el reporte de vacaciones que nos fue proporcionado al 31 de diciembre 2020, correspondiente a los días pendientes de ser gozados por los colaboradores, se determinó que existen empleados que acumulan más de 2 períodos sin haber disfrutado su periodo vacacional los

cuales equivalen a un total que supera los 40 a 44 días hábiles. A continuación, algunos ejemplos relevantes:

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Puesto</b>	<b>Días</b>
114	Édgar Antonio Sical Duarte	Analista de Sistemas	101
116	José Miguel Arévalo Salazar	Jefe del Departamento de Informática	95
113	Julio David Alecio Wong	Analista de Sistemas	83
333	Gerson Gabriel Ajtún García	Administrador de Base de Datos	61
56	Claudia Gabriela Lutín	Profesional de Evaluación de Riesgo	55
95	Jaime Daniel Arizandieta	Jefe del Departamento de Contabilidad	82

Efecto:

Reclamos de vacaciones según Reglamento de Relaciones Laborales del Personal del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, FHA, Acuerdo Gubernativo 233-86 del 29 de abril de 1986, Capítulo IV, artículo 53 que indica: "Las vacaciones no son compensables en dinero. Sin embargo, si el trabajador adquirió el derecho a gozarlas y no las hubiere disfrutado por cesar su relación laboral por cualquier causa, deberá compensársele en dinero, el último período no gozado. Procede el pago proporcional en compensación de vacaciones, cuando los servicios no alcancen a un año cuando habiendo adquirido el derecho a disfrutar un período vacacional, no se completare un nuevo año de servicios, sin que tal derecho exceda de dos períodos."

El Código de Trabajo, decreto 1441 del Congreso de la República, en su artículo 136 estipula que puede reclamar la compensación en efectivo de las vacaciones no gozadas por los últimos 5 años al suscitarse la terminación del contrato.

Recomendación:

Solicitar a las diferentes Sub gerencias y Divisiones considerar la programación de vacaciones del personal a su cargo y con el Plan Anual de Vacaciones y concediéndole al trabajador el goce del período vacacional respectivo.

**SUB GERENCIA JURÍDICA  
SECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS EXTERNOS**

No.	SEGUIMIENTO AL PROCESO LEGAL DEL PROYECTO AGUA SANTA, VILLA CANALES							Riesgo	
	1.	Clasificación							Alto
								Medio	X
X		Cumplimiento	X	Supervisión		Error Humano		Recursos	Bajo

**Situación al 31 de diciembre de 2021:**

A la fecha el proceso legal del proyecto Agua Santa, Villa Canales sigue activo esperando notificación por parte del Juzgado de Asuntos Municipales para avanzar.

**Punto de Vista de la Gerencia:**

El proceso administrativo ante el Juzgado de Asuntos Municipales sigue su curso normal y mensualmente la Subgerencia Jurídica informa a la Junta Directiva el estatus de los diferentes procesos.

**Situación al 30 de septiembre de 2021:**

En nuestra revisión se dio seguimiento al proceso reportado al 31 de diciembre de 2020 siéndonos proporcionado por la Licda. Andrea Alejandra Reyes Barillas Jefe del Departamento Jurídico, la carta con referencia DJ.: 1150-2021 de fecha 2 de noviembre de 2021, indicando que: “con relación al proceso administrativo ante la Municipalidad de Villa Canales referente al Proyecto Habitacional Agua Santa, me permito comentarle que seguimos a la espera de recibir la notificación del Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito, pues dependemos de este órgano administrativo para verificar el proceso a seguir.” Por lo cual todavía sigue el proyecto Agua Santa Villa Canales en proceso. Por lo tanto, dicho proceso sigue activo.

