

CORTE DE CUENTAS DE LA REPUBLICA

DIRECCIÓN DE AUDITORIA TRES



INFORME DE EXAMEN ESPECIAL
AL PROYECTO DE “REHABILITACIÓN DE LAS
INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA FASE
I Y FASE II”
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO
DEL 1 DE JUNIO DE 2016 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.



SAN SALVADOR, 24 SEPTIEMBRE DE 2019.

INDICE

CONTENIDO	PAG.
1. Objetivos y alcance de la Auditoría de Examen Especial	1
2. Procedimientos de auditoría aplicados	2
3. Resultados de la Auditoría de Examen Especial	2
4. Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías Anteriores	62
5. Recomendaciones de auditoría	62



Licenciada

Morena Ileana Valdez Vigil

Presidente de la Corporación Salvadoreña de Turismo

Presente

El presente informe contiene los resultados de la Auditoría de Examen Especial al Proyecto "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña, Fase I y Fase II", al período del 1 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2018. La auditoría fue realizada en cumplimiento a lo establecido en el Art. 195, ordinal 4° de la Constitución de la República y las atribuciones y funciones que establece el Artículo 31 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República.

1. Objetivos y Alcance de la Auditoría de Examen Especial

1.1 Objetivo General

Verificar el cumplimiento legal y técnico aplicable a los procesos de contratación, ejecución y supervisión de los proyectos denominados mejoramiento y rehabilitación de las instalaciones del hotel Cerro Verde, Cantón las Lomas, Municipio de Santa Ana, fase I y II, durante el período del 1 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2018.

1.2 Objetivos Específicos

1. Verificar que los expedientes de adquisiciones y contrataciones relacionados a los proyectos objetos de revisión, cuenten con toda la documentación que demuestre todas las actuaciones de los procesos realizados;
2. Comprobar el cumplimiento de lo requerido en los contratos; y
3. Comprobar que la supervisión al proyecto se hubiese realizado conforme a lo descrito en el contrato y demás requerimientos técnicos.

1.3 Alcance de la Auditoría

Nuestro examen incluyó principalmente la revisión de expedientes de contratación y documentación relacionada con administradores de contrato, estimaciones pagadas, registros y partidas contables, información presupuestaria, reportes y bitácoras de supervisión entre otros documentos que fueron generados por la administración durante el período del 1 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2018 según lo dispuesto en los contratos sujetos a revisión y otras disposiciones aplicables.

Los procedimientos de auditoria contemplaron desde el proceso de contratación, para la Fase I y Fase II, hasta la liquidación de ambas fases. Es importante hacer mención que dicho proyecto, a la fecha en la que se está realizando nuestra auditoria se encuentra en la Fase III, por lo que la Institución ya está planificando para mediados del año la Fase IV.

2. Procedimientos de Auditoría Aplicados

1. Solicitamos los expedientes de adquisiciones y contrataciones relacionados con los contratos examinados a fin de verificar que incluyeran toda la documentación que demuestre las actuaciones del proceso;
2. Obtuvimos el expediente que respalda el trabajo realizado por los administradores de contrato y verificamos que se hubiera cumplido con el marco legal aplicable;
3. Revisamos las estimaciones de obra y comprobamos que estuviera debidamente autorizada y que se hubieran efectuado los descuentos de ley y otros establecidos en los documentos contractuales;
4. Revisamos registros contables del pago de estimaciones y otros hechos económicos inherentes a los proyectos y nos aseguramos que contaran con la documentación que los demuestre y valide.
5. Revisamos los documentos generados por la supervisión y comprobamos que estuvieran en armonía con lo exigido en los contratos y demás disposiciones aplicables.

3. RESULTADOS DE AUDITORIA DE EXAMEN ESPECIAL

Con base al desarrollo de los procedimientos de auditoria obtuvimos los siguientes resultados:

1. Obra pagada y no ejecutada por \$174,391.65

En el proyecto con código No. 6502 Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Fase I y II, determinamos obra pagada y no ejecutada, según el siguiente detalle:

NOMBRE DEL PROYECTO	MONTO DE OBRA CONTRATADO	MONTO DE OBRA VERIFICADA EN MUESTRA	OBRA PAGADA Y NO EJECUTADA
SERVICIOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA CERRO VERDE, CANTÓN LAS LOMAS, MUNICIPIO DE SANTA ANA, DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, FASE I.	\$ 747,599.92	\$ 478,263.03	\$ 38,161.71
REHABILITACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA CERRO VERDE, FASE II.	\$ 1297,249.94	\$ 814,480.67	\$ 136,229.94
TOTAL			\$174,391.65

Cabe mencionar que, para el proyecto en cuestión, se generó un documento denominado **balance de obra** que contiene el detalle de aumentos y disminuciones de obra y la descripción de partidas adicionales realizadas para asegurar el adecuado funcionamiento; no obstante, esos cambios no fueron autorizados por Junta Directiva, ya que no se emitió la respectiva orden de cambio; por consiguientes, no fueron considerados en su compensación.

