



**COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA
UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA**

“INFORME DE EXAMEN ESPECIAL DE VERIFICACIÓN DE INGRESOS REPORTADOS POR LA EMPRESA “OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.”, DEDICADA A LA VENTA DE MERCADERIA TRADICIONAL Y ESPECIALIZADA, EN EL AIES/SOARG, DETERMINANDO CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y PAGO DE TARIFA DURANTE ENERO A DICIEMBRE DE 2018”.

San Salvador, 07 de mayo de 2019.

REF. UAI 05/2019.

ÍNDICE

CONCEPTO	PÁGINA
1. ANTECEDENTES	1
2. OBJETIVOS DEL EXAMEN	7
3. ALCANCE DEL EXAMEN	8
4. METODOLOGÍA	8
5. RESULTADO DEL EXAMEN	8
6. CONCLUSIÓN	11

COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA
UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA

07 de mayo de 2019.

REF. UAI 05/2019.

Ing. Nelson Edgardo Vanegas,
Presidente
Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma,
Presente.

Comunico a usted que en cumplimiento a las actividades descritas en nuestro Plan Anual y Orden de Trabajo No. 01 de fecha 2 de enero de 2019, efectuamos Examen Especial de Verificación de Ingresos reportados por la arrendataria "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", dedicada a la venta de productos tradicionales y especializados en el AIES/SOARG, determinando cumplimiento de contrato y pago de tarifa durante el periodo comprendido de enero a diciembre de 2018.

1. ANTECEDENTES DEL EXAMEN.

Con base en nuestro Plan Anual de Trabajo, que incluye auditorías a las empresas que explotan negocios en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez y a fin de establecer si la empresa objeto de este examen, ha reportado razonablemente al AIES/MOARG, los ingresos percibidos en la explotación del negocio, se ha procedido a examinar las operaciones de la arrendataria "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", por lo que en nota del 04 de septiembre de 2018, se hizo del conocimiento a la empresa, que de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Explotación del Negocio, suscrito entre las partes, Cláusula QUINTA: "Registros Contables e Informe Mensual del Ingreso", Romano V, la Unidad de Auditoría Interna, efectuaría revisión a los Ingresos reportados durante el 2018, solicitando proporcionar a la fecha de la visita, Libros de IVA a Contribuyentes y Consumidores Finales, Declaraciones de IVA, Registros Contables del ingreso, Comprobantes de Crédito Fiscal, Tiquetes y Facturas de Venta.

De acuerdo al Contrato de Explotación de Negocios, suscrito entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA) y las empresas que explotan negocios con canon fijo y canon variable en el AIES/SOARG, en su Cláusula Quinta, romano V): "La Comisión por su parte, se reservará el derecho de efectuar en cualquier momento, previa coordinación con la Arrendataria, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables del negocio, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por la Arrendataria ..."; por tal motivo la Unidad de Auditoría Interna, ha considerado necesario efectuar una revisión a dichas empresas y en particular a las Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, con el fin de verificar

si los ingresos obtenidos, han sido reportados íntegramente a la CEPA, y están conforme a los registros de ingresos contables, ingresos declarados al Ministerio de Hacienda.

La CEPA y la empresa "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", suscribieron dos contratos de arrendamiento, el primero para operación de Tiendas Libres y el segundo para el arrendamiento de espacios para el uso de bodegas; un resumen de las principales cláusulas se presenta a continuación:

A. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA TIENDAS LIBRES TRADICIONALES Y ESPECIALIZADAS EN LA TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR/SOARG, SUSCRITO ENTRE LA CEPA Y OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.