**Situación al 31 de diciembre de 2020:**

El FHA cuenta con 4 inmuebles que no están disponibles para la venta, registrados en la cuenta 105102.0203 “Inmuebles no autorizados para la venta”, por un costo total de Q 1,598,410 al 30 de junio de 2020, cuya reserva asciende a Q 1,598,402 correspondientes al proyecto Agua Santa, Villa Canales. Dichas unidades habitacionales tienen problemas estructurales debido a filtración de aguas negras originada por invasores ubicados en la parte alta del talud contiguo al proyecto, estas propiedades fueron obtenidas al pagar los reclamos respectivos de las Entidades bancarias.

**Efecto:**

Para el Instituto sigue reflejando una pérdida sobre inmuebles por reclamos aprobados, la cual fue registrado al 30 de junio de 2020, e impide la venta de dichos inmuebles.

**Recomendación:**

Continuar con el proceso de consulta que ha realizado el departamento jurídico a la fecha de nuestra revisión, para conocer cómo se resolverá el proceso del proyecto Agua Santa, Villa Canales.

**SITUACIONES IMPLEMENTADAS DEL CONTROL INTERNO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**ÁREA GENERAL  
SUB GERENCIA FINANCIERA  
DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD**

No.	DEFICIENCIA EN CONCILIACIONES BANCARIAS							Riesgo	
	1.	Clasificación							Alto
								Medio	
Cumplimiento		X	Supervisión	X	Error Humano		Recursos	Bajo	X

Situación al 31 de diciembre de 2021:

A la fecha la recomendación propuesta de la situación encontrada fue implementada.

Situación al 30 de septiembre de 2021:

En nuestra revisión las conciliaciones bancarias de enero a septiembre de 2021, se encuentran por los responsables firmadas y selladas más no se encuentran identificadas:

- Nombre de la persona que elabora
- Nombre de la persona que revisa
- Fecha de la revisión

Efecto:

Las conciliaciones bancarias al no tener nombre de la persona que firma y sella, no permite identificar a los responsables que elaboran y revisan las mismas.

Al no tener la fecha de revisión, no permite determinar si el procedimiento se realiza en tiempo pertinente para poder corregir, si existiesen errores.

Recomendación:

Adicionar nombre y fecha a las conciliaciones.

Punto de Vista de la Gerencia:

Con fecha 30 de noviembre de 2021, se ingresó un requerimiento a la División de Informática (Anexo 2), para agregar en las conciliaciones bancarias los siguientes datos:

- Nombre, Puesto de la persona que elabora y la que revisa.
- Fecha de la revisión

Dicho requerimiento ya fue implementado.

No.	NOMBRE DE CUENTAS BANCARIAS ESPECÍFICAMENTE "BAJO CONTROL DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD"						Riesgo			
	Clasificación						Alto			
2.	X	Cumplimiento	X	Supervisión		Error Humano		Recursos	Bajo	X

Situación al 31 de diciembre de 2021:

A la fecha la recomendación propuesta de la situación encontrada fue implementada.

Situación al 30 de septiembre de 2021:

En nuestra revisión encontramos que en las cuentas bancarias de depósito monetario, existen 2 de ellas identificadas para el Departamento de Contabilidad pero su manejo, no es exclusivo para el mismo, las cuales son:

Cuenta Contable	Descripción Cuenta Contable
101102.015	Banco de Desarrollo Rural, S.A.
101102.0150.01	Bajo Control Departamento de Contabilidad
101102.0178	Banco G&T Continental, S.A.
101102.0178.01	Bajo Control Departamento de Contabilidad

Efecto:

Que los registros contables se realicen en la cuenta incorrecta y se interprete que su manejo es exclusivo para el Departamento de Contabilidad.

Recomendación:

Se deberán eliminar las subcuentas contables, para que todas las operaciones se registren en la cuenta principal.

Punto de Vista de la Gerencia:

Con fecha 01 de noviembre 2021 se eliminaron las subcuentas contables "Bajo control departamento de Contabilidad"; actualmente las operaciones se registran en la cuenta principal (Anexo 3).

