

**CONTRALORÍA GENERAL DE CUENTAS**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO  
SEGURIDAD LIMITADA  
INSTITUTO PARA LA ASISTENCIA Y ATENCION A LA VICTIMA  
DEL DELITO  
DEL 03 DE AGOSTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**



**GUATEMALA, DICIEMBRE DE 2021**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA ENTIDAD AUDITADA</b>	<b>1</b>
Base legal	1
Función	1
Materia controlada	1
<b>2. FUNDAMENTO LEGAL PARA LA PRÁCTICA DE LA AUDITORÍA</b>	<b>2</b>
<b>3. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA</b>	<b>2</b>
General	2
Específicos	3
<b>4. ALCANCE DE LA AUDITORÍA</b>	<b>3</b>
Área de cumplimiento	3
Área del especialista	3
Limitaciones al alcance	4
<b>5. CRITERIOS UTILIZADOS EN EL PROCESO DE AUDITORÍA</b>	<b>5</b>
Descripción de criterios	5
Conflicto entre criterios	6
<b>6. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES</b>	<b>6</b>
Comentarios	6
Conclusiones	11
<b>7. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA</b>	<b>13</b>
<b>8. AUTORIDADES DE LA ENTIDAD, DURANTE EL PERÍODO AUDITADO</b>	<b>13</b>



---

## 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA ENTIDAD AUDITADA

### Base legal

El Decreto Número 21-2016 reformado por medio del Decreto No.9-2019 del Congreso de la República de Guatemala, establece que se crea el Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito como persona jurídica autónoma, con patrimonio propio e independencia funcional y orgánica, al cual se le podrá denominar como Instituto de la Víctima.

El Acuerdo Número 33-2020 Reglamento General de la Ley Orgánica del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito establece que es el ente rector de las políticas victimológicas a nivel nacional, como persona jurídica autónoma, con patrimonio propio e independencia funcional y orgánica, que tiene como obligación brindar de forma gratuita, integral, transversal, especializada y diferenciada, los servicios de asistencia legal y atención victimológica a la víctima del delito, con el objeto que se garantice el acceso a la justicia y un trato justo, realizando todas aquellas medidas necesarias que coadyuven a la reparación digna a la que tiene derecho, atendiendo para el efecto los criterios de admisibilidad y/o de viabilidad aprobados por el Consejo Consultivo.

El Instituto de la víctima es una entidad de servicio público que debe prestar asistencia y atención a la víctima del delito, con apego a la Constitución Política de la República de Guatemala, su Ley Orgánica, a las leyes vigentes, así como a los instrumentos internacionales en materia de Derechos Humanos aceptados y ratificados por el Estado de Guatemala.

### Función

De conformidad con el Artículo 1, del Decreto No. 21-2016 Ley Orgánica del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito, establece: "Se creó el Instituto de la Víctima con la finalidad de brindar asistencia y atención a las víctimas del delito, para lograr la reparación digna a la cual tienen derecho".

### Materia controlada

La auditoría de cumplimiento comprendió la evaluación y verificación del cumplimiento del ordenamiento jurídico y administrativo del expediente de arrendamiento del edificio que alberga las oficinas del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito, relativo al proceso de arrendamiento identificado con el NOG 13081233; de conformidad con las leyes, reglamentos, acuerdos gubernativos y otras disposiciones aplicables. La auditoría que se realizó es de cumplimiento, con seguridad limitada.



---

## 2. FUNDAMENTO LEGAL PARA LA PRÁCTICA DE LA AUDITORÍA

La auditoría se realizó con base en:

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 232.

Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, Decreto Número 31-2002, artículos 2 el Ámbito de Competencia y 4 Atribuciones, modificado por los Artículos 49 y 50 del Decreto 13-2013.

Reglamento de la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, Acuerdo Gubernativo Número 96-2019, de fecha 14 de junio 2019.

Ley de Contrataciones del Estado, Decreto No.57-92, del Congreso de la República de Guatemala.

Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo No.122-2016, de fecha 15 de junio de 2016.

Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores Adaptadas a Guatemala -ISSAI.GT-, Acuerdo No. A-075-2017 del Contralor General de Cuentas, de fecha 8 de septiembre de 2017.