La CEPA y la señora Norma Ivette Ponce de Córdova, en su calidad de Apoderada General Administrativa de "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", suscribieron el 19 de junio de 2017, un contrato de arrendamiento, para un periodo de diez años, comprendidos del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta y uno de julio de dos mil veintisiete, a fin de que la Arrendataria opere Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, por lo que para efectos del presente examen, hemos tenido en consideración principalmente las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA TERCERA. Objeto del Contrato: El objeto del presente contrato es el arrendamiento a favor de la Arrendataria de locales para operación de Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, para la cual CEPA ha designado el BLOQUE UNO; que comprende los locales números 2-21A, 2-01, 2-02, 2-12, 2-13, 2-86, 2-84B, 2-114, 2-19, 2-116, Llegada 1, Nuevas Salas 1 y Boutique 1, con un espacio de extensión superficial total, de setecientos treinta y ocho punto veinte metros cuadrados (738.2 metros²) detallados en el anexo del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA. Canon de Arrendamiento y Forma de Pago: La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión, por el arrendamiento de los locales asignados, objeto también del presente Contrato, un Canon de Arrendamiento, el cual estará compuesto por una parte fija y otra variable, según se especifica a continuación: 3.1 RENTA FIJA. Se establece un canon de arrendamiento fijo de DOCE MIL QUINIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12,515.00) por metro cuadrado de los locales asignados, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, sobre dicha cantidad, es decir, que dicho canon asciende a la suma total del NUEVE MILLONES DOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$9,238,573.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, por todo el plazo contractual; el pago de este canon se garantizará mediante depósito de cuota arrendamiento fijo a favor de CEPA, al inicio del plazo contractual o a la fecha de inicio del acta de entrega de locales asignados, de forma proporcional al área recibida por la arrendataria, lo que suceda primero. La renta fija se causará y pagará proporcionalmente al finalizar cada año contractual y será liquidado del depósito mencionado. 3.2 RENTA MENSUAL. Se establecerá un canon de arrendamiento mensual, el cual será determinado y pagado de la siguiente forma: el

monto que resulte mayor de las siguientes opciones: (a) Un pago fijo mensual de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$100) por metro cuadrado asignado, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; o, (b) Un pago variable sobre ingresos por ventas mensuales en el local arrendado en el AIES/MOARG, de acuerdo a la siguiente tabla:

Año de CONTRATO	TIPO DE PRODUCTO	PORCENTAJE (MÁS IVA)
1-5	Productos tradicionales y especializados	15%
6-8	Productos tradicionales y especializados	16%
9-10	Productos tradicionales y especializados	17%
1-5	Productos electrónicos	8%
6-10	Productos electrónicos	10%

La obligación de pago de los cánones de arrendamiento, será exigible a partir de la finalización de periodo de gracia, sin embargo, tal obligación no podrá exigirse sobre los locales que a esa fecha, no hayan sido entregados materialmente a la Arrendataria...

CLÁUSULA QUINTA. Registro Contable e Informe Mensual del Ingreso: I) La Arrendataria deberá llevar libros de contabilidad, donde registrará el Ingreso por ventas en el AIES/MOARG; II) Dentro de los primeros diez días calendario del mes, la Arrendataria presentará a CEPA un informe detallado, documentado y certificado por el Contador de su empresa, de los Ingresos por venta en el AIES/MOARG, correspondiente al mes anterior, por concepto de operación, entendiéndose esta fecha también, como la límite para cancelar el o los excedentes de renta mensual, si los hubiere, que resultare de la revisión por parte de la CEPA de los referidos informes...; IV) Para este efecto, así como para los demás en que tenga participación el Contador de la empresa, la Arrendataria se obliga a dar a conocer a la Comisión el nombre de la persona que fungirá como Contador. Asimismo, con la oportunidad debida comunicará a CEPA, cualquier cambio en la designación de la citada persona; V) La Comisión por su parte, se reservará el derecho de establecer un sistema de control a su propio costo, que no afectará la funcionalidad de los software ya instalados por la Arrendataria, mediante computadora o cualquier otro medio que estime conveniente del inventario y de los ingresos del negocio de la Arrendataria, así como de efectuar en cualquier momento, previa coordinación con la arrendataria, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables del negocio, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por la Arrendataria...

A.1 MODIFICACIÓN NÚMERO UNO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA TIENDAS LIBRES TRADICIONALES Y ESPECIALIZADAS EN LA TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR/SOARG, SUSCRITO ENTRE LA CEPA Y "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V."