## DEPARTAMENTO DE RECURSOS HUMANOS

No.	DEFICIENCIA EN PLANILLAS							Riesgo	
1.	Clasificación							Alto	
								Medio	
	X	Cumplimiento	X	Supervisión		Error Humano		Recursos	Bajo

Situación al 31 de diciembre de 2021:

A la fecha la recomendación propuesta de la situación encontrada fue implementada.

Situación al 30 de septiembre de 2021:

En nuestra revisión de las diferentes planillas de sueldos, se detectó que no existe uniformidad entre ellas. Debido que en la planilla de Anticipos de Diferido si muestra el nombre del encargado que realiza la elaboración, aprobación y revisión y en las demás solamente se encuentra el sello y firma. A continuación se detallan según el tipo de planilla:

Tipo de Planilla	Elaboración	Aprobación	Revisión	Deficiencia
Planilla de Anticipo Quincenal	Analista de Recursos Humanos	Jefe de Recursos Humanos	Auditoría Interna Coordinador de Presupuesto	No se encuentra identificada con el nombre de las personas que firman y sellan
Planilla a Fin de Mes 022				
Planilla a Fin de Mes 011				
Planilla de Diferido 011				
Planilla de Diferido 022				
Planilla Bono 14 011				
Planilla Bono 14 022				

Efecto:

No se pueden identificar los encargados que elaboran, aprueban y revisan las planillas anteriormente mencionadas.

Recomendación:

Identificar los nombres de los encargados que elaboran, aprueban y revisan las planillas.

Punto de Vista de la Gerencia:

Se solicitará por medio de requerimiento al Departamento de Informática que se agreguen los nombres de los encargados que elaboran, aprueban y revisan las planillas; lo cual quedará implementado a más tardar el 31 de diciembre 2021.

**DIVISIÓN DE RIESGOS  
OFICIAL DE CUMPLIMIENTO**

No.	CONCENTRACIÓN DE FUNCIONES EN OFICIAL DE CUMPLIMIENTO							Riesgo	
	Clasificación							Alto	
1.								Medio	X
		Cumplimiento	X	Supervisión	X	Error Humano		Recursos	Bajo

**Situación al 31 de diciembre de 2021:**

A la fecha la recomendación propuesta de la situación encontrada fue implementada.

**Situación al 31 de diciembre de 2021:**

A la fecha la recomendación propuesta de la situación encontrada fue implementada según acta de Junta Directiva No. 71-2021 de fecha 14 de diciembre de 2021 donde se emite la Resolución No. 490-2021 con autorizando la creación de la plaza de “Profesional de evaluación de riesgo” de la División de Riesgos.

**Situación al 30 de septiembre de 2021:**

Como resultado de la validación de las funciones que realiza el Oficial de Cumplimiento del Instituto, se encontró que dicha posición tiene a su cargo diversas funciones importantes como Jefe de División de Riesgos y participación en Comité de Inversiones, Comité para el pago de liquidaciones de Seguro de Hipoteca y del Seguro de Desgravamen, Comité de Créditos.

**Efecto:**

El pertenecer en varios comités de la Entidad, puede provocar que la ejecución de las mismas sean interrumpidas en todas las asignaciones a su cargo, el Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, en su Artículo 21 indica “que la personas obligadas comprendidas en Grupo B a que se refiere el artículo 5 del Reglamento, en las que será responsabilidad de las obligaciones del oficial de cumplimiento un funcionario gerencial de dicha persona obligada.”. Las funciones del Oficial de Cumplimiento deberían estar más limitadas por el volumen de operaciones que se realizan en el FHA.

**Recomendación:**

Deberá evaluarse que a futuro el Oficial de Cumplimiento tenga funciones limitadas, o se cree en la División de Riesgo la Unidad de Riesgo y Unidad de Cumplimiento.

**Punto de Vista de la Gerencia:**

Se tomará en cuenta la recomendación y se solicitará autorización a la Junta Directiva para que se implemente en el año 2022.