Manual de Auditoría Gubernamental de Cumplimiento, Acuerdo No. A-107-2017 del Contralor General de Cuentas, de fecha 10 de noviembre de 2017.

Nombramiento de auditoría No, DAS-09-0011-2021, de fecha 15 de junio de 2021.

## 3. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

### General

Verificar y evaluar el cumplimiento del ordenamiento jurídico y administrativo en el expediente de arrendamiento del edificio que alberga las oficinas del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito ubicado en la 3ra. Avenida 16-31, zona 10 ciudad Guatemala. Proceso de arrendamiento identificado con el NOG 13081233, de conformidad con las leyes, reglamentos, acuerdos gubernativos y otras disposiciones aplicables.



---

## Específicos

Verificar que, en el proceso de negociación para el arrendamiento del edificio para las oficinas del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito, se aplicó el régimen de adquisición y contratación o modalidad de adquisición pública contenida en la ley

Verificar que el expediente administrativo de la negociación del arrendamiento del edificio para las oficinas del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito contenga la evidencia documental requerida que compruebe el cumplimiento del ordenamiento jurídico y administrativo.

Verificar la publicación en el Sistema de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, GUAATECOMPRAS, de los documentos del proceso de negociación del arrendamiento que el sistema requiere, en la forma y plazos establecidos.

Evaluar la evidencia documental del expediente administrativo de la negociación para establecer si el precio negociado y contratado del arrendamiento mensual del edificio, es razonable en relación a los existentes en el mercado, en condiciones de competencia.

## 4. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

### Área de cumplimiento

Comprendió la verificación y evaluación del cumplimiento jurídico y administrativo del expediente de arrendamiento del edificio que alberga las oficinas del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito. Proceso de Arrendamiento identificado con el NOG 13081233, de conformidad con las leyes, reglamentos, acuerdos gubernativos y otras disposiciones aplicables.

### Área del especialista

El equipo de auditoría solicitó a través de la nota de auditoría No. CGC-DAS-09-NA-905-2021, de fecha 23 de junio de 2021, a la Dirección Sectorial que emitió el nombramiento de auditoría, el apoyo de un especialista, con el fin de que se evaluara y emitiera opinión técnica sobre la razonabilidad del precio mensual del arrendamiento del edificio, razonabilidad del precio del metro cuadrado de arrendamiento en relación a la ubicación del edificio, las



características del mismo, así como la capacidad ocupacional de personas según metros cuadrados de construcción del edificio; y el cumplimiento de especificaciones técnicas establecidas en el contrato.

Al respecto, la Dirección de Auditoría al Sector Comunicaciones, Infraestructura Pública y Vivienda, emitió el nombramiento No.DAS-07-010-2021, de fecha 30 de junio de 2021, para el efecto designó a la Ingeniera María Magdalena López Cordón. En su informe, como resultado de la evaluación realizada, la especialista manifiesta:

El contrato, en la cláusula tercera CARACTERÍSTICAS DEL BIEN INMUEBLE, indica que el bien inmueble objeto de arrendamiento cuenta con doscientos ochenta y ocho punto doce metros cuadrados (288.12) metros cuadrados pero no se indica a que área se refiere. Por lo que se determinó que esta área corresponde al área registral indicada en el Registro General de la Propiedad de la zona central de Guatemala, Libro 687, Finca 5,250, Folio 80, pero el área para el arrendamiento es de 797 metros cuadrados de construcción que corresponde a los 3 niveles, existiendo error en el área consignada en el contrato, ya que debió consignarse los 797 metros cuadrados de construcción que serán utilizadas para oficinas, no se toma en cuenta los 31 m<sup>2</sup> de área de los elevadores.

El precio medio de alquiler del inmueble es de \$13.53 dólares/m<sup>2</sup>, según lo establecido en el avalúo realizado por el Valuador Ing. Agr. Byron Rolando Rodas Aroche, Colegiado No. 5,130.

El área verificada coincide con lo indicado por Ing. Agr. Byron Rolando Rodas Aroche que es de 797 m<sup>2</sup> por áreas de oficinas.

Para que el bien inmueble arrendado cumpliera con las condiciones para su uso, fue necesario realizar mejoras para su habitabilidad por un monto de Q824,672.40, distribuidos en 55 comprobantes únicos de registro (CURS) y que no se tiene certeza que las compras y adiciones se hayan realizado. Y que las remodelaciones y mejoras se realizaron en propiedad privada.

Así mismo, la especialista en su informe indica que no emite opinión sobre el monto del arrendamiento del bien inmueble, ya que sería necesario la contratación de un valuador para realizar la valuación del arrendamiento del bien inmueble, por no tener la suscrita el expertiz como valuador calificado.

### **Limitaciones al alcance**

El equipo de auditoría solicitó, a través de la nota de auditoría No. CGC-DAS-09-NA-905-2021 del 23 de junio de 2021, el apoyo de un especialista,



que emitiera una opinión técnica sobre la razonabilidad del precio mensual del arrendamiento del edificio, el cumplimiento de especificaciones técnicas establecidas en el contrato, la razonabilidad del valor del metro cuadrado en relación con la ubicación del edificio y las características del mismo, así como la capacidad ocupacional de personas según metros cuadrados del edificio.

Al respecto la Dirección de Auditoría al Sector Comunicaciones, Infraestructura Pública y Vivienda, emitió el nombramiento No.DAS-07-010-2021, del 30 de junio de 2021, para el efecto designo a la Ingeniera María Magdalena López Cordón, quien en el informe, manifestó no emitía opinión del monto del arrendamiento del bien inmueble, ya que sería necesario la contratación de un valuador para realizar la valuación del arrendamiento del bien inmueble, por no tener el expertiz como valuador calificado.

Por lo que el equipo de auditoría actuante tiene la limitante de no tener el conocimiento técnico para realizar la valuación del valor de arrendamiento mensual del inmueble contratado y determinar si el precio pagado es razonable o no al precio de referencia del mercado, como lo estipula el Decreto No. 57-92, del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado, en el Artículo 43 Modalidades Específicas, inciso e) Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

## **5. CRITERIOS UTILIZADOS EN EL PROCESO DE AUDITORÍA**

### **Descripción de criterios**

Se identificaron leyes y normas generales y específicas que fueron objeto de evaluación en relación con la materia controlada, siendo las siguientes:

#### **Leyes Generales**

Constitución Política de la República de Guatemala.

Decreto No. 31-2002, del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas y su Reglamento.

Decreto Número 25-2018, del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2019, vigente para el Ejercicio Fiscal 2020.

Decreto No. 101-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica del Presupuesto y su Reglamento.

Decreto No. 57-92, del Congreso de la República de Guatemala, Ley de



---

## Contrataciones del Estado y su Reglamento.

Decreto No. 89-2002, del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos.

Normas Generales de Control Interno Gubernamental, Acuerdo Número 09-03 del Jefe de la Contraloría General de Cuentas.

Resolución No.18-2019, del Ministerio de Finanzas, normas para el uso del Sistema de Información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado -GUATECOMPRAS-.

### **Leyes Específicas**

Decreto Número 21-2016 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito y sus Reformas Decreto Número 9-2019 del Congreso de la República de Guatemala.

Acuerdo Número 33-2020 Reglamento General de la Ley Orgánica del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito.

### **Conflicto entre criterios**

En la evaluación realizada, no se determinó ninguna clase de contradicciones entre leyes aplicadas, determinando que en la Entidad no hubo conflicto de criterios.

## **6. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES**

### **Comentarios**

El proceso de negociación para el arrendamiento del edificio para las oficinas del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito se realizó de acuerdo a lo que establece la ley de contrataciones del Estado, Decreto Número 57-92, artículo 43, literal e) modalidad específica de adquisición pública. Arrendamiento y Adquisición de Bienes Inmuebles.

En virtud que el Ministerio Público, el 10 de junio de 2021, derivado de una investigación en curso, secuestro el expediente administrativo original de la negociación del arrendamiento del edificio que alberga las oficinas del Instituto





para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito, la autoridad del Instituto entregó al equipo de auditoría copia certificada de dicho expediente, el cual se verificó.

