



**DEPARTAMENTO DE AUDITORÍA
SECTOR ECONÓMICO Y FINANZAS**

**INVESTIGACIÓN ESPECIAL SOBRE LA VENTA DE LOTES
DE TERRENO DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MIGUEL ÁNGEL PAVÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE
SAN PEDRO SULA, PROPIEDAD DEL
INSTITUTO NACIONAL DE PREVISIÓN DEL MAGISTERIO
INPREMA**

**INFORME ESPECIAL
No. 001-2011-DASEF-INPREMA-A**

**PERÍODO
DEL 01 DE JUNIO DE 2005
AL 30 DE ENERO DE 2011**

**INSTITUTO NACIONAL DE PREVISIÓN DEL MAGISTERIO
INPREMA**

**INVESTIGACIÓN ESPECIAL SOBRE LA VENTA DE LOTES DE TERRENO DEL
PROYECTO RESIDENCIAL MIGUEL ÁNGEL PAVÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE
SAN PEDRO SULA, PROPIEDAD DEL
INSTITUTO NACIONAL DE PREVISIÓN DEL MAGISTERIO
INPREMA**

**INFORME ESPECIAL
No. 001-2011-DASEF-INPREMA-A**

**PERÍODO
DEL 01 DE JUNIO DE 2005
AL 30 DE ENERO DE 2011**

DEPARTAMENTO DE AUDITORÍA

**SECTOR ECONÓMICO Y FINANZAS
"DASEF"**

CONTENIDO

INFORMACIÓN GENERAL

PÁGINA

CARTA DE ENVIÓ DEL INFORME

CAPÍTULO I

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

A. MOTIVO DEL EXAMEN	1
B. OBJETIVOS DEL EXAMEN	1
C. ALCANCE DEL EXAMEN	1-2
D. ANTECEDENTES	2

CAPÍTULO II

E. HALLAZGOS DETERMINADOS EN LA INVESTIGACIÒN	3-14
---	------

CAPÍTULO III

F. CONCLUSIONES	15
-----------------	----



Tegucigalpa, MDC; 07 de junio de 2011
Oficio Presidencia/ TSC-1773-2011

Licenciado

Luís Gustavo Lara Godoy

Secretario Ejecutivo

Instituto Nacional de Previsión del Magisterio

(INPREMA)

Su oficina.

Licenciado Lara:

Adjunto encontrará el Informe No.001-2011-DASEF-INPREMA-A de la Investigación Especial practicada al Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA), por el período comprendido del 01 de junio de 2005 al 30 de enero de 2011. El examen se efectuó en ejercicio de las atribuciones contenidas en el Artículo 222, 325 reformado de la Constitución de la República y los Artículos 3, 4, 5 numeral 4; 37, 41, 45 y 46 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Cuentas y conforme a las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas Aplicables al Sector Público de Honduras.

Las recomendaciones formuladas en este informe fueron analizadas oportunamente con los funcionarios encargados de su implementación y aplicación, mismas que contribuirán a mejorar la gestión de la institución a su cargo. Conforme al Artículo 79 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Cuentas, el cumplimiento de las recomendaciones formuladas es obligatorio.

Para cumplir con lo anterior y dando seguimiento al cumplimiento de las recomendaciones, de manera respetuosa le solicito presentar dentro de un plazo de 15 días calendario a partir de la fecha de recepción de esta nota: (1) un Plan de Acción con un período fijo para ejecutar cada recomendación del informe; y (2) las acciones tomadas para ejecutar cada recomendación según el plan.

Atentamente,

Abogado Jorge Bográn Rivera

Magistrado Presidente

CAPÍTULO I

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

A. MOTIVOS DEL EXAMEN

Esta investigación especial se realizó en ejercicio de las atribuciones conferidas en el Artículo 222,325 reformado de la Constitución de la República; y Artículos 3, 4, 5 numeral 4, 37, 41, 45 y 84 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Cuentas, 139 de su reglamento y en cumplimiento del plan de auditoría del año 2008 y de la orden de trabajo No. 001/2011-DASEF, de fecha 11 de enero de 2011.

B. OBJETIVOS DEL EXAMEN

Los objetivos principales de esta investigación especial fueron los siguientes:

1. Determinar la veracidad de las inconsistencias observadas en el sistema de préstamos hipotecarios del Instituto, referente a que los lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón de la ciudad de San Pedro Sula vendidos aparentemente a personas particulares, se adjudicaron al precio autorizado para maestros.
2. Verificar si los lotes de terreno se vendieron a los costos establecidos en la resolución No. 3563-1352-2006, emanada de la sesión ordinaria celebrada el martes 22 de agosto del 2006 y ratificada el 29 de agosto del 2006, la cual establece un costo de L. 600.00 por vara cuadrada para maestros y L. 800.00 por vara cuadrada para particulares.
3. Verificar que los préstamos otorgados por el Instituto para la venta de dichos terrenos, estén debidamente escriturados y cuyos testimonios estén a nombre de los prestatarios y a favor de INPREMA.
4. Comprobar que los recibos de pago de los lotes de terreno vendidos al contado, sean por el valor real del terreno (valor de la V^2 por la cantidad de varas compradas).

C. ALCANCE DEL EXAMEN

La investigación se realizó mediante la revisión de los expedientes de préstamos hipotecarios otorgados para la venta de lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón, recibos de pago de las ventas de lotes de terreno al contado, testimonios de escrituras públicas de los préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de lotes de terreno de dicha colonia, y demás documentación de respaldo, relacionada con las ventas de lotes de terreno de la Colonia Miguel Ángel Pavón de la ciudad de San Pedro Sula;

cubriendo la investigación el período comprendido entre el 01 de junio de 2005 al 30 de enero de 2011.

D. ANTECEDENTES

En virtud de que se observaron algunas inconsistencias en el sistema de préstamos hipotecarios del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA), referente a que los lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón de la ciudad de San Pedro Sula, fueron vendidos aparentemente a personas particulares y fueron adjudicados al precio autorizado para maestros, el Tribunal Superior de Cuentas por medio del Departamento de Auditoría del Sector Económico y Finanzas, emitió el día 11 de enero de 2011, la orden de trabajo No. 001-2011-DASEF, para realizar una investigación especial al Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA) de la ciudad de San Pedro Sula, para conocer la veracidad de los hechos denunciados.

Como producto de nuestra revisión y del análisis de la documentación soporte relacionada con las ventas de lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón de la ciudad de San Pedro Sula, propiedad del INPREMA, se determinaron algunos hechos que mencionamos a continuación:

- Lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón pendientes de venta, de los cuales el Instituto no ha realizado las gestiones para ello.
- Préstamos hipotecarios pendientes de formalizar, y cuyo trámite tiene una antigüedad considerable.
- Préstamos hipotecarios pendientes de escriturar con una antigüedad considerable.
- Deficiencias observadas en algunos testimonios de escrituras públicas.
- Diferencias en el precio de venta de algunos lotes de terreno, entre el valor cobrado y el que se debió cobrar.
- Observamos diferencias entre los gastos de cierre aprobados por el Comité de Créditos, con los aplicados en la liquidación del préstamo.
- Deficiencias observadas en algunos expedientes de préstamos hipotecarios otorgados.

CAPÍTULO II

E. HALLAZGOS DETERMINADOS EN LA INVESTIGACIÓN

1. LOTES DE TERRENO DEL PROYECTO RESIDENCIAL MIGUEL ÁNGEL PAVÓN PENDIENTES DE VENTA, DE LOS CUALES EL INSTITUTO NO HA REALIZADO LAS GESTIONES PARA ELLO

Al revisar el detalle de los lotes de terreno vendidos del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón, otorgado por el Instituto, observamos que existen algunos que a la fecha no han sido vendidos, y el Instituto no ha realizado las gestiones para ello, detalle a continuación:

No. Bloque	No. Lote	Total varas Cuadradas	Valor de la Vara Cuadrada (L.)	Valor del Terreno (L.)
2	20	360.93	600.00	216,558.00
7	19	303.07	600.00	181,842.00

Incumpliendo las siguientes Normas:

Norma General de Control Interno No. 4.9 Supervisión Constante

Norma General de Control Interno No. 4.13 Revisiones de Control

Vale la pena mencionar que a través del oficio No.-GR.-065-11 del 28 de enero de los corrientes, el Lic. Jorge Alberto Franco Argueta, Gerente General de la Oficina Regional del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA) de la ciudad de San Pedro Sula, nos manifestó lo siguiente: “Para evitar adjudicar un lote ya vendido, se han realizado a partir del 2008, actualizaciones sobre el estado real de adjudicación de lotes en la Colonia Miguel Ángel Pavón, investigándose la existencia de comprobantes para verificar la venta de los mismos ya sea de contado o de crédito. Como resultado se encontró que existen lotes pendientes de formalizar. Se establecieron las medidas correspondientes.”

COMENTARIO DEL AUDITOR:

Vale la pena mencionar que según el oficio No. GR-027-11 de fecha 18 de enero de 2011, el Lic. Jorge Alberto Franco Argueta, Gerente General de la oficina regional del INPREMA de la ciudad de San Pedro Sula, nos proporcionó el listado de lotes actualizado de la colonia Miguel Ángel Pavón, en donde se puede observar que dichos lotes no han sido vendidos, ya que no tienen registrado nombre de comprador, por lo tanto estos lotes no están pendientes de formalizar, tal y como se manifiesta en la causa, es así entonces que dicha causa no procede.

El no gestionar la venta de los lotes de terreno descritos anteriormente, ocasiona que el Instituto este perdiendo ingresos por el valor de L. 398,400.00, más el valor de los productos financieros, resultado de la venta de dichos lotes, asimismo ocasiona que se incurra en gasto por mantenimiento de terrenos.

Recomendación No. 1

Al Secretario Ejecutivo del INPREMA

Girar instrucciones a quien corresponda, para que proceda a gestionar la venta de los lotes de terreno pendientes del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón de la ciudad de San Pedro Sula.

2. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PENDIENTES DE FORMALIZAR, Y CUYO TRÁMITE TIENE UNA ANTIGÜEDAD CONSIDERABLE

Al revisar los expedientes de préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón de la ciudad de San Pedro Sula, observamos que hay varios préstamos cuyo trámite está pendiente de formalizar y los mismos tienen una antigüedad considerable, detalle a continuación:

Fecha de Aprobación del Comité de Créditos	Nombre del Tramitante (Posible Prestatario)	Total Varas a Comprar	Valor del Terreno (L.)	No. Bloque	No. Lote
26/06/2006	Agripina Ayala Tejada	263.54	158,124.00	4	34
16/06/2006	Ermelinda Martínez Contreras	263.54	158,124.00	7	3
26/06/2006	Eveliden Judith Matute Acosta	263.54	158,124.00	6	8
19/06/2007	Franklin Ajax Lezama	263.54	158,124.00	7	15
19/06/2007	Glendy Marcelina Ávila Galeas	263.54	158,124.00	8	22
19/06/2007	José Rodríguez Rodríguez	263.54	158,124.00	8	18
		303.07	181,842.00	8	19
02/01/2008	Livia Herrera Rodríguez	374.05	224,700.00	1	6
22/03/2006	María Antonieta Paz Talavera	263.54	158,124.00	3	11
		263.54	158,124.00	3	24
22/03/2006	María Martina Avelar Bonilla	263.54	158,124.00	5	33
26/06/2006	Miriam Lizzette Dubon Moya	263.54	158,124.00	6	25
22/03/2006	Nohemy Lizeth Ortega Sabillon	263.54	158,124.00	4	29

Vale la pena mencionar que el 25 de julio de 2006, según solicitud No. 3798 RNO, la Sra. Miriam Lizzette Dubon, solicitó la anulación de su préstamo hipotecario por razones personales, por lo tanto desconocemos los motivos por los cuales el Instituto lo mantiene aún en el estatus de “pendiente de formalizar”.

Incumpliendo las siguientes Normas:

Norma General de Control Interno No. 4.9 Supervisión Constante

Norma General de Control Interno No. 4.13 Revisiones de Control

Según oficio No.-GR.-065-11 del 28 de enero de los corrientes, el Lic. Jorge Alberto Franco Argueta, Gerente General de la Oficina Regional del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA) de la ciudad de San Pedro Sula, nos manifestó lo siguiente: “Se estableció comunicación con cada docente para determinar si estaban en condiciones de dar continuidad al trámite del

préstamo, asimismo que de no continuar con el mismo tendrían que notificarlo por escrito al Instituto y hacer efectivo los gastos administrativos por concepto de anulación del préstamo.

Expediente No. 3798 RNO a favor de la docente MIRIAM LIZZETTE DUBON MOYA presento solicitud de anulación la fecha 25 de julio de 2006 quedando de confirmar y de cancelar los gastos administrativos por la anulación del préstamo.”

El tener préstamos hipotecarios pendientes de formalizar cuyo trámite tiene una antigüedad considerable, ocasiona que el Instituto deje de recibir rendimientos financieros por mantener en suspenso desde esas fechas, dichos tramites de préstamo.

Recomendación No. 2

Al Secretario Ejecutivo del INPREMA

Girar instrucciones a quien corresponda, para que proceda a efectuar las gestiones de formalización de estos préstamos, y en los casos en que ya no fuese posible la negociación, disolver el trámite de los mismos, además de realizar los trámites necesarios para poner en venta dichos lotes de terreno.

3. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PENDIENTES DE ESCRITURAR A FAVOR DEL INSTITUTO, CON ANTIGÜEDAD CONSIDERABLE

Al revisar los testimonios de escrituras públicas de los préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de los lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón, encontramos que algunos préstamos están pendientes de escriturar a nombre del prestatario y a favor de INPREMA, y cuyo otorgamiento tiene una antigüedad considerable, detalle a continuación:

No. Préstamo	Nombre del Prestatario	Fecha de Formalización del Préstamo
9922880-01-RNO	Liliam Almeida Hernández	27-10-2005
9924060-01-RNO	Juana del Carmen Fuentes	20-03-2006
9924070-01-RNO	Marta Elena Delcid	18-05-2006
9924270-01-RNO	José Rudes Ortiz	30-03-2006
9924330-01-RNO	Hilsy Marleny Pineda	04-04-2006
9924400-01-RNO	Víctor Modesto Fiallos	17-04-2006
9924450-01-RNO	Danelia Paz Pineda	20-04-2006
9924520-01-RNO	Norma Yolanda Ponce	03-05-2006
9924550-01-RNO	Nancy Janneth Centeno	05-05-2006
9924570-01-RNO	Carlos Orlando Maldonado	09-05-2006
9924630-01-RNO	Sayda Waleska Reyes	15-05-2006
9924780-01-RNO	Hilda Yolanda Maradiaga	14-06-2006
9924870-01-RNO	María Lilian Cárdenas	20-06-2006
9924880-01-RNO	Luz Belinda Cárdenas	20-06-2006
9924910-01-RNO	Flora Raquel Medina Zavala	26-06-2006
9925270-01-RNO	Carlos Darío Mejía	28-07-2006
9925490-01-RNO	Blanca Rosa Cerrato	31-08-2006
9925580-01-RNO	José Nectalí Membreño	21-09-2006

9925660-01-RNO	Sofía Esperanza Castro	29-09-2006
9925770-01-RNO	Lilian Azucena Arias	27-10-2006
9925810-01-RNO	Belia Cecilia Martínez	03-11-2006
9925910-01-RNO	Teresa Lisseth Perdomo	27-11-2006
9926050-01-RNO	Alba Esperanza Marroquín	25-01-2007
9926100-01-RNO	María Tomasa Flores	22-02-2007
9926120-01-RNO	Dilcia Yamileth Hernández	23-02-2007
9926140-01-RNO	Gumercindo Rodríguez Castro	26-02-2007
9926320-01-RNO	Brenda Yessenia Aranda M.	23-04-2007
9926410-01-RNO	Delia Lazo Martínez	22-05-2007

Incumpliendo la siguiente Norma:

Normas Generales de Control Interno No. 4.20: Garantías a Favor de la Institución

Según el oficio No.-GR.-065-11 del 28 de enero de los corrientes, el Lic. Jorge Alberto Franco Argueta, Gerente General de la Oficina Regional del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA) de la ciudad de San Pedro Sula, nos manifestó lo siguiente: “Se estableció comunicación con cada docente para determinar si estaban en condiciones de dar continuidad al trámite del préstamo, asimismo que de no continuar con el mismo tendrían que notificarlo por escrito al Instituto y hacer efectivo los gastos administrativos por concepto de anulación del préstamo.”

COMENTARIO DEL AUDITOR:

Vale la pena mencionar que dichos préstamos fueron otorgados en la fecha establecida en el cuadro anterior, por lo tanto lo manifestado por el Lic. Franco referente a este caso no procede, ya que esta causa se refiere a los préstamos que están pendientes de formalizar, y no a lo que se refiere este hallazgo, del cual se solicitó la respectiva causa a través del oficio No. 030-IE-TSC-INPREMA, de fecha 27 de enero de los corrientes.

El otorgar préstamos hipotecarios sin contar con el testimonio de escritura pública de los mismos, expone al Instituto a no contar con las garantías a su favor ante cualquier gestión de recuperación de los préstamos.

Recomendación No. 3

Al Secretario Ejecutivo del INPREMA

Girar instrucciones a quien corresponda, para que proceda a gestionar la escrituración de los lotes de terreno detallados anteriormente de forma inmediata.

4. DEFICIENCIAS OBSERVADAS EN ALGUNOS TESTIMONIOS DE ESCRITURAS PÚBLICAS

Al revisar los testimonios de escrituras públicas de los préstamos hipotecarios, otorgados para la adquisición de los lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón de la ciudad de San Pedro Sula, observamos las siguientes deficiencias:

- Testimonios de escrituras públicas de préstamos hipotecarios, que presentan borriones, tachaduras y correcciones con corrector:

No. Testimonio	No. Préstamo	Nombre del Prestatario
66	9923540-01-RNO	Adelmira Godoy Ávila
132	9923930-01-RNO	Rubí Idalina Ochoa
108	9922580-01-RNO	Deylin Eloina Ávila Santos

- Otras deficiencias observadas en algunos testimonios de escrituras públicas:

No. Testimonio	Fecha	Nombre del Prestatario	Observación
1882	16/12/2005	Miriam del Carmen Maradiaga	El listado proporcionado a esta Comisión refleja que el lote de terreno de dicha prestataria consta de 374.05 varas cuadradas, las cuales en esta escritura reflejan la cantidad de 374.50 varas cuadradas.
S/N	24/04/2007	Antonio Reyes	No existe el documento original de este testimonio de escritura pública.

Asimismo observamos que:

- No existe concordancia en la información reflejada entre el testimonio de escritura pública No. 46 de fecha 15/02/2006, y la liquidación del préstamo No. 0037-C-2006 de fecha 12/12/2006 del Sr. Eduardo Tinoco Jiménez, ya que en la escritura se refleja como préstamo otorgado el valor de L. 597,960.53, y en la liquidación del préstamo el valor de L. 591,965.26, asimismo en la liquidación se refleja como préstamo aprobado el valor de L. 587,710.84.
- En el testimonio de escritura pública No. 575 del 15 de abril de 2008 otorgada por la Sra. Karla Ivonne Medrano, se refleja como préstamo otorgado el valor de L. 654,593.76, pero según se refleja en la liquidación del préstamo, el valor otorgado fue de L. 650,258.70.
- No existe concordancia en el valor del préstamo otorgado a la Sra. Alma Azucena Núñez, entre la liquidación del préstamo y el testimonio de la escritura pública, ya que el valor reflejado como otorgado en la liquidación fue la cantidad de L. 360,864.44, y según el testimonio de escritura pública, la cantidad de L. 363,510.78.
- Existe diferencia entre la cantidad en números con la cantidad en letras, de las varas cuadradas que comprende el lote de terreno de la señora Bertha Alicia Gonzáles, según testimonio de escritura pública No. 317 de fecha 29 de noviembre de 2007.

- La cantidad de varas cuadradas de los lotes de terreno de los señores Armen Rodríguez Sabillon, Carlos Danilo Paz y María Magdalena Maradiaga, según el listado proporcionado a esta Comisión es de 374.05 varas cuadradas, las cuales en los testimonios de escrituras públicas No. 23 del 10/03/2006, 222 del 20/04/2006 y 617 del 20/12/2005, respectivamente, se refleja la cantidad de 374.50 varas cuadradas.

Incumpliendo las siguientes Normas:

Normas Generales de Control Interno No. 4.2: Control Integrado

Normas Generales de Control Interno No. 4.9: Supervisión Constante

Normas Generales de Control Interno No. 4.13: Revisiones de Control

A través del oficio No.-GR.-065-11 del 28 de enero de los corrientes, el Lic. Jorge Alberto Franco Argueta, Gerente General de la Oficina Regional del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA) de la ciudad de San Pedro Sula, nos manifestó lo siguiente:

“En cuanto al testimonio original del docente ANTONIO REYES, no existe el documento original ya que este fue dañado por la tormenta tropical que hubo el día miércoles 19 de mayo del año 2010, y por lo cual se hizo la solicitud de certificación integra al Instituto Nacional de la Propiedad de esta ciudad.

Préstamo No. 9923620-12-RNO, a favor del docente EDUARDO TINOCO JIMENEZ, valor del préstamo aprobado L. 597,960.53 destino Adquisición de terreno y Construcción de vivienda en observación de la liquidación se detalla que este préstamo se sobregiro a que el docente no presento la documentación para autorizar el ultimo desembolso pagando la cantidad de L. 772.60 por sobregiro según recibos #06120217 y 06120317. Al momento de transcribir la información de la liquidación elaborada a máquina de escribir al formato de liquidación en el sistema se consignó por error un valor aprobado de L. 587,710.84, comprobando así que lo aprobado es de L. 597,960.53 este se desglosa: L. 181,842.00 por adquisición de terreno, L. 357,139.22 por construcción, L. 58,979.31 por gastos de cierre.

Préstamo N.9927230-12-RNO a favor de la docente KARLA IVONNE MEDRANO VELASQUEZ el valor aprobado es L. 654,593.76, el destino de este préstamo es para Adquisición de terreno y Construcción de vivienda la información reflejada en liquidación elaborada en sistema se toma como préstamo otorgado L. 650,258.70 siendo este valor el saldo insoluto que se refleja en la tarjeta de control de préstamo y para totalizar los valores calculados de intereses que se generan durante la etapa de la construcción el formato de liquidación que se diseñó lo aplica en esta casilla. Considerando que el préstamo totaliza con el valor aprobado de L. 654,593.76.

Préstamo N. 9926400-12-RNO a favor de ALMA AZUCENA NUÑEZ ORDOÑEZ el valor aprobado es L. 363,510.78, el destino de este préstamo es para Adquisición de terreno y Construcción de Vivienda la información reflejada en liquidación elaborada en sistema se toma como préstamo otorgado L.360,864.44 siendo este valor el saldo insoluto que se refleja en la tarjeta de control del préstamo y para totalizar los valores calculados de intereses que se generan durante la etapa de la construcción este formato de liquidación que se diseñó lo aplica en esta casilla. Considerando que el préstamo totaliza con el valor aprobado de L.363,510.78.

En el testimonio de escritura 317 de fecha 29 de noviembre del 2007, el error se presenta en la cantidad en números señalada como 274.05 y no en letras, dado que la extensión superficial correcta es de 260.80 metros cuadrados, equivalentes a 374.05 varas cuadradas. Procede rectificación del testimonio de escritura pública. Prevalece el valor en letras.

En base a la información archivada (planos, escrituras y constancias de colindancia) de las ventas de los lotes del Proyecto Habitacional Col. Miguel Ángel Pavón (Primera Etapa), ubicado en la ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortes, específicamente en los casos de los lotes ubicados en el bloque 1 y dentro de los cuales se encuentran implícitos las observaciones realizadas sobre los expedientes de los docentes Armen Rodríguez Sabillon, Carlos Danilo Paz y María Magdalena Maradiaga, para lo cual dicha información una vez revisada suponemos que por un error involuntario en la transcripción del valor arrojado en la conversión de área de mtrs² a vars², se emitieron escrituras con un valor en el área de terreno de 374.50 vrs² siendo el correcto 374.05 vrs², lo anterior con base a que tanto en los planos como en las constancias de colindancia y escritura pública a favor de los docentes los límites de terreno coinciden y son los mismos valores registrados en la escritura de parcelación e individualización de esta I etapa del proyecto, inscrita bajo el No. 22 tomo 1616 del registro de la propiedad de esta ciudad, en las cuales se registran las siguientes dimensiones para todos los lotes del bloque I, al norte y sur 10.37 mts., al este y oeste 25.15 mts. Con un área de 260.80 mts² equivalentes a 374.05 vrs².”

El otorgar préstamos hipotecarios contando con testimonios de escrituras públicas defectuosos, expone al Instituto a no contar con el suficiente respaldo ante cualquier reclamo de parte de los prestatarios o gestión de recuperación de préstamos.

Recomendación No. 4

Al Secretario Ejecutivo del INPREMA

Girar instrucciones a quien corresponda, para que proceda a gestionar las acciones que sirvan para corregir dichas deficiencias, asimismo que en lo sucesivo, se tenga el debido control en cada una de las etapas del proceso de adjudicación de los préstamos.

5. DIFERENCIAS EN EL PRECIO DE VENTA DE ALGUNOS LOTES DE TERRENO, ENTRE EL VALOR COBRADO Y EL QUE SE DEBIÓ COBRAR

Al revisar el valor total de cada uno de los terrenos vendidos del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón, observamos que los que tienen una extensión territorial de 374,05 V², fueron vendidos a un precio mayor al real según la fórmula de cálculo (Valor V² x Cantidad de V² Vendidas), al indagar las razones por las cuales existen diferencias, se nos manifestó que las mismas se originaron al momento de la conversación del área de los terrenos, de metros cuadrados a varas cuadradas, emitiendo escrituras por una dimensión territorial

de 374.50 vrs², siendo lo correcto 374.05 vrs², así:

Nombre del Prestatario	Valor de la V ² (L.)	Total V ² Ventas por el INPREMA (L.)	Valor Cobrado por el INPREMA (L.)	Valor que se Debíó Cobrar S/TSC (L.)	Diferencia Entre INPREMA y TSC (L.)
Aleyda Ovidia Flores	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Armen Rodríguez Sabillon	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Bertha Alicia González	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Carlos Danilo Paz	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Cecilia Peña Caballero	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Elsa Marina Portillo	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Felicito Reyes Mendoza	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Gervacia Lazo Molina	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Gumercindo Rodríguez Castro	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Isabel Cristina Carrasco	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Juan José Romero Corado	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Livia Herrera Rodríguez	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Maria Dolores Juárez	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Maria Magdalena Maradiaga	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Mercedes Chávez Alvarenga	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Miriam del Carmen Maradiaga	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Olga Janeth Laínez	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Rosa Concepción Torres	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Rosa Francisca Laínez	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Salvador Reyes Portillo	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00
Wilman Samira Cardoza	600.00	374.05	224,700.00	224,430.00	270.00

Incumpliendo las siguientes Normas:

Normas Generales de Control Interno No. 4.2: Control Integrado

Normas Generales de Control Interno No. 4.9: Supervisión Constante

Normas Generales de Control Interno No. 4.13: Revisiones de Control

A través del oficio No.-GR.-065-11 del 28 de enero de los corrientes, el Lic. Jorge Alberto Franco Argueta, Gerente General de la Oficina Regional del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA) de la ciudad de San Pedro Sula, nos manifestó lo siguiente: “En base a la información archivada (planos, escrituras y constancias de colindancia) de las ventas de los lotes del Proyecto Habitacional Col. Miguel Ángel Pavón (Primera Etapa), ubicado en la ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortes, específicamente en los casos de los lotes ubicados en el bloque 1 y dentro de los cuales se encuentran implícitos las observaciones realizadas sobre los expedientes de los docentes Armen Rodríguez Sabillon, Carlos Danilo Paz y María Magdalena Maradiaga, para lo cual dicha información una vez revisada suponemos que por un error involuntario en la transcripción del valor arrojado en la conversión de área de mtrs² a vrs², se emitieron escrituras con un valor en el área de terreno de 374.50 vrs² siendo el correcto 374.05 vrs², lo anterior con base a que tanto en los planos como en las constancias de colindancia y escritura pública a favor de los docentes los límites de terreno coinciden y son los mismos valores registrados en la escritura de parcelación e individualización de esta I etapa del proyecto, inscrita bajo el No. 22 tomo 1616 del registro de la propiedad de esta ciudad, en las cuales se registran las siguientes dimensiones para todos los

lotes del bloque I, al norte y sur 10.37 mts., al este y oeste 25.15 mts. Con un área de 260.80 mts² equivalentes a 374.05 vrs².

Se asume también que este error tuvo implicaciones en el cálculo del costo total del lote fijando un precio por vara cuadrada de L. 600.00 y multiplicado por el valor incorrecto del área de lote típico en este bloque 1 de 374.50 vrs² arrojando un valor de venta del lote de 224,700.00 debiendo calcularse por el valor del área correcta de 374.05 arrojando un valor de venta del terreno de L. 224,430.00 originando con ello la diferencia de L. 270.00.

La tabla con la que se procedió a establecer el precio de lotes en la Colonia Miguel Ángel Pavón, se originan en las resoluciones del Honorable Directorio No. 2845-1195-2003, donde se autoriza a la Administración proceda a vender los lotes, para lo cual fijo un precio fijo de L. 600.00 por vara cuadrada, asimismo en la resolución del acta No. 1352/2006 donde se ratifica los precios de 99 lotes de terreno de la colonia, L. 600.00 por vara cuadrada para la venta al magisterio nacional y L. 800.00 para la venta a particulares. Como puede observarse en los lotes vendidos a los docentes enumerados en el cuadro anterior se cobró esa cantidad de manera adicional, por lo que procede devolución a favor del docente.”

Ver anexo No.1

El no tener controles efectivos que verifiquen la integridad de la información procesada por el Instituto, así como no contar con una persona encargada de la revisión de los cálculos del valor de las ventas de terreno realizadas por el mismo, expone al Instituto a que existan diferencias en el costo cobrado, las cuales, pudieron resultar en contra del Instituto, no como en este caso.

Recomendación No. 5

Al Secretario Ejecutivo del INPREMA

Girar instrucciones a quien corresponda, para que proceda a la devolución del valor de L. 270.00 a cada uno de los prestatarios que adquirieron los terrenos a un precio mayor al real, asimismo verificar que los controles existentes, sean eficientes de manera que validen la integridad de la información procesada por el Instituto.

6. OBSERVAMOS DIFERENCIAS ENTRE LOS GASTOS DE CIERRE APROBADOS POR EL COMITÉ DE CRÉDITO, CONTRA LOS APLICADOS EN LA LIQUIDACIÓN DEL PRÉSTAMO

Al revisar los expedientes de préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón de la ciudad de San Pedro Sula, observamos que existen diferencias entre el valor de los gastos de cierre según la resolución de aprobación del Comité de Créditos, contra los aplicados en la liquidación del préstamo, ejemplos:

No. Préstamo	Nombre del Prestatario	Gastos de Cierre Aprobados S/Comité (L.)	Gastos de Cierre Aplicados S/liquidación (L.)	Diferencia (L.)
9925980-01-RNO	Carlos Humberto Rivera Rivera	6,168.30	6,091.37	76.93
9925390-01-RNO	Dilcis Rosario Maradiaga	6,213.11	5,803.60	409.51
9925650-01-RNO	Gervacia Lazo Molina	5,360.58	4,400.98	959.60
9925040-01-RNO	Graciela Girón Gamez	3,979.40	2,544.63	1,434.77
9926290-01-RNO	Gregoria Fidelina Oliva	4,966.20	4,806.33	159.87
9925420-01-RNO	Héctor Orlando Luna	5,444.23	4,847.68	596.55
9925800-01-RNO	Inés del Carmen Fajardo	4,698.56	3,765.28	933.28
9925090-01-RNO	Juan José Romero Corado	6,700.34	4,520.06	2,180.28
9925690-01-RNO	Lila Georgina Caballero	3,979.40	2,544.63	1,434.77
9926840-01-RNO	Liz Andina Lizet Peraza	10,138.20	8,221.97	1,916.23
9925900-01-RNO	Marcia Yamileth Mendoza	5,456.23	5,008.30	447.93
9926080-01-RNO	María Antonia Deras	4,500.90	4,449.92	50.98
9926440-01-RNO	Mario Agustín Prince	8,976.72	7,815.51	1,161.21
9925470-01-RNO	Nazly Crisobela Berrios	3,778.14	3,043.15	734.99
9925570-01-RNO	Ramón Antonio Díaz Mejía	4,698.56	4,529.64	168.92
9925290-01-RNO	Rosa Evelia Ventura	3,778.14	2,989.18	788.96
9925580-01-RNO	Sonia Patricia Pacheco Tejeda	3,979.40	3,890.99	88.41
9926890-01-RNO	Yolanda Mercedes Arévalo	3,778.14	2,395.54	1,382.60

Al indagar las razones por las cuales existen dichas diferencias, se nos manifestó que las mismas se originan por el tiempo promedio que el Comité de Créditos considera desde la aprobación del préstamo hasta el desembolso del mismo, siendo este tiempo 45 días estándar, por lo que al momento de la liquidación del préstamo (desembolso), se le cobra el tiempo real transcurrido, desde la aprobación del préstamo hasta el desembolso del mismo, cobrando el instituto la cantidad justa a los prestatarios. **Ver anexo No. 2, donde se plasma el valor promedio calculado por el Comité de Créditos y el valor real cobrado en la Liquidación del préstamo.**

Incumpliendo las siguientes Normas:

Normas Generales de Control Interno No. 4.2: Control Integrado

Normas Generales de Control Interno No. 4.9: Supervisión Constante

Normas Generales de Control Interno No. 4.13: Revisiones de Control

Según el oficio No.-GR.-065-11 del 28 de enero de los corrientes, el Lic. Jorge Alberto Franco Argueta, Gerente General de la Oficina Regional del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA) de la ciudad de San Pedro Sula, nos manifestó lo siguiente: "La diferencia entre los gastos de cierre aprobados por el Comité de Créditos según resolución, con los aplicados por el Instituto según la liquidación de préstamos se explica que dicha diferencia se debe a la fecha de formalización del préstamo y envío de la cuota a deducir. Ejemplo el expediente No. 4034-07 034-07 valor aprobado L. 161,902.14 * tasa de interés 12 * días 19/36000 más el seguro de daños igual gastos de cierre según liquidación.

Mediante oficio enviado por el Jefe del Departamento de Prestamos el 17 de febrero del 2010, para que proceda a realizar el cambio en la liquidación de los créditos de vivienda en el sentido que estamos otorgando préstamos con intereses calculados a 45 días y cuando liquidamos calculamos y devolvemos en base a 43 días; la diferencia de los intereses no devengados se devolverá mediante emisión de cheque de conformidad a su aprobación. Por lo que a partir de la fecha se instruyó para que se liquide también a 45 días, debiéndose calcular los intereses sobre el valor del préstamo. Asimismo se ajustara el seguro de vida por el recomendado por el Oficial de Créditos en su respectivo análisis.”

El no mantener coherencia en la información generada por el Instituto, ocasiona que no exista veracidad y credibilidad de la misma para los usuarios de dicha información.

Recomendación N° 6

Al Secretario Ejecutivo del INPREMA

Girar instrucciones a quien corresponda, para que en lo sucesivo se procure dar cumplimiento a la resolución del Comité de Créditos en relación al valor determinado como gastos de cierre para los préstamos hipotecarios solicitados.

7. DEFICIENCIAS OBSERVADAS EN ALGUNOS EXPEDIENTES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS

Al revisar los expedientes de préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón de la ciudad de San Pedro Sula, observamos las siguientes deficiencias:

- Observamos que al préstamo pendiente de formalizar de la señora María Martina Avelar, se le emitió nota de cargo de fecha 19 de junio de 2006 por el valor de L. 161,760.79, la cual no tiene sello de anulado.
- Observamos la diferencia de L. 10,000.00 cargados de más al préstamo No. 9924910-01-RNO de la señora Flora Raquel Medina, ya que en la nota de cargo de fecha 26 de junio de 2006, se le cargo el valor de L. 452,140.14, debiendo ser lo correcto aplicarle el valor de L. 442,140.14. La diferencia existe debido al mal registro del valor de los terrenos adquiridos.
- Observamos la diferencia de L. 534.41 en el préstamo No. 9926320-01-RNO, de la señora Brenda Yessenia Aranda, ya que según la liquidación del préstamo se le cargaría el valor de L. 159,945.48, pero en la nota de cargo se le aplicó el valor de L. 159,411.07.
- La nota de cargo del préstamo No. 9927140-01-RNO del señor Ramón Antonio Díaz, por el valor de L. 161,652.44, no está firmada por ninguna de las personas responsables de su elaboración, revisión y autorización.

- No existe concordancia entre la nota de cargo y la liquidación del préstamo del Sr. Eduardo Tinoco Jiménez, ya que según la liquidación el valor del préstamo otorgado fue por la cantidad de L. 181,842.00, y según la nota de cargo el préstamo otorgado fue por el valor de L. 203,360.23, asimismo, no se observó el pago de los gastos de cierre.

Incumpliendo las siguientes Normas:

Normas Generales de Control Interno No. 4.2: Control Integrado

Normas Generales de Control Interno No. 4.9: Supervisión Constante

Normas Generales de Control Interno No. 4.13: Revisiones de Control

Vale la pena mencionar que a través del oficio No.-GR.-065-11 del 28 de enero de los corrientes, el Lic. Jorge Alberto Franco Argueta, Gerente General de la Oficina Regional del Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA) de la ciudad de San Pedro Sula, nos manifestó lo siguiente:

“Expediente No. 3804 aprobado pendiente de formalizar a favor de la docente MARIA MARTINA AVELAR BONILLA, la docente reservo la cita para formalizar el préstamo el cual se preparó dicha documentación para firmar pero no se presentó hacer la continuación del trámite.

Préstamo No. 9924910-01-RNO a favor de la docente FLORA RAQUEL MEDINA ZAVALA, al revisar el sistema la docente se le está deduciendo en base al valor correcto de L. 442,140.14 de acuerdo la información en la tarjeta de control de préstamo. Y el valor de L. 452,140.14 que se refleja en la nota de cargo es incorrecto que será entregada a revisión una vez presentada la escritura registrada de hipoteca a favor de la institución por la cual estaría sujeta a modificarse dicho valor.

Préstamo No. 9926320-01-RNO a favor de la docente BRENDA YESSENIA ARANDA MEJIA, al revisar en el sistema a la docente le fue grabado el valor a deducir correcto de L. 159,945.48 de acuerdo la información en la tarjeta de control del préstamo. Y el valor de L. 159,411.07 que se refleja en la nota de cargo es incorrecto, esta nota de cargo será entregada a revisión una vez presentada la escritura registrada de hipoteca a favor de la institución por la cual estaría sujeta a modificarse dicho valor.

Préstamo No. 9927140-0-RNO a favor del docente RAMON ANTONIO DIAZ MEJIA, la nota de cargo no está firmada debido que al ser presentada la escritura registrada de hipoteca a favor de la institución será entregada a revisión con sus respectivas firmas. Esta nota de cargo se aplica al gravarse en el sistema y se puede constatar en las observaciones el nombre de la persona que la elaboro.

Se elaboró nota de cargo por la cantidad de L. 203,360.23 detallado así:

L. 181,842.00 Adquisición de terreno

L. 3,593.21 Avalúo

L. 7,142.78 Supervisión

L. 7,773.96 Seguro de Vida

L. 3,008.28 Seguro de daños

Los gastos de cierre por L. 58,979.31 en este se encuentran contemplados los gastos por avalúo, supervisión, seguro de vida y daños más los intereses generados durante la etapa de la construcción.”

El que existan tantas deficiencias en algunos expedientes de préstamos hipotecarios otorgados, demuestra la carencia de controles eficientes que optimicen y validen la integridad de los procesos del Instituto.

Recomendación N° 7

Al Secretario Ejecutivo del INPREMA

Girar instrucciones al Jefe del Departamento de Préstamos Hipotecarios, para que corrija las deficiencias descritas anteriormente, y que en lo sucesivo se establezcan controles eficientes que certifiquen la veracidad de las operaciones realizadas por el Instituto.

CAPÍTULO III

F. CONCLUSIONES

De la Investigación especial realizada al Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA), referente a la venta de lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón en la ciudad de San Pedro Sula, y en relación a los objetivos principales de dicha investigación, podemos concluir lo siguiente:

1. Según la documentación personal de cada uno de los prestatarios contenida en los expedientes de préstamos hipotecarios, podemos concluir que ninguno de los lotes de terreno del Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón fue vendido a personas particulares, ya que el estatus determinado de cada uno de los prestatarios es que todos son docentes, de los cuales 207 adquirieron sus lotes de terreno al crédito, 66 lotes fueron adquiridos al contado, 13 lotes están pendientes de formalizar y 2 que a la fecha están pendientes de venta, haciendo un total de 291 lotes que conforman dicho proyecto residencial.
2. La V² se vendió a L. 600.00 (precio de maestro), tal y como se estableció en la Resolución No. 3563-1352-2006 ratificada el 29 de agosto del 2006.
3. De los 291 lotes que conforman el Proyecto Residencial Miguel Ángel Pavón, existe un total de 28 préstamos hipotecarios que se otorgaron en el transcurso de los años 2005, 2006 y 2007, los que a la fecha están pendientes de escriturar a nombre del prestatario y a favor del Instituto.

Tegucigalpa, M.D.C., 07 de junio de 2011.

Lic. José Orlando Argueta Bourdett
Jefe del Departamento de Auditoría
Sector Económico y Finanzas

Lic. Belinda Gabriela Girón
Jefe de Equipo
DASEF