## ÁREA GENERAL

No.	NO EXISTEN POLÍTICAS DE GESTIÓN DE ACTIVOS RELACIONADAS CON LAS REVALUACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES UTILIZADOS POR EL INSTITUTO						Riesgo	
	Clasificación						Alto	
1.	X	Cumplimiento	X	Supervisión		Error Humano		
						Recursos	Bajo	X

Situación al 31 de diciembre de 2021:

A la fecha la recomendación propuesta de la situación encontrada fue implementada.

Situación al 30 de septiembre de 2021:

Al 30 de septiembre de 2021 fue implementada la recomendación de Auditoría con el Acuerdo de Gerencia No. 26-2021 que indica "XIX: Revaluación de inmuebles. Se registran los cambios de valor que, mediante avalúos aprobados por la Junta Directiva del Instituto, se hagan sobre sus inmuebles.

Los avalúos se realizarán por el valor razonable en el momento de la revaluación. La vida útil de los inmuebles se definirá en términos de la utilidad que se espere aporte al Instituto, el valor revaluado se contabilizará y se ajustará a los años y porcentajes máximos permitidos por la legislación. Anualmente se presentará a los miembros de la Junta Directiva el informe de los inmuebles propiedad del Instituto y las revaluaciones se realizarán a solicitud de la Junta Directiva del Instituto.

La depreciación del avalúo aplicado a edificios se registrará con cargos a la cuenta de "Revaluación de Activos" abonando la cuenta de "Depreciaciones acumuladas de edificios", según lo indicado en el manual de instrucciones contables, aprobado para el Instituto".

Situación al 31 de diciembre de 2020:

Mediante acta de Junta Directiva número 43-2011 del 24 de agosto de 2011, en su parte conducente en el punto décimo segundo se emite la resolución 383 A-2011 de la misma fecha, por medio de la cual se aprobaron los avalúos de los inmuebles propiedad del Instituto de la manera siguiente:

Número de avalúo	Inmuebles	Aumento reconocido en los estados financieros
5556	Oficinas Nos. 207, 207A, 207B y áreas de terraza (Nos. 207 y 207B) del segundo nivel; bodegas y parqueos (sótano 1), del Edificio Aristos Reforma, ubicado en la Avenida Reforma 7-62 zona 9, Guatemala, Ciudad por once millones doscientos veintiocho mil quinientos quetzales (Q.11,228,500).	Q8,222,369.88
5558	Finca No. 18,227, No. folio 82, libro No. 1,647 de Guatemala por Q.7,914,000).	Q124,360.66
	<b>Total</b>	<b>Q8,346,730.54</b>

La Junta Directiva dio instrucciones a la Gerencia para realizar los registros correspondientes. Sin embargo, no se especificó el propósito de los avalúos. Tampoco se definió en la resolución si los avalúos originaban una revisión de la vida útil de los activos y modificaciones en las tasas de depreciación de los inmuebles revaluados.

Derivado de lo descrito en el párrafo anterior, en la cuenta No.108101.0203 “Incremento por tasación” al 31 de diciembre de 2020, se encuentra reconocido un saldo de Q.8,346,730.54, correspondiente los avalúos de los inmuebles descritos anteriormente. Sin embargo, existe un desfase entre la vida útil de los bienes inmuebles y el plazo de depreciación de los avalúos realizados sobre estos: Los referidos inmuebles fueron adquiridos durante los años 1998-1999, y la vida útil que se les estimó inicialmente fue de 20 años, la cual finalizó durante los años 2018-2019. No obstante, el importe de los avalúos continúa depreciándose al 31 de diciembre de 2020, puesto que el plazo establecido por la Administración para la depreciación de los mismos abarca desde el año 2011 hasta el año 2031.

**Recomendación:**

Elaborar políticas de revaluación de bienes inmuebles en las cuales se incluyan, entre otros, los aspectos siguientes:

- a) Análisis de la vida útil de los inmuebles por parte de la Administración.
- b) Finalidades de la revaluación de inmuebles.
- c) Periodicidad en la realización de lo descrito en las literales a y b anteriores.
- d) Registro contable de los avalúos y su efecto en los estados financieros.