El expediente del proceso de negociación del arrendamiento del edificio contiene la documentación requerida, la cual consiste en la siguiente:

- Justificación de la necesidad del arrendamiento del inmueble.
- Dictamen de Habitabilidad.
- Informe técnico de necesidades y características mínimas.
- Consideraciones sobre espacio físico.
- Contratación del arrendamiento programada dentro del plan anual de compras (PAC) publicado en el sistema Guatecompras.
- Formulario de Requisición de Bienes Suministros, Obras y Servicios
- Certificación de Disponibilidad presupuestaria.
- Aprobación de la negociación por la autoridad de la entidad.
- Propuesta económica de arrendamiento.
- Contrato administrativo.
- Aprobación del contrato de arrendamiento mediante Resolución emitida por la autoridad de la entidad de acuerdo a la ley y reglamento.
- Informe de Avalúo del precio de renta del edificio.
- Fianza de cumplimiento de contrato.
- Acta de Recepción del Inmueble.
- Nombramiento Junta Receptora Liquidadora.
- Constancia de entrega de copia del contrato en la CGC.

Los documentos requeridos de acuerdo a la modalidad específica utilizada para la contratación del arrendamiento del inmueble, se verificó que no todos fueron publicados en el sistema Guatecompras en la forma y plazo establecidos, por lo que se emitió Carta a la Gerencia Número CGC-DAS-09-NA-1010-2021 de fecha 09 de agosto de 2021.

El Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito, con cargo al renglón 151 arrendamiento de edificios y locales, programa 01 Actividades Centrales, suscribió contrato administrativo IAAV-002-2020 de fecha 31 de julio de 2020, con la entidad de nombre Inversiones Herzasa, Sociedad Anónima, de arrendamiento de bien inmueble ubicado en la tercera (3era.) Avenida dieciséis guion treinta y uno (16-31), de la zona diez (10), ciudad Guatemala, para albergar las oficinas centrales del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del



Delito, por un plazo de 5 meses, contados a partir del 3 de agosto al 31 de diciembre de 2020. El monto del contrato por el plazo indicado asciende a Q565,000.00 a razón de Q113,000.00 mensuales.

El Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito contrató al Valuador autorizado, Ingeniero Agrónomo Byron Rolando Rodas Aroche, Colegiado Activo 5130 con número de registro de autorización 1286-R-2012, para que realizara el avalúo de precio de referencia del arrendamiento del inmueble para albergar las oficinas del Instituto de la Víctima.

En el informe de avalúo comercial urbano entregado por el valuador el 16 de julio 2020 a la autoridad del Instituto de la Víctima, el valuador presenta 2 precios estimados de referencia de renta mensual del inmueble, con base en dos diferentes metodologías o criterios técnicos.

En el documento de Avalúo, el valuador en su conclusión del análisis del precio de arrendamiento, expresa que el valor más acorde entre las dos (2) metodologías explicadas anteriormente, es el método de renta de oficinas, por el sector en análisis y la innovación de tipologías de construcción de menor costo y mayor durabilidad, prestando un servicio de oficinas con tecnologías de construcción más actuales y de igual rendimiento a las tradicionales.

Con base al primer criterio técnico el valuador señala que para un primer análisis del cálculo del valor de arrendamiento del inmueble, la metodología es determinar el valor del inmueble por medio del procedimiento que describe el Manual de Valuación de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas, y sobre este valor del inmueble, estimar un tiempo de 120 meses de recuperación del capital invertido. También indica que para determinar el valor tasado comercial del inmueble se ajustaron los valores del terreno y construcciones, utilizando los factores descritos en el Manual de Valuación Inmobiliaria de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas. A criterio del valuador, el valor tasado comercial del inmueble es Q2,526,055.64, al momento de la Visita. La visita al inmueble se realizó el 2 de julio de 2020. (Apartado 7 y 8, páginas 32 y 33 del documento de Avalúo).

Conforme esta metodología el valor de arrendamiento mensual determinado para el inmueble es de Q21,050.46. (Apartado 10.3 Página 39 del documento de avalúo). Al valor estimado de arrendamiento mensual del inmueble, el valuador agregó un costo de mantenimiento mensual del inmueble de US\$2.00 por metro<sup>2</sup> (Tipo de cambio de US\$7.69 del 10 de julio 2020 por 797 metros cuadrados de construcción de oficina) más un 20% de margen de negociación sobre el valor estimado de arrendamiento, lo que dio como resultado un precio final de



referencia, en el rango de Q 33,310.00 a Q40,000.00 mensuales. De la forma como se establece en el cuadro siguiente:

Descripción	Mts2	En Quetzales	US\$
Costo de arrendamiento de inmueble por método de retorno de capital invertido	797	21,050.46	2,737.38
Mas: Costo de mantenimiento mensual del inmueble. (US\$2.00 mensual por metro2)	797	12,257.86	1,594.00
Total valor de arrendamiento mensual		33,308.32	4,331.38
Más: 20% margen de negociación sobre valor de arrendamiento		6,661.66	866.28
Precio de arrendamiento mensual con el 20% de margen de negociación.		39,969.98	5,197.66

Fuente: Documento de Avalúo emitido por el valuador contratado.

Con base en el segundo criterio técnico, el valuador manifiesta que se obtuvieron los valores de renta mensual de oficinas para la zona donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, tomándose el valor de media aritmética de 13.50 US dólares/m2. Siendo un valor aceptable y justo para las condiciones encontradas. Este valor al multiplicarlo por el tipo de cambio vigente al 10 de julio 2020 de US\$1.00 igual Q7.69 y luego por los 797 metros cuadrados (m2) de construcción que corresponden únicamente a las áreas de oficina con los que cuenta el inmueble como área aprovechable, da un precio razonable de Q82,740.56.

Adicional al valor estimado de arrendamiento mensual del inmueble de Q82,740.56, el valuador agregó un costo de mantenimiento mensual del inmueble de US\$2.00 por metro2, más un 20% de margen de negociación sobre el valor estimado de arrendamiento, lo que dio como resultado un precio final de referencia, en el rango de Q 95,000.00 a Q114,000.00 mensuales. De la forma como se establece en el cuadro siguiente:

Descripción	Mts2	En US\$	En Quetzales
Valor medio del metro2 de arrendamiento de oficinas en el mercado inmobiliario.	1	13.50	103.82
Precio de referencia de arrendamiento mensual del inmueble.	797	10,759.50	82,740.56
Mas: Costo de mantenimiento mensual del inmueble. (US\$2.00 mensual por metro2)	797	1,594.00	12,257.86
Total precio mensual de arrendamiento.		12,353.50	94,998.42



Más: Margen del 20% de negociación sobre el precio mensual de arrendamiento.		2,470.70	18,999.68
Precio de arrendamiento mensual con el 20% de margen de negociación.		14,824.20	113,998.10

Fuente: Documento de Avalúo emitido por el valuador contratado.

En su informe, el valuador manifiesta que realizó la visita al inmueble para el avalúo el día 2 de julio 2020. Sobre el estado del inmueble al momento de la visita menciona lo siguiente:

El inmueble se encuentra en fase de remodelación, proceso observado en todos los niveles al momento de la visita para el presente avalúo del inmueble.

El inmueble indica proceso de mejora, aunque no se logró apreciar las calidades finales a entregar o instalaciones finales que pudieran contemplarse, identificando únicamente una posible mejora al estado actual. El inmueble se encuentra en remodelación por lo que no cuenta con señalización para facilidad en la evacuación del personal y distribución de áreas del inmueble, cuenta con potencial funcionamiento con los servicios básicos en todos sus niveles, sin conexión ni funcionamiento, por lo que no se puede asumir la forma que funcionarán los servicios en todo el inmueble.

El inmueble presenta obsolescencias en el primer nivel y terraza, con bajo mantenimiento, área para elevador sin funcionamiento considerándose libre y de ventilación natural.

En terraza no hay áreas funcionales que se puedan aprovechar para algún fin, además que no cuenta con el mantenimiento adecuado para el inmueble y personas que circulen por esta área, al existir árboles de altura considerable recostados sobre el inmueble, lo que con el tiempo puede traer inconvenientes de seguridad y mantenimiento del inmueble.

Los ambientes en los 3 niveles del edificio consistían en espacios abiertos o áreas libres para oficinas.

Por esas condiciones del estado del inmueble arrendado y para que estuviera en condiciones de habitabilidad para el funcionamiento de las oficinas, el Instituto de la Víctima del Delito, en el periodo del 3 de agosto al 31 de diciembre de 2020, realizó mejoras al mismo, por un monto de Q825,923.55, equivalente al 146% del monto del Contrato suscrito (Monto del contrato suscrito por un periodo de 5 meses, del 3 de agosto al 31 de diciembre de 2020, (Q565,000.00).



Por medio de Nota de Auditoría No. CGC-DAS-09-NA-923-2019 de fecha 13 de Julio de 2021, se solicitó a la Dirección de Auditoría al Sector Organismos e Instituciones de Apoyo de la Contraloría General de Cuentas Que: a) en la Auditoría Financiera y de Cumplimiento a practicar en el presente año al Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito, se incluya entre las áreas a evaluar, los gastos realizados por la entidad para las mejoras del edificio arrendado. b) Que nuestra Dirección Sectorial solicite a la Dirección de obra pública y gestión ambiental de la Contraloría General de Cuentas, el apoyo de un experto para el equipo de auditoría nombrado, con el objetivo de que emita dictamen y opinión sobre los gastos pagados por las mejoras realizadas al edificio arrendado, según las cantidades y especificaciones técnicas de la calidad del material utilizado.

A requerimiento del Equipo de auditoría la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas, el 18 de octubre de 2021 practicó avalúo al bien inmueble arrendado por el Instituto de la Víctima para sus oficinas centrales. Como resultado del avalúo al inmueble, en RESOLUCIÓN -DICABI-SCABI-DABI-9593-2021, de fecha 05 de noviembre 2021, se aprueba el valor valuado del inmueble por el monto de Q9,269,709.79. Dicho valor no incluye el impuesto al valor agregado.

El Avalúo practicado por DICABI, se realizó aproximadamente un año y 3 meses después del Avalúo realizado por el Valuador contratado por las autoridades del Instituto de la Víctima. Razón por la cual el estado actual del inmueble es diferente al estado en que se encontraba al momento de la valuación realizada el 2 de julio 2020. Esto debido a que el Instituto de la Víctima, en el periodo del 3 de agosto al 31 de diciembre de 2020, realizó y pagó por concepto de mejoras al inmueble por un monto de Q825,923.55.

Se emitió carta a la gerencia Número CGC-DAS-09-NA-1010-2021 de fecha 09 de agosto de 2021, por deficiencias no relevantes de control interno relacionadas con la verificación y evaluación del expediente administrativo identificado con el NOG 13081233, del proceso de arrendamiento del edificio que alberga las oficinas centrales del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito, las cuales al ser subsanadas coadyuvarán con el fortalecimiento de la gestión, control gubernamental y la transparencia administrativa, bajo la responsabilidad de la máxima autoridad de la entidad.

## Conclusiones

El proceso de negociación para el arrendamiento del edificio para las oficinas del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito se realizó de acuerdo a lo que establece la ley de contrataciones del Estado, Decreto Número 57-92,



---

artículo 43, literal e) modalidad específica de adquisición pública. Arrendamiento y Adquisición de Bienes Inmuebles.

Los documentos requeridos de acuerdo a la modalidad específica utilizada para la contratación del arrendamiento del inmueble no todos fueron publicados en el sistema Guatecompras en la forma y plazo establecidos, por lo que se emitió Carta a la Gerencia Número CGC-DAS-09-NA-1010-2021 de fecha 09 de agosto de 2021.

Para la valuación del precio de arrendamiento comercial del bien inmueble en el mercado, el Instituto de la Víctima contrató los servicios profesionales del Ing. Agr. Byron Rolando Rodas Aroche colegiado activo No. 5,130, para el avalúo comercial del inmueble, según contrato administrativo NO.IAAVIDE-SG18-001-2020 de fecha 03 de julio de 2020, por un valor de Q.30,000.00. En el documento del avalúo comercial urbano, el valuador explica dos metodologías para estimar el costo del arrendamiento, análisis de valor de renta final en base al valor de las construcciones y mantenimiento (primer criterio), y el análisis del valor de renta final de costo de arrendamiento por el método de la renta de oficinas costos de mantenimiento (segundo criterio técnico), los cuales explica en el expediente y que se mencionaron anteriormente en los comentarios, de este informe.

El precio negociado y pagado por el arrendamiento del bien inmueble para albergar las oficinas centrales del Instituto de la Víctima del Delito, está dentro del rango de precios de referencia de mercado, para el arrendamiento de dicho inmueble lo cual fue determinado en el informe del Valuador, quien fue contratado y pagado por el Instituto de la Víctima del Delito. El valuador determinó un precio de mercado entre el rango de Q95,000.00 y Q114,000.00 mensuales y el precio final contratado y pagado de arrendamiento mensual por el inmueble es de Q113,000.00 mensuales, Impuesto al Valor Agregado incluido.

Es importante mencionar, que en el documento el valuador hace referencia al valor de la media aritmética de 13.50 dólares metro<sup>2</sup> por el sector y área de influencia y establece el cálculo de valores de la renta de Q82,740.56 equivalentes a \$10,759.50 (todos al tipo de cambio de 7.69 al 10 de julio de 2020) más el mantenimiento mensual del inmueble de Q12,257.86 equivalentes a \$1,594.00, para un total del arrendamiento final estimado en Q94,908.10 equivalentes a \$12,353.50, para concluir al final que el arrendamiento se encuentra en un rango de Q95,000.00 y Q114,000.00.

El valuador en la conclusión del análisis de costo del arrendamiento, manifiesta que el valor más acorde a los valores de deseabilidad como análisis entre las dos (2) metodologías, para el tema del arrendamiento, es el de rentas por el sector de análisis y la innovación de tipologías de construcción de menor costo y mayor



durabilidad, prestando un servicio de oficinas con tecnologías de construcción más actuales y de igual rendimiento a las tradicionales, por lo que el análisis de renta de oficinas es la más acorde al inmueble evaluado, siendo un rango de valor de renta estimado en base al comportamiento del sector inmobiliario comprendido en términos globales entre Q95,000.00 y Q114,000.00, dado el uso que tendrá el inmueble y la inversión de mantenimiento estimada para el mismo en base a los valores de mercado y la dinámica inmobiliaria analizada.

En el contrato suscrito existen deficiencias, en virtud que, en la cláusula Tercera, Características del bien consignaron incorrectamente los metros ocupacionales de los 3 niveles, solo 288.12 m2 que es el área registral, los cuales el Valuador indica que para cálculo del mantenimiento son 797 m2., la Ingeniera nombrada por la Contraloría General de Cuentas, manifiesta que coincide con lo indicado por el valuador en cuanto a las áreas de oficina. Al no consignarse en el contrato lo real, conlleva a crear confusión.

Se emitió carta a la gerencia Número CGC-DAS-09-NA-1010-2021 de fecha 09 de agosto de 2021, por deficiencias no relevantes de control interno relacionadas con la verificación y evaluación del expediente administrativo identificado con el NOG 13081233, del proceso de arrendamiento del edificio que alberga las oficinas centrales del Instituto para la Asistencia y Atención a la Víctima del Delito, las cuales al ser subsanadas coadyuvarán con el fortalecimiento de la gestión, control gubernamental y la transparencia administrativa, bajo la responsabilidad de la máxima autoridad de la entidad.

## 7. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

Como resultado de la auditoría realizada, no se detectaron aspectos que merezcan ser mencionados como hallazgos.

## 8. AUTORIDADES DE LA ENTIDAD, DURANTE EL PERÍODO AUDITADO

No.	NOMBRE	CARGO	PERÍODO
1	MAYRA ALEJANDRA CARRILLO DE LEON	DIRECTORA GENERAL	03/08/2020 - 31/12/2020