La CEPA y la señora Norma Ivette Ponce, en su calidad de Apoderada General Administrativa de "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", suscribieron el 26 de junio de 2018, una primera modificación al contrato de arrendamiento de locales, para operar tiendas libres tradicionales y especializadas, suscrito entre las partes. La modificación está relacionada, principalmente con: A) **Clausula Tercera Objeto del Contrato**, en el sentido de la definición del objeto del contrato en el que se aclara que el objeto del referido contrato es el arrendamiento del BLOQUE UNO que comprende los locales 2-21A, 2-01, 2-02, 2-12, 2-13, 2-86, 2-84B, 2-114, 2-19, 2-116, Llegada 1, Nuevas Salas 1 y Boutique 1; B) **Clausula Cuarta denominada Canon de Arrendamiento y Forma de Pago del contrato**, únicamente en lo relativo al canon variable correspondiente a la renta mensual, estableciendo que este a partir del mes de enero de 2018 será calculado con relación a los ingresos derivados del BLOQUE UNO; y, **Clausula Quinta denominada Registro Contable e Informe Mensual del Ingreso** en el sentido de detallar que la arrendataria deberá presentar los informes de ingreso por local solo por el periodo de 2017 y se incorpora en dicha cláusula que a partir del año 2018 los informes se presentaran por BLOQUE, así:

Ambas partes acordaron modificar la **CLÁUSULA TERCERA, CUARTA Y QUINTA** del referido contrato quedando redactadas de la siguiente manera:

CLÁUSULA TERCERA. Objeto del Contrato: El objeto del presente contrato es el arrendamiento a favor de la Arrendataria del BLOQUE UNO, para operación de Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas el cual comprende los locales números 2-21A, 2-01, 2-02, 2-12, 2-13, 2-86, 2-84B, 2-114, 2-19, 2-116, Llegada 1, Nuevas Salas 1 y Boutique 1, con un espacio de extensión superficial total, de setecientos treinta y ocho punto veinte metros cuadrados (738.2 metros²).

CLÁUSULA CUARTA. Canon de Arrendamiento y Forma de Pago: La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión, por el arrendamiento de los locales asignados, objeto también del presente Contrato, un Canon de Arrendamiento, el cual estará compuesto por una parte fija y otra variable, según se especifica a continuación: RENTA MENSUAL. Se establecerá un canon de arrendamiento mensual, el cual será determinado y pagado de la siguiente forma: el monto que resulte mayor de las siguientes opciones: (a) Un pago fijo mensual de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$100) por metro cuadrado asignado, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; o, (b) Un pago variable sobre ingresos por ventas mensuales en el BLOQUE arrendado en el AIES/MOARG, efectivo a partir del mes de enero de 2018, de acuerdo a la siguiente tabla:

Año de CONTRATO	TIPO DE PRODUCTO	PORCENTAJE (MÁS IVA)
1-5	Productos tradicionales y especializados	15%
6-8	Productos tradicionales y especializados	16%
9-10	Productos tradicionales y especializados	17%
1-5	Productos electrónicos	8%
6-10	Productos electrónicos	10%

CLÁUSULA QUINTA. Registro Contable e Informe Mensual del Ingreso: I) La Arrendataria deberá llevar libros de contabilidad, donde registrará el Ingreso por ventas en el AIES/MOARG; II) Dentro de los primeros diez días calendario del mes, la Arrendataria presentará a CEPA un informe detallado, documentado y certificado por el Contador de su empresa, de los Ingresos por venta en el AIES/MOARG, correspondiente al mes anterior, por concepto de operación, entendiéndose esta fecha también, como la límite para cancelar el o los excedentes de renta mensual, si los hubiere, que resultare de la revisión por parte de la CEPA de los referidos informes; III) A partir del mes de enero del año 2018 estos informes de ingreso serán por BLOQUE asignado; en ese sentido, la arrendataria deberá cancelar a CEPA, en caso que exista diferencias a favor de la Comisión más los intereses moratorios correspondientes, derivado de los informes de ingreso por local por el periodo comprendido de agosto a diciembre de 2018...

A.2 MODIFICACIÓN NÚMERO DOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA TIENDAS LIBRES TRADICIONALES Y ESPECIALIZADAS EN LA TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR/SOARG, SUSCRITO ENTRE LA CEPA Y “OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.”.