La composición de esas diferencias por partida se presenta en anexo 1

La Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, en su Art. 82 Bis Administradores de Contratos, Literal a), establece: "La unidad solicitante propondrá al titular para su nombramiento, a los administradores de cada contrato, quienes tendrán las responsabilidades siguientes:

a) Verificar el cumplimiento de las cláusulas contractuales; así como en los procesos de libre gestión, el cumplimiento de lo establecido en las órdenes de compra o contratos;

La misma Ley, en su Art.84 Ejecución y Responsabilidad, establece: "El contrato se ejecutará con sujeción a las cláusulas del mismo y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación, diere la institución al contratista-

El contratista responderá de acuerdo a los términos del contrato, especialmente por la calidad técnica de los trabajos que desarrolle, de los bienes que suministre y de las prestaciones y servicios realizados; así como de las consecuencias por las omisiones o acciones incorrectas en la ejecución del contrato".

Además, en la misma Ley, en su Art.128 Caso de Supervisión, en su Inciso Primero, establece: "Cuando el contrato de consultoría se refiera al servicio de supervisión, los pagos parciales se harán con relación a la programación de la ejecución de la obra y de conformidad a lo establecido en el contrato respectivo, so pena de incurrir en responsabilidad"

El Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, en su Art. 91 Responsabilidad de Supervisión en Obras, establece: "En los contratos de obra pública, la supervisión de proyectos tendrá las siguientes responsabilidades:

- a) Aplicar los criterios técnicos y normas para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales;
- b) Revisar y comprobar las estimaciones de obra presentadas por el constructor; y,
- c) Vigilar el cumplimiento de las normas reguladoras de la materia, haciendo cumplir especialmente las prevenciones contenidas en la Ley y en este Reglamento y las instrucciones técnicas que rijan para los distintos ramos".

Los Términos de Referencia, Supervisión del Mejoramiento de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, Departamento de Santa Ana Fase II, en Romano III Acerca del Proyecto a Ejecutar,

Numeral 3 Cronograma de Trabajo, Sub Numeral 3.2 Control Financiero, Sub Numeral 3.2.1 Estimaciones, establece: "El Supervisor deberá revisar y aprobar las estimaciones de pago presentadas por el Contratista, según lo establecido en los Documentos Contractuales, previo a ser entregados y aprobadas por el administrador de contrato; dichas estimaciones tendrán además la aprobación del Coordinador de Infraestructura Turística y Gerente de Proyectos e Inversión de CORSATUR.

Las estimaciones de pago del Contratista, deberán incluir el detalle de la obra ejecutada, y el monto a pagar.

El Supervisor complementará la estimación con los informes que acrediten el cumplimiento de los requisitos especiales, Especificaciones Técnicas y las cláusulas del Contrato de Construcción. Considerando el tipo de contrato, las estimaciones y determinación de avances de las obras se realizarán por avances de obras ejecutadas.

El Contrato No. LP 30/2016 Licitación Pública No. 12/2016 "SERVICIOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA CERRO VERDE, CANTÓN LAS LOMAS, MUNICIPIO DE SANTA ANA, DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, FASE I", en su Cláusula Segunda: Documentos Contractuales, Literales a) y f), establece: "Forman parte integral del contrato los siguientes documentos:

- a) Bases de Licitación Pública número LP 12/2016 denominada: "Servicios para el mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las

Lomas, Municipio de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, Fase I"); así como la Aclaración emitida por CORSATUR el veinte de octubre de dos mil dieciséis;

f) Resoluciones Modificativas".

El mismo Contrato, en su Cláusula Décima Cuarta: Administración del Contrato, establece: "La administración del contrato estará a cargo de la Arquitecta Marta Lalyvette Calderón Toledo de la Gerencia de Proyectos e Inversión, teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis de la LACAP, cuarenta y dos inciso tercero, setenta y cuatro, setenta y cinco inciso segundo, setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del RELACAP, otras establecidas en el presente contrato, y por la Ley de Ética Gubernamental, siendo la administradora antes mencionada quien actúe en representación de CORSATUR en la ejecución del contrato y es la contraparte de MENA Y MENA INGENIEROS S.A. DE C.V.

La Administradora del Contrato verificará los resultados que se obtengan de la ejecución del contrato, debiendo dar por escrito su visto bueno a través de la hoja de satisfacción y en caso de cualquier incumplimiento deberá informar por escrito a la UACI, a efecto de que se gestione el informe a la Junta Directiva de CORSATUR a través del Director Presidente de la misma. La Administradora del Contrato podrá comisionar por escrito a un integrante de su misma Unidad, para que en su ausencia realice las actividades asignados. Es importante aclarar que la responsabilidad por lo actuado por sus subalternos recaerá siempre sobre la Administradora del Contrato.

La administradora de contrato está autorizada para otorgar la conformidad requerida, recomendar y todas las acciones referentes a lo siguiente:

1. Supervisar, inspeccionar y verificar la calidad de los materiales, herramientas, equipos y/o maquinarias con las cuales se están desarrollando las actividades.
2. Inspeccionar, aprobar o rechazar las actividades que se estén llevando a cabo, a fin de asegurar que el trabajo se realice satisfactoriamente.
3. Aceptar o rechazar los informes de avance de los trabajos, justificando por escrito a la contratista los errores que haya que corregir.
4. Podrá solicitar cuando estime conveniente informes extraordinarios, por ejemplo por causas de la naturaleza, acciones fortuitas y entre otras que sean de vital importancia para el conocimiento del estado de los trabajos en ejecución y ejecutados.
5. Supervisar el control de la calidad, higiene y seguridad industrial por parte de la contratista.
6. Verificar que se corrijan aquellos procesos y ordenar el retiro de aquellos equipos, materiales y otros que no reúnan los requisitos indicados en este Contrato, Bases

de Licitación y que puedan conducir a Un detrimento significativo de la calidad de los servicios prestados, todo esto hasta que la contratista realice las acciones preventivas y correctivas de forma satisfactoria, o que la contratista demuestre técnicamente lo contrario a satisfacción de CORSATUR.

7. Todas aquellas atribuciones o acciones que le confieren los documentos contractuales y demás instrucciones que le diere CORSATUR.

El Contrato No. LP 40/2017, Licitación Pública No. 15/2017: "REHABILITACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA CERRO VERDE, FASE II", En su Cláusula Segunda Documentos Contractuales, Literales a) y f), establece:

Forman parte integral del contrato los siguientes documentos:

a) Bases de Licitación Pública número LP 15/2017 denominada: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II"; así como la Aclaración No. 1 emitida por CORSATUR el doce de octubre de dos mil diecisiete;

f) Resoluciones Modificativas".

El mismo Contrato, en su Cláusula Décima Quinta: Administración del Contrato, establece: "La administración del contrato estará a cargo de la Arquitecta Marta Lalyvette Calderón Toledo de la Gerencia de Proyectos e Inversión, teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis de la LACAP, cuarenta y dos inciso tercero, setenta y cuatro, setenta y cinco inciso segundo, setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del RELACAP, otras establecidas en el presente contrato, y por la Ley de Ética Gubernamental, siendo la administradora antes mencionada quien actúe en representación de CORSATUR en la ejecución del contrato y es la contraparte de MENA Y MENA INGENIEROS S.A. DE C.V.

La Administradora del Contrato verificará los resultados que se obtengan de la ejecución del contrato, debiendo dar por escrito su visto bueno a través de la hoja de satisfacción y en caso de cualquier incumplimiento deberá informar por escrito a la UACI, a efecto de que se gestione el informe a la Junta Directiva de CORSATUR a través del Director Presidente de la misma, La Administradora del Contrato podrá comisionar por escrito a un integrante de su misma Unidad, para que en su ausencia realice las actividades asignados. Es importante aclarar que la responsabilidad por lo actuado por sus subalternos recaerá siempre sobre la Administradora del Contrato.

La administradora de contrato está autorizada para otorgar la conformidad requerida, recomendar y todas las acciones referentes a lo siguiente:

1. Supervisar, inspeccionar y verificar la calidad de los materiales, herramientas, equipos y/o maquinarias con las cuales se están desarrollando las actividades.

2. Inspeccionar, aprobar o rechazar las actividades que se estén llevando a cabo, a fin de asegurar que el trabajo se realice satisfactoriamente.
3. Aceptar o rechazar los informes de avance de los trabajos, justificando por escrito a la contratista los errores que haya que corregir.
4. Podrá solicitar cuando estime conveniente informes extraordinarios, por ejemplo por causas de la naturaleza, acciones fortuitas y entre otras que sean de vital importancia para el conocimiento del estado de los trabajos en ejecución y ejecutados.
5. Supervisar el control de la calidad, higiene y seguridad industrial por parte de la contratista.
6. Verificar que se corrijan aquellos procesos y ordenar el retiro de aquellos equipos, materiales y otros que no reúnan los requisitos indicados en este Contrato, Bases de Licitación y que puedan conducir a Un detrimento significativo de la calidad de los servicios prestados, todo esto hasta que la contratista realice las acciones preventivas y