



COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

## UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA

### INFORME

# *“Examen especial de verificación de ingresos por arrendamiento de terrenos y servidumbres en el Puerto de Acajutla”*

**Periodo del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2022**

San Salvador, 07 de septiembre de 2023

**REF. UAI-INF- 024/2023**

## ÍNDICE

<b>I. Antecedentes del Examen .....</b>	<b>1</b>
<b>II. Objetivos del Examen.....</b>	<b>1</b>
<b>III. Alcance del Examen .....</b>	<b>2</b>
<b>IV. Procedimientos Utilizados.....</b>	<b>2</b>
<b>V. Resultados del Examen .....</b>	<b>3</b>
<b>VI. Seguimiento a Recomendaciones de Informes Anteriores.....</b>	<b>4</b>
<b>VII. Conclusión .....</b>	<b>4</b>
<b>VIII. Párrafo Aclaratorio .....</b>	<b>4</b>

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

San Salvador, 07 de septiembre de 2023

REF. UAI-INF-024/2023

**Lic. Federico Gerardo Anliker López,  
Presidente Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma  
Presente.**

El presente informe contiene los resultados del “*Examen especial de verificación de ingresos por arrendamiento de terrenos y servidumbres en el Puerto de Acajutla*”, comprendido desde el 01 de octubre al 31 de diciembre 2022. Esta evaluación fue realizada de acuerdo al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna del presente año, según auto de designación con referencia **UAI-AUTO-020-2023** de fecha 14 de junio de 2023, y en cumplimiento a los artículos 30 y 31 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República.

### **I. Antecedentes del Examen**

La administración del Puerto de Acajutla con el propósito de aprovechar los recursos institucionales, y facilitar a los usuarios trámites aduanales de importación y exportación de mercadería y otros servicios portuarios, suscribe contratos para el arrendamiento de locales, terrenos y servidumbre propiedad de CEPA, siendo la Gerencia Legal, responsable de llevar un control de los contratos e informar oportunamente al Departamento Administrativo del Puerto, los datos relacionados con el canon de arrendamiento autorizado por Junta Directiva y establecido en las cláusulas contractuales, para posteriormente remitir la información a la Sección de Facturación, para la emisión de los documentos de cobros correspondientes; y la Sección de Contabilidad del Puerto de Acajutla es la responsable de registrar oportunamente el devengo de los ingresos facturados.

La Unidad de Auditoría Interna programó la presente actividad, con el fin de verificar si los ingresos devengados y registrados en la contabilidad, están acorde con los contratos suscritos celebrados entre las partes, asimismo, verificar si han sido registrados oportunamente en los libros de contabilidad; además, verificar el control interno sobre los ingresos por arrendamientos devengados.

### **II. Objetivos del Examen**

#### **2.1 Objetivo General**

Verificar que los cánones de arrendamientos de locales, terrenos y servidumbre correspondientes a los arrendatarios del Puerto de Acajutla, han sido aplicados a los usuarios conforme a los acuerdos de Junta Directiva y a lo establecido en los documentos contractuales, verificando

además el adecuado control interno existente e informar los resultados obtenidos a la administración superior.

## **2.2 Objetivos Específicos**

- a) Evaluar la efectividad del control interno relacionado con el arrendamiento de locales, terrenos y servidumbre, autorizados por Junta Directiva de la Comisión.
- b) Verificar que el canon de arrendamiento de locales, terrenos y servidumbre, sean facturados correctamente.
- c) Verificar el registro contable oportuno del devengamiento del mismo.

## **III. Alcance del Examen**

El alcance del examen comprende la revisión y análisis global de la documentación que respalda los ingresos por arrendamiento de locales, terrenos y servidumbre en el Puerto de Acajutla, durante el periodo sujeto a verificación.

El examen será efectuado de acuerdo con las Normas de Auditoría Interna del Sector Gubernamental, y el Manual de Auditoría Interna del Sector Gubernamental, ambos emitidas por la Corte de Cuentas de la República y el Manual de Auditoría Interna de esta Unidad, verificando el cumplimiento de Leyes, Decretos, Manuales, Reglamentos, las Normas Técnicas de Control Interno Específicas de CEPA y otras disposiciones legales en lo aplicable.

## **IV. Procedimientos Utilizados**

Los principales procedimientos desarrollados en este examen –orientados para la consecución de los objetivos planteados– fueron los siguientes:

- a) Se informó a la Gerencia Portuaria, Sección Facturación y Sección Contabilidad, sobre la actividad a desarrollar.
- b) Se efectuó evaluación de control interno a la Sección Facturación, determinando que posee un control control interno fuerte, lo que nos indica que la actividad evaluada cuenta con un sistema de control interno suficiente y adecuado.
- c) Se solicitó al Departamento Administrativo, el detalle de los cánones ingresados en el SADFI, de los ingresos facturados bajo el concepto de arrendamiento de locales, terrenos y servidumbres, por medio del cual se obtuvo el conocimiento de los cánones pactados, forma de pagos y tipo de arrendamiento prestado a cada cliente.
- d) Se requirió a la Gerencia Legal los contratos celebrados con los clientes, los cuales fueron verificados con la finalidad de determinar si los cánones pactados en los contratos coincidían con los ingresados en el SADFI y facturados al cliente, no determinando diferencias al respecto.

- e) Asimismo, se procedió a verificar que los contratos no tuvieran incongruencias en los mismos, determinando inconsistencia al respecto, lo cual consta en Carta a la Gerencia emitida al titular de la Institución.
- f) Se requirió el registro contable del devengamiento de los ingresos facturadas bajo el concepto de arrendamiento de locales, terrenos y servidumbres, a la Sección de Contabilidad del Puerto, determinando que estos han sido registrados en su totalidad y de forma oportuna.
- g) Se obtuvo información del Modulo de Facturación Portuaria del Sistema SADFI, sobre la facturación emitida por el arrendamiento de locales, terrenos y servidumbres y cánones variables, los cuales sirvieron de base para efectuar comparativo entre los ingreso facturados y registrados contablemente, no determinando diferencias al respecto.
- h) Se verificó que los documentos emitidos cumplieran con las obligaciones formales para efectos fiscales, dispuestos en el artículo 114 del Código Tributario, determinando que no existen inconsistencias.
- i) Se solicitó al Administrador del Contrato, la metodología de cálculo respecto de los cánones que se ajustaron anualmente de acuerdo al índice de inflación acumulada al mes de octubre de cada año, publicados en el Banco Central de Reserva de El Salvador, no determinando inconsistencias al respecto.

## V. Resultados del Examen

De la verificación efectuada a la muestra seleccionada, de los cánones facturados a los clientes por los arrendamientos de locales, terrenos y servidumbre, correspondiente al 4to trimestre del año 2022, así como los cánones anuales, de determinaron los ingresos sujetos a verificación siguientes:

Tipo de Arrendamiento	Canon Anual	Canon del mes octubre (s/IVA)	Canon del mes de noviembre (s/IVA)	Canon del mes de diciembre (s/IVA)	Cánones totales del 4to Trimestre del año 2022
Espacio para antenas		\$ 3,500.00	\$ 3,500.00	\$ 3,500.00	\$ 10,500.00
Locales		\$ 25,424.30	\$ 25,424.30	\$ 25,424.30	\$ 76,272.90
Servidumbres	\$ 193.92	\$ 8,667.61	\$ 8,667.61	\$ 8,667.61	\$ 26,196.75
Terrenos	\$ 967,629.02	\$ 10,900.00	\$ 12,213.16	\$ 12,213.16	\$ 1,002,955.34
<b>Total</b>	<b>\$ 967,822.94</b>	<b>\$ 48,491.91</b>	<b>\$ 49,805.07</b>	<b>\$ 49,805.07</b>	<b>\$ 1,115,924.99</b>

Como resultado de los procedimientos efectuados y descritos en el romano anterior, se determinó que los ingresos han sido calculados y facturados a los clientes de forma correcta, emitiendo únicamente un asunto de mejora a efectos que las Gerencias Legal y Desarrollo de negocios se aseguren que en la redacción de las cláusulas contractuales relacionadas con los precios o cánones, se introduzcan todos los elementos necesarios que permitan dotarlas de sencillez, claridad y precisión para sus partes, lo cual se dio a conocer a través de memorando identificado con la referencia **UAI-MEM-0150-2023**.

## VI. Seguimiento a Recomendaciones de Informes Anteriores

En el presente examen no se incluye seguimiento a recomendaciones en proceso de cumplimiento, ya que la Unidad de Auditoría Interna, incluyó dentro de su Plan de Trabajo 2023, un examen especial denominado “Seguimiento a recomendaciones en proceso, establecidas por Corte de Cuentas, Auditoría Interna y Auditoría Externa”, en el cual se incluyeron todas las recomendaciones de exámenes ejecutados.

## VII. Conclusión

De acuerdo a los resultados obtenidos del “*Examen especial de verificación de ingresos por arrendamiento de terrenos y servidumbres en el Puerto de Acajutla*”, se concluye que se ha cumplido de forma razonable con las regulaciones establecidas en las leyes, reglamentos y normas internas de carácter administrativo.

## VIII. Párrafo Aclaratorio

El presente informe contiene los resultados del “*Examen especial de verificación de ingresos por arrendamiento de terrenos y servidumbres en el Puerto de Acajutla*”, y es únicamente para información y uso de la Máxima Autoridad de la CEPA y de la Corte de Cuentas de la República, y no se deberá usar para ningún otro propósito.

**DIOS UNIÓN LIBERTAD.**

**Lic. Tito Ramírez Escobar,**  
**Jefe de la Unidad de Auditoría Interna**