La CEPA y la señora la Norma Ivette Ponce de Córdoba, en su calidad de Apoderada General Administrativa de “OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.”, suscribieron el 17 de agosto de 2018, una segunda modificación al contrato de arrendamiento de locales, para operar tiendas libres tradicionales y especializadas, suscrito entre las partes. La modificación está relacionada, en el sentido de reducir en treinta metros cuadrados (30 m²) la extensión superficial del local identificado como “Nuevas Sala 1”, el cual tiene una extensión superficial de total de sesenta metros cuadrados (60 m²), disminuyendo la extensión superficial total del BLOQUE UNO a SETECIENTOS OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (708.20 m²); lo que consecuentemente generó modificación del canon de arrendamiento fijo y del valor de la garantía de cumplimiento de contrato, así:

CLÁUSULA CUARTA. Objeto del Contrato: el objeto del presente contrato es el arrendamiento a favor de la Arrendataria del BLOQUE UNO, para operación de Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas el cual comprende los locales números 2-21A, 2-01, 2-02, 2-12, 2-13, 2-86, 2-84B, 2-114, 2-19, 2-116, Llegada 1, Nuevas Salas 1 y Boutique 1, con un espacio de extensión superficial total, de SETECIENTOS OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (708.20 m²).

CLÁUSULA CUARTA. Canon de Arrendamiento y Forma de Pago: la Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión, por el arrendamiento de los locales asignados, objeto también del presente

Contrato, un canon de arrendamiento, el cual estará compuesto por una parte fija y otra variable, según se especifica a continuación: RENTA FIJA, Se establece un canon de arrendamiento fijo de DOCE MIL QUINIENTOS QUINCE DOLARES DE LOS ESTOS UNIDOS DE AMERICA (US\$12,515.00) por metro cuadrado de los locales asignados, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, sobre dicha cantidad, es decir, que dicho canon asciende a la suma total del OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR (US\$8,879,992.53), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, por todo el plazo contractual...

CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA. Garantía de Cumplimiento de Contrato. La partes entendemos y acordamos que únicamente modificamos lo relativo al monto correspondiente a la Garantía de Cumplimiento de Contrato de la siguiente manera: La Arrendataria se compromete a entregar a favor y a satisfacción de la Comisión en un plazo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento, la garantía de cumplimiento de contrato por la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA MIL SETENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US\$240,079.80)...

B. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V. (LOCALES 2-06, 1-18 A, 2-03, 1-118, 1-116 Y 1-18 B).

La CEPA y la señora Norma Ivette Ponce de Córdoba, en su calidad de Apoderada General Administrativa de "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", suscribieron el 20 de junio de 2017, un contrato de arrendamiento, para un periodo de diez años, comprendidos del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta y uno de julio de dos mil veintisiete, a fin de que CEPA le entregue a la Arrendataria, seis locales para ser utilizados como bodegas, por lo que para efectos del presente examen, hemos tenido en consideración principalmente las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA SEGUNDA. Objeto del Contrato: el objeto del presente contrato es que la CEPA entrega a la arrendataria seis locales ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, MOARG, identificados como 2-06 con un área superficial de sesenta y tres punto diecisiete metros cuadrados; 1-18A con un área superficial de sesenta y tres punto doce metros cuadrados, 2-03 con un área superficial de ochenta y cinco punto cincuenta y cuatro metros cuadrados, 1-118 con un área superficial de sesenta y cinco punto diez metros cuadrados; 1-116 con un área superficial de treinta y cinco metros cuadrados; 1-18B con un área superficial de sesenta y ocho punto veintiuno metros cuadrados.

CLÁUSULA TERCERA. Precio y Forma de Pago: la tarifa por arrendamiento mensual es de TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$30.00) por metro cuadrado, en el periodo comprendido del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta y uno de julio de dos mil veintidós; y la tarifa por arrendamiento mensual de TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$35.00) por metro cuadrado, en el periodo comprendido del

uno de agosto de dos mil veintidós al treinta y uno de julio de dos mil veintisiete., según el siguiente detalle:

Local	Área m ²	01 Ago-17 al 31 Jul-22		01 Ago-22 al 31 Jul-27		Uso
		Tarifa (US\$/m ²)	Canon mensual (US\$) más IVA)	Tarifa (US\$/m ²)	Canon mensual (US\$) más IVA)	
2-06	3.17	\$30.00	\$1,895.10	\$35.00	\$2,210.95	Bodega y Ofic. Admin.
1.18A	3.12	\$30.00	\$1,893.60	\$35.00	\$2,209.20	Bodega
2-03	5.54	\$30.00	\$2,566.20	\$35.00	\$2,993.90	Bodega
1-18	5.10	\$30.00	\$1,953.00	\$35.00	\$2,278.50	Bodega
1-116	5.00	\$30.00	\$1,050.00	\$35.00	\$1,225.00	Bodega
1-18B	8.21	\$30.00	\$2,046.30	\$35.00	\$2,387.35	Bodega

Todos los cánones mensuales, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por metro cuadrado, pagaderos de forma anticipada, fija y sucesiva.

2. OBJETIVOS DEL EXAMEN:

2.1 OBJETIVO GENERAL.

Constatar la veracidad y exactitud de los ingresos obtenidos y reportados por la empresa "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", ubicada en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, verificando su congruencia con los informes de ingresos reportados a la Sección Facturación Cobros de la Comisión.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- a) Comprobar que los ingresos mensuales obtenidos por la empresa "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", se encuentren conforme a lo reportado en los informes de ingresos presentados a la Sección de Facturación y Cobros de la CEPA.
- b) Verificar la veracidad de las cifras de ingresos presentadas en los registros contables y en las Declaraciones Tributarias presentadas en los Formularios de Obligaciones Tributarias del periodo examinado.
- c) Revisar el cumplimiento del pago de los Cánones de Arrendamientos de espacios asignados en el Aeropuerto.
- d) Verificar el debido cumplimiento de las cláusulas contractuales.

3. ALCANCE DEL EXAMEN.

Efectuar una verificación de los ingresos obtenidos por la empresa "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", por la operación de Tiendas Libres Tradicionales y especializadas, en el AIES/MOARG, determinando cumplimiento de contrato y pago de tarifa durante el periodo comprendido de enero a diciembre de 2018.

4. METODOLOGÍA (Resumen de gestiones realizadas para obtener la información).

- a) Se realizó un Examen Especial a los Ingresos obtenidos por la empresa "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", ubicados en el Edificio Terminal de Pasajeros, del Aeropuerto Internacional de El Salvador, MOARG.
- b) Se entrevistó al Jefe de Sección Facturación y Cobros de Oficina Central, y se solicitará los reportes de Ingresos del periodo examinado.
- c) Se efectuó entrevistas con la Administración de la empresa "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", y se solicitó la siguiente información: Libros de Ventas, Comprobantes de Crédito Fiscal, Facturas de Consumidor Final, Facturas de Exportación, Tiquetes emitidos, copias de Declaraciones de IVA, registros contables del ingreso y demás información necesaria para el examen.
- d) Se examinaron los reportes de ingresos solicitados previamente a la Sección de Facturación y Cobros de Oficina Central, y se confrontarán con las Declaraciones de IVA presentadas al Ministerio de Hacienda por la empresa arrendataria.
- e) Se solicitó la información del periodo examinado, para cotejar la información contable con lo reportado por la empresa "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", a la Sección de Facturación y Cobros.
- f) Se requirieron los comprobantes de ingresos, los Libros de Venta y Declaraciones de IVA, para cotejar la información con los Informes de Ingresos presentados a la Sección de Facturación y Cobros.

5. RESULTADO DEL EXAMEN.

Luego de efectuados los procedimientos correspondientes y examinada la documentación presentada, a fin de cumplir con los objetivos del examen, se obtuvieron los siguientes resultados:

5.1 INGRESOS REPORTADOS POR LA ARRENDATARIA AL AIES/SOARG Y PAGOS REALIZADOS.

Se realizó una revisión de los Ingresos reportados al Aeropuerto Internacional de El Salvador/MOARG, por la arrendataria "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", espacios 2-85, 2-15, 2-04, 2-11, 2-57 A, 2-59, Llegada, Nuevas Salas 1 2 y Boutique 2, contra los pagos efectuados a la Comisión, obteniendo los siguientes resultados:

CUADRO No 1. INGRESO REPORTADO Y CANON PAGADO DE ENERO A DICIEMBRE DE 2018.

Bloque 1. Canon Fijo: \$100 m² más IVA o 15% Ingresos de Products. Tradicionales y el 8% ingresos Products. Electrónicos, más IVA.

Mes	Productos Tradicionales		Productos Electrónicos		Total Ingreso	Total Canon Variable	Canon Fijo	Valor a pagar	Valor pagado	Factura
	Ingresos	15%	Ingresos	8%						
Ene-18	\$781,346.14	\$117,201.92	\$76,799.96	\$6,144.00	\$858,146.10	\$123,345.92	\$76,636.60	\$123,345.92	\$123,345.92	1764;1792
Feb-18	\$772,984.29	\$115,947.64	\$62,913.94	\$5,033.12	\$855,898.23	\$120,980.76	\$76,636.60	\$120,980.76	\$120,980.76	3034;13068
Mar-18	\$848,390.13	\$127,258.52	\$80,317.80	\$6,425.42	\$928,707.93	\$133,683.94	\$76,636.60	\$133,683.94	\$133,683.94	3080;13112
Abr-18	\$731,144.60	\$109,671.69	\$76,830.26	\$6,146.42	\$807,974.86	\$115,818.11	\$54,735.81	\$115,818.11	\$115,818.11	13136; 13157;13192
May-18	\$814,048.36	\$122,107.25	\$62,697.74	\$5,015.82	\$876,746.10	\$127,123.07	\$54,993.71	\$127,123.07	\$127,123.07	3219;13228
Jun-18	\$693,091.69	\$103,963.75	\$62,474.69	\$4,997.98	\$755,566.38	\$108,961.73	\$67,269.54	\$108,961.73	\$108,961.73	13240;13427
Jul-18	\$683,795.15	\$102,569.27	\$87,358.24	\$6,988.66	\$771,153.39	\$109,557.93	\$66,891.12	\$109,557.93	\$109,557.93	13472;13502
Ago-18	\$675,892.15	\$101,383.82	\$76,293.40	\$6,103.47	\$752,185.55	\$107,487.29	\$70,061.75	\$107,487.29	\$107,487.29	13521;13553
Sept-18	\$801,224.33	\$120,183.65	\$77,949.20	\$6,235.94	\$879,173.53	\$126,419.59	\$67,743.50	\$126,419.59	\$126,419.59	13580;13599
Oct-18	\$787,057.93	\$118,058.69	\$67,248.65	\$5,379.89	\$854,306.58	\$123,438.58	\$70,517.11	\$123,438.58	\$123,438.58	31;55
Nov-18	\$931,485.92	\$139,722.89	\$68,041.71	\$5,443.34	\$999,527.63	\$145,166.22	\$80,026.60	\$145,166.22	\$145,166.22	80;109
Dic-18	\$1,107,419.79	\$166,112.97	\$84,018.73	\$6,721.50	\$1,191,438.52	\$172,834.47	\$80,026.60	\$172,834.47	\$172,834.47	86;130
Total	\$9,627,880.48	\$1,444,182.07	\$882,944.32	\$70,635.55	\$10,510,824.80	\$1,514,817.62	\$842,175.54	\$1,514,817.62	\$1,514,817.62	

Las cifras contenidas en el cuadro anterior, demuestran que la empresa "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", ha realizado los pagos de los cánones de arrendamiento del Bloque-01, de acuerdo a los Informes de Ingresos que reportó a la Comisión. En todos los meses los ingresos reportados superaron el canon fijo establecido, por lo que pagó el canon variable mensual.

5.2 REVISIÓN DE REGISTROS CONTABLES, LIBROS, Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN EN PODER DE LA ARRENDATARIA.

Se tuvieron a la vista los Libros y Declaraciones de IVA, vinculados con los espacios que mantiene en el Aeropuerto la arrendataria "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", quedando pendiente de revisión las facturas de venta y los Registros Contables del ingreso obtenido por la contratista en la explotación de los locales arrendados, debido a que no fueron proporcionados por la empresa.

5.3 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS PARA BODEGAS.

Se realizó una revisión del cumplimiento de cánones de Arrendamientos establecidos en la Cláusula Tercera del contrato de arrendamiento suscrito por la CEPA y "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", por los espacios: 2-06, 1-18 A, 2-03, 1-118, 1-116 Y 1-18 B, contra los pagos efectuados a la Comisión, durante el periodo de enero a diciembre de 2018, no habiendo encontrado condiciones que fuere necesario mencionar, el detalle de los pagos efectuados, así:

CUADRO No 2. PAGOS DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS PARA BODEGAS.

Mes	ESPACIOS						Total sin IVA	Total con IVA	Factura
	2-06	1-18 A	2-03	1-118	1-116	1-18 B			
Enero	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	1765
Febrero	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	13035
Marzo	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	13081
Abril	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	13137
Mayo	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	13208
Junio	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	13249
Julio	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	13473
Agosto	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	13522
Septiembre	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	13535
Octubre	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	32
Noviembre	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	78
Diciembre	\$1,895.10	\$1,893.60	\$2,566.20	\$1,953.00	\$1,050.00	\$2,046.30	\$11,404.20	12,886.75	88

6. SE HACE CONSTAR:

Que el 04 de septiembre de 2018, se solicitó mediante listado, documentación de soporte de los ingresos obtenidos por la empresa "OVNI INVERSIONES S.A. DE C.V", que estaba relacionada con los ingresos obtenidos en la explotación de los locales arrendados en el AIES/SOARG del periodo a examinar; sin embargo, no fue proporcionada en su totalidad conforme a lo requerido, además de ciertas condicionantes expresadas por la Arrendataria, a tomar en cuenta durante la revisión de la información proporcionada, por lo que no fue posible obtener evidencia suficiente que soportara la exactitud de los ingresos reportados al Aeropuerto, durante el periodo examinado.

Algunos de los argumentos, manifestados por representantes de la empresa fueron:

- a) Solo se hacía entrega del archivo de Declaraciones de IVA y Libros de Venta, advirtiendo que siguiendo instrucciones de la Gerencia de OVNI, se tenía prohibido proporcionar copia de la misma o dejar que se tomaran fotografías y, para asegurarse de que se cumpliera la disposición, se designaba a un colaborador para que permaneciera permanentemente junto al auditor, para que observara la revisión y supervisara el trabajo durante el tiempo que durara la auditoria.
- b) Que la información financiera del ingreso no podía ser proporcionada; que solo se entregaría una muestra de los auxiliares de ventas, para que se tuvieran a la vista, advirtiendo que no se podían proporcionar copias o tomar fotografías a la misma, en vista que se corría el riesgo de que la información entregada, fuera del conocimiento de la competencia, es decir que hubiera fuga de la información, aspecto que se considera como una limitante al examen a realizar.

Lo anterior, no permitió realizar el proceso de revisión en su totalidad. Además, la negativa a entregar copia de cierta documentación, no permitirá evidenciar completamente el trabajo de auditoría realizado. Tal situación fue informada a la Gerencia General en Nota Ref. UAI-08/2019 de fecha 27 de febrero de 2019.

7. CONCLUSIÓN.

Debido a las limitaciones al alcance del examen y ante la negativa por parte de la empresa "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", para entregar la totalidad de la información requerida, misma que es necesaria para llevar a cabo la revisión y documentar el trabajo de auditoría, conforme a los procedimientos definidos para el examen, no es posible concluir sobre la razonabilidad de los ingresos totales, reportados por la arrendataria a la CEPA, durante el periodo de enero a diciembre de 2018.

Los resultados obtenidos en el presente Informe, se refieren únicamente al proceso de revisión de los ingresos reportados por la arrendataria "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", dedicada a explotar negocios en el AIES/SOARG, siendo únicamente para información y uso de Junta Directiva, Presidencia, Gerencia General, Gerencia Aeroportuaria, Departamento Administrativo AIES/MOARG, y no se deberá usar para ningún otro propósito.

DIOS UNIÓN LIBERTAD.

Lic. Benigno Vásquez Figueroa
Jefe Auditoría Interna.

c. c. Gerencia General
Gerencia AIES/SOARG.
Jefe Departamento Administrativo /SOARG.
Archivo.