



## SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
QUETZALTENANGO



### INFORME DE AUDITORÍA INTERNA SECRETARIA GENERAL

Del 03 de Febrero de 2025 al 14 de Noviembre de 2025  
CAI 00002

SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
QUETZALTENANGO



SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
SECRETARIA GENERAL



GUATEMALA, 01 de Diciembre de 2025



SEGUNDO  
REGISTRO  
DE  
PROPIEDAD

ISO

Guatemala, 01 de Diciembre de 2025

Licenciado:  
**Hugo Alfredo Bautista Del Cid**  
Registrador de la Propiedad  
**SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD**  
Su despacho

Señor(a):

De acuerdo a nombramiento de auditoría interna No. NAI-002-2025, emitido con fecha 03-02-2025, hacemos de su conocimiento el informe de auditoría interna, actuamos de conformidad con la ordenanza de auditoría interna Gubernamental y Manual de Auditoría Interna

Sin otro particular, atentamente

F. \_\_\_\_\_

Alfred Giovanni Cardona Torres  
Auditor, Coordinador

F. \_\_\_\_\_

Oduber Ottoniel Godínez Fuentes  
Supervisor





## Índice

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
2. FUNDAMENTO LEGAL	4
3. IDENTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE AUDITORIA INTERNA OBSERVADAS	5
4. OBJETIVOS	6
4.1 GENERAL	6
4.2 ESPECÍFICOS	6
5. ALCANCE	6
5.1 LIMITACIONES AL ALCANCE	6
6. ESTRATEGIAS	7
7. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	7
8. CONCLUSIÓN ESPECÍFICA	7
9. EQUIPO DE AUDITORÍA	13
ANEXO	13



## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 MISIÓN

Garantizar la seguridad de las inscripciones registrales relativas a los derechos reales, a través de procesos ordenados, principios, normativa legal coherentes y armónicas que se identifican también en las guías registrales enfocadas a resguardar los derechos de los ciudadanos con respecto a sus bienes inmuebles inscritos ubicados en la región sur VI y VII de Guatemala.

### 1.2 VISIÓN

Ser una institución pública registral moderna y vanguardista, integrada por personal comprometido y competente, preparado tecnológicamente para brindar eficiencia, transparencia, seguridad y certeza jurídica a las operaciones registrales.

## 2. FUNDAMENTO LEGAL

La auditoría se realizará con base en:

El Decreto número 89-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públcos.

El Acuerdo Gubernativo número 613-2005 del Presidente de la República, Reglamento de la Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públcos.

El Acuerdo número A-062-2021 de la Contraloría General de Cuentas, en el cual, se aprueba el Sistema Informático de Auditoría Gubernamental para las Unidades de Auditoría Interna (SAG-UDAI-WEB).

El Acuerdo número A-070-2021 de la Contraloría General de Cuentas, en el cual, se aprueban: a) Normas de Auditoría Interna Gubernamental -NAIGUB-; b) Manual de Auditoría Interna Gubernamental -MAIGUB-; y c) Ordenanza de Auditoría Interna Gubernamental.

El Acuerdo número A-039-2023 de la Contraloría General de Cuentas, en el cual, se aprueban Las Normas Generales y Técnicas de Control Interno Gubernamental.

El Acuerdo Administrativo número 47-2017 del Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad, Asigna Canje de Moneda.

El Acuerdo Administrativo número 13-2025 del Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad, Aprueba, el Manual del Fondo de Devoluciones de Honorarios.

El Acuerdo Administrativo número 15-2025 del Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad, autoriza y aprueba el uso de cuentas bancarias para las sedes, establece el monto máximo permitido para devoluciones en cada sede, establece los límites de retiro y las claves de control para la reposición de fondos por cada sede.

El Acuerdo Administrativo número 16-2025 del Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad, Constituye el Fondo de Devoluciones Institucional para el año dos mil veinticinco.

El Acuerdo Administrativo número 17-2025 del Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad, Aprueba los montos para ejecución en el fondo rotativo y cajas chicas institucionales.

El Acuerdo Administrativo número 18-2025 del Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad, Constituye el Fondo Rotativo institucional para el año dos mil veinticinco.

El Acuerdo Administrativo número 95-2025 del Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad, Acuerda realizar reformas al Acuerdo Administrativo número 16-2025.

El Acuerdo Administrativo número 96-2025 del Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad, Acuerda realizar reformas al Acuerdo Administrativo número 15-2025.

El Acuerdo Administrativo número 97-2025 del Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad, Aprueba los montos para ejecución en el fondo rotativo y cajas chicas institucionales, Acuerda realizar reformas al Acuerdo Administrativo número 18-2025.

El Acuerdo Registral número 10-2025 el Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad; Aprueba el Plan Anual de Auditoría Interna para el período fiscal 2025.

Nombramiento(s)  
No. 002-2025

### 3. IDENTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE AUDITORÍA INTERNA OBSERVADAS

Para la realización de la auditoría se observaron las Normas de Auditoría Interna Gubernamental siguientes:

- NAIGUB-1 Requerimientos generales;
- NAIGUB-2 Requerimientos para el personal de auditoría interna;
- NAIGUB-3 Evaluaciones a la actividad de auditoría interna;
- NAIGUB-4 Plan Anual de Auditoría;
- NAIGUB-5 Planificación de la auditoría;
- NAIGUB-6 Realización de la auditoría;
- NAIGUB-7 Comunicación de resultados;
- NAIGUB-8 Seguimiento a recomendaciones.

#### 4. OBJETIVOS

##### 4.1 GENERAL

Evaluare el control del efectivo y manejo de los documentos, procedentes de la operación registral, de las sedes del Segundo Registro de la Propiedad.

##### 4.2 ESPECÍFICOS

- Realizar arqueos sorpresivos en las sedes del Segundo Registro de la Propiedad para verificar que la suma del efectivo correspondiente a ingresos y egresos coincida con los montos registrados en el sistema.
- Examinar y cotejar el fondo de canje, el fondo disponible y autorizado para caja chica, así como la información derivada de los requerimientos y solicitudes de reintegro del fondo de devoluciones en las sedes del Segundo Registro de la Propiedad.
- Revisar los registros consignados en los libros autorizados por la Contraloría General de Cuentas y verificar el cumplimiento de la normativa vigente y la correcta aplicación de los controles internos.

#### 5. ALCANCE

Se realizaron arqueos sorpresivos y cortes de boletas en las sedes de Coatepeque, Guatemala, Huehuetenango, Mazatenango, Quiché, Retalhuleu, Sololá, San Marcos, Quetzaltenango, La Esperanza y Totonicapán. Asimismo, se revisarán los registros consignados en los libros autorizados por la Contraloría General de Cuentas para documentar los movimientos correspondientes en cada sede del Segundo Registro de la Propiedad. Durante los arqueos, se verificarán y cotejarán en el momento de la intervención los estados de cuenta con los reportes enviados a la Unidad de Administración Financiera, con el propósito de validar las solicitudes de reintegro de los fondos de devoluciones y de caja chica autorizados para cada sede para el ejercicio fiscal 2025.

No.	Área Asignada	Universo	Cálculo Matemático	Elementos	Muestreo no estadístico
1	Área general	0	NO		0
2	Deficiencias en el Arqueo de Fondos Autorizados y en los Procedimientos de Control Interno	8	NO		8

##### 5.1 LIMITACIONES AL ALCANCE

No hubo limitación al alcance.

## 6. ESTRATEGIAS

La auditoría se llevó a cabo mediante la implementación de los siguientes métodos: arqueos de fondos de efectivo provenientes de ingresos y egresos, cortes de boletas, cotejo de reportes de ingresos y egresos, arqueo de caja chica (fondo rotativo asignado a cada sede), verificación en el sistema bancario, entrevistas, evaluación de documentación y elaboración de los papeles de trabajo correspondientes. Los resultados obtenidos serán presentados en un informe escrito dirigido a la Máxima Autoridad, la Secretaría General y la Unidad de Administración Financiera.

## 7. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

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

## 8. CONCLUSIÓN ESPECÍFICA

De conformidad con el Nombramiento de Auditoría Operativa No. NAI-002-2025 de fecha 03 de febrero de 2025, se realizaron procedimientos de auditoría en las distintas sedes del Segundo Registro de la Propiedad, con el objetivo de evaluar la normativa de control vigente, así como el manejo del efectivo proveniente de ingresos, egresos, fondos de devoluciones y fondo rotativo institucional.

Para ello, se efectuó inicialmente un análisis de la normativa interna aplicable, a fin de determinar el uso adecuado y la correcta administración de los fondos monetarios asignados a cada sede, considerando los instrumentos administrativos que regulan su funcionamiento.

### I. ANÁLISIS DE ACUERDOS ADMINISTRATIVOS.

Durante las intervenciones sorpresivas y arqueos de fondos monetarios efectuados en las diferentes sedes del Segundo Registro de la Propiedad, las actuaciones se realizaron conforme a la normativa vigente, la cual establece parámetros de control y procedimientos de obligatorio cumplimiento por parte de los encargados y cajeros responsables en cada sede.

Para el ejercicio fiscal 2025, los acuerdos administrativos revisados y analizados aprueban y regulan controles, lineamientos y procedimientos relevantes que deben observarse en la gestión financiera.

#### 1) Acuerdo Administrativo número 15-2025 (21 de enero de 2025).

Este acuerdo autoriza en el artículo 1 el uso de cuentas bancarias específicas del Banco de Desarrollo Rural S.A. (Banrural) para operar el Fondo de Devoluciones de Honorarios

en cada sede del Segundo Registro de la Propiedad, el acuerdo indica que la responsabilidad administrativa recae en el delegado nombrado para cada sede.

Mediante el artículo 2 se establecen los rangos de devoluciones en efectivo que puede atender cada sede. Las sedes de Quetzaltenango y Guatemala están autorizadas para devolver montos individuales entre Q.0.01 y Q.3,000.00, mientras que el resto de sedes tienen un rango entre Q.0.01 y Q.2,000.00.

El artículo 3 fija los retiros máximos diarios que cada delegación puede realizar para financiar las devoluciones: Quetzaltenango puede retirar hasta Q.30,000.00, Guatemala hasta Q.15,000.00 y las demás sedes hasta Q.10,000.00.

El artículo 4 ordena llevar un control correlativo de las solicitudes de reposición y asigna una clave de control a cada sede (por ejemplo, QTZ-20XX-No. XXX para Quetzaltenango y GUA-20XX-No. XXX para Guatemala). Finalmente, estas disposiciones corresponden al ejercicio fiscal 2025.

#### **2) Acuerdo Administrativo número 16-2025 (21 de enero de 2025).**

El acuerdo constituye el Fondo de Devoluciones Institucional para el ejercicio 2025, para lo cual, fija un monto total de Q.645,000.00. Este fondo respalda la devolución de honorarios cuando se suspenden documentos registrales o cuando existen cobros en exceso.

El artículo 2 de este acuerdo crea los Fondos de Devolución Internos en cada sede y asigna los siguientes montos específicos: la sede de Quetzaltenango recibe un fondo de Q.150,000.00; la sede de Guatemala dispone de Q.75,000.00 y el resto de las sedes reciben Q.60,000.00 cada una. El acuerdo establece que el manejo de estos fondos debe sujetarse al Manual del Fondo de Devolución de Honorarios y tiene vigencia durante el ejercicio fiscal 2025.

#### **3) Acuerdo Administrativo número 17-2025 (21 de enero de 2025).**

Este acuerdo aprueba los montos máximos que pueden ejecutarse con cargo al Fondo Rotativo Institucional y a las cajas chicas, define que la caja chica de la delegación central no podrá superar los Q.2,000.00, mientras que las cajas chicas de las demás delegaciones se fijan en Q.500.00 cada una.

La Tesorería, por su parte, no podrá mantener más de Q.5,000.00. Estas disposiciones complementan el Acuerdo 16-2025 al regular los montos de efectivo que pueden tener las delegaciones para gastos menores y urgentes, evitando que se utilicen fondos de devoluciones para cubrir gastos ordinarios.

#### **4) Acuerdo Administrativo número 18-2025 (21 de enero de 2025).**

Este acuerdo crea el Fondo Rotativo Institucional (Compras) y define la organización de las cajas chicas. El artículo 1 transfiere Q.45,000.00 de la cuenta Operativa del Registro a la cuenta del Fondo Rotativo Institucional y posteriormente a la cuenta de Compras, con

el fin de disponer de recursos para adquirir bienes o servicios de baja cuantía de forma ágil.

El artículo 2 autoriza la creación de la caja chica del despacho del Registrador por Q.2,000.00 y cajas chicas para cada sede por Q.1,000.00 cada una, así como un Fondo Rotativo de compras de Q.35,000.00. Los artículos 3, 4 y 5 establecen que la administración de estos fondos se sujetará al Manual del Fondo Rotativo y vigente para el ejercicio fiscal 2025.

## II. REFORMAS Y ACUERDOS POSTERIORES (7 DE AGOSTO DE 2025).

Posteriormente, mediante acuerdos administrativos emitidos el 7 de agosto de 2025, el Registrador de la Propiedad modificó los acuerdos iniciales para incorporar nuevas sedes y ajustar los montos autorizados.

### 1) Acuerdo Administrativo número 95-2025; Reforma el Acuerdo 16-2025.

El artículo 1 de la reforma eleva el monto del Fondo de Devoluciones Institucional de Q.645,000.00 a Q.765,000.00 para incluir dos nuevas sedes: La Esperanza y Totonicapán.

El texto del acuerdo señala la cifra en letras como -setecientos sesenta y cinco mil- pero el número escrito es Q.675,000.00; esta discrepancia entre texto y cifra se considera importante aclararla, para lo cual se emitió Nota de Auditoría No. 024 - NAI-002-2025 notificada a Secretaría General y Despacho del Registrador Titular.

El artículo 2 crea fondos internos para estas sedes y asigna Q.60,000.00 a la cuenta 03100400076362 de la sede de La Esperanza y Q.60,000.00 a la cuenta 03100400076520 de la sede de Totonicapán.

### 2) Acuerdo Administrativo número 96-2025; Reforma el Acuerdo 15-2025.

Esta reforma actualiza el listado de cuentas bancarias autorizadas e incorpora las nuevas sedes de La Esperanza y Totonicapán, también se mantiene el sistema de control correlativo y la clave de identificación de las solicitudes. La reforma reitera que las disposiciones son aplicables al ejercicio fiscal 2025.

### 3) Acuerdo Administrativo número 97-2025; Reforma el Acuerdo 18-2025.

La modificación establece un incremento de Q.1,000.00 para cada una de las sedes de La Esperanza y Totonicapán, elevando el monto del Fondo Rotativo Institucional (Compras) de Q.45,000.00 a Q.47,000.00. Asimismo, se amplía la lista de cajas chicas para incluir a ambas sedes mencionadas, se enfatiza que el acuerdo se encuentra regulado por lo dispuesto en el Manual del Fondo Rotativo y que su vigencia se limita al ejercicio fiscal 2025.

Los acuerdos de enero establecen las bases para administrar los fondos de devoluciones y fondos rotativos, asignan montos específicos y definen procedimientos

de control, así mismo, las reformas de agosto responden a la sistematización operativa hacia nuevas sedes (La Esperanza y Totonicapán).

### III. ARQUEOS EN LAS SEDES.

Se procedió a realizar arqueos en las diferentes sedes del Segundo Registro de la Propiedad, con el propósito de verificar la administración, control y registro de los fondos monetarios asignados a cada una de ellas, durante los arqueos se identificaron las cuentas monetarias autorizadas en el Banco de Desarrollo Rural, S.A. (Banrural), utilizadas por cada sede para la recepción de ingresos y la ejecución de devoluciones de honorarios, los resultados obtenidos fueron los siguientes:

**1) Sede Coatepeque: Cuenta monetaria número 3827006140.**

Arqueo con fecha: 20 de febrero de 2025.

Ingresos: Q.8,802.00.

Egresos: Q.1,455.00.

**2) Sede Guatemala: Cuenta monetaria número 3827006457.**

Arqueo con fecha: 12 de marzo y 19 de junio de 2025.

Ingresos: Q.13,433.00.

Egresos: Q.837.00.

**3) Sede Huehuetenango: Cuenta monetaria número 03100400009734.**

Arqueo con fecha: 25 de febrero y 18 de junio de 2025.

Ingresos: Q.5,856.00.

Egresos: Q.5,078.00.

**4) Sede La Esperanza: Cuenta monetaria número 03100400076362.**

Arqueo con fecha: 30 de julio de 2025.

Ingresos: Q.840.00.

Egresos: Q.0.00.

**5) Sede Mazatenango: Cuenta monetaria número 3827006168.**

Arqueo con fecha: 19 de febrero de 2025.

Ingresos: Q.15,115.00.

Egresos: Q.9,909.00.

**6) Sede Quetzaltenango Cuenta monetaria número 3827006071.**

Arqueo con fecha: 24 de octubre de 2025.

Ingresos: Q.40,047.00.

Egresos: Q.4,468.00.

**7) Sede Quiché: Cuenta monetaria número 03100400055617.**

Arqueo con fecha: 5 de marzo y 7 de mayo de 2025.

Ingresos: Q.4,078.00.

Egresos: Q.1,510.00.

**8) Sede Retalhuleu: Cuenta monetaria número 03100400061372.**

Arqueo con fecha: 13 de marzo y 17 de junio de 2025.

Ingresos: Q19,178.00.

Egresos: Q.2,644.00.

**9) Sede San Marcos: Cuenta monetaria número 3100400000409.**

Arqueo con fecha: 11 de marzo y 6 de mayo de 2025.

Ingresos: Q.37,094.00.

Egresos: Q.3,929.00.

**10) Sede Sololá: Cuenta monetaria número 03100400061248.**

Arqueo con fecha: 26 de febrero y 20 de mayo de 2025.

Ingresos: Q.12,905.00.

Egresos: Q.440.00.

**11) Sede Totonicapán Cuenta monetaria número 03100400076520.**

Arqueo con fecha: 29 de octubre de 2025.

Ingresos: Q.3,445.00.

Egresos: Q.470.00.

Los resultados obtenidos reflejan que los recursos asignados han sido utilizados conforme a las disposiciones administrativas y normativas vigentes, sin identificarse irregularidades relevantes en la conciliación de ingresos y egresos.

**IV. ANÁLISIS DE LOS ATRIBUTOS REVISADOS DURANTE LOS ARQUEOS EN SEDES.**

Los atributos revisados durante los arqueos efectuados en cada sede constituyen los principales controles y procedimientos aplicados por el equipo de Auditoría Interna para validar el uso correcto de los fondos de devoluciones, ingresos y de las cajas chicas. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes:

**1) Fecha de arqueo en sede:** Las auditorías se realizaron en diferentes fechas a lo largo del año 2025, la programación permitió cubrir todas las sedes de forma escalonada, priorizando las que presentan mayor volumen de operaciones, con el objetivo de fortalecer la oportunidad de las revisiones.

**2) Revisión de requisiciones de caja y del Fondo de Devoluciones:** Se verificó la existencia y cumplimiento de las requisiciones originales, que respaldan la solicitud y autorización de los fondos de devolución y canje, todas las sedes presentaron la

documentación correspondiente, evidenciando el cumplimiento del procedimiento establecido.

**3) Reportes de ingresos y egresos firmados y sellados:** Se requirieron los reportes de ingresos y egresos a los encargados de cada sede, constatándose que todos cuentan con las firmas y sellos de los responsables.

**4) Arqueo físico de fondos en efectivo:** En cada sede se efectuó el conteo físico del efectivo y su conciliación con los registros bancarios, los resultados confirmaron un control interno efectivo sobre los fondos.

**5) Solicitudes de reintegro, estados de cuenta y conciliaciones:** Se revisaron las solicitudes de reintegro del fondo de devoluciones emitido al cierre de operaciones del último día laborado, junto con la documentación de respaldo correspondiente. Asimismo, se cotejaron los estados de cuenta bancaria de cada sede durante las intervenciones, como resultado de la verificación se determinó que los procedimientos aplicados cumplen con las disposiciones vigentes.

**6) Control de fondos asignados y arqueo del fondo rotativo:** Se verificó que los fondos rotativos en cada sede se mantienen dentro de los límites establecidos en los acuerdos administrativos, el control y manejo del saldo de los fondos reflejan cumplimiento con las disposiciones vigentes y una gestión responsable de los recursos.

**7) Notas de Auditoría:** Se notificaron notas de auditoría con observaciones específicas y recomendaciones dirigidas a fortalecer los controles internos, en términos generales, las observaciones se relacionan con mejoras en la documentación de soportes. Las notas emitidas fueron las siguientes:

- Nota de Auditoría No. 001 - NAI-002-2025, de fecha 28 de febrero de 2025, notificada a: Secretaría General, Directora de la Unidad de Administración Financiera y Tesorero.
- Nota de Auditoría No. 002 - NAI-002-2025, de fecha 19 de marzo de 2025, notificada a: Secretaría General, Directora de la Unidad de Administración Financiera y Tesorero.
- Nota de Auditoría No. 012 - NAI-002-2025, de fecha 31 de julio de 2025, notificada a: Directora de la Unidad de Administración Financiera y Tesorero.
- Nota de Auditoría No. 024 - NAI-002-2025, de fecha 17 de noviembre de 2025, notificada a: Secretaría General y Registrador Titular.

## V. COMENTARIOS Y SUGERENCIAS.

El análisis de las cuentas bancarias y de la asignación de fondos confirma que las cuentas monetarias utilizadas por cada sede corresponden a las autorizadas en los acuerdos institucionales. Al comparar el Fondo de Devoluciones con las Devoluciones

Arqueadas por cada sede, se identifican diferencias relevantes en la gestión y restitución de los recursos: Mazatenango presenta el desempeño más eficiente, con un retorno del 99.09%, mientras que Huehuetenango registra un 50.78%, ubicándose en un nivel medio, en contraste, Guatemala y Sololá muestran porcentajes significativamente bajos, con 5.58% y 3.67%, lo que evidencia una restitución mínima y un uso prolongado del fondo, en general, la mayoría de sedes devuelve menos del 30% de los recursos asignados.

Si bien las revisiones confirman cumplimiento de los controles establecidos, las notas de auditoría señalan oportunidades de mejora en la documentación de respaldos y en la reposición oportuna de los fondos. Se sugiere:

- Dar seguimiento a las observaciones emitidas.
- Programar capacitaciones periódicas para los encargados de sedes.
- Evaluar la implementación de herramientas tecnológicas que optimicen el registro y control de ingresos y devoluciones.

En conclusión, el Segundo Registro de la Propiedad cuenta con un marco normativo sólido y controles internos adecuados que garantizan el manejo responsable de los fondos de devoluciones y fondos rotativos, estos mecanismos contribuyen directamente a la eficiencia administrativa y a la rendición de cuentas institucional, fortaleciendo la gestión financiera y el control interno en todas las sedes.

9. EQUIPO DE AUDITORÍA

F.

Alfred Giovanni Cardona Torres  
Auditor, Coordinador

F.

Oduber Ottoniel Godínez Fuentes  
Supervisor

ANEXO

No se incluyen anexos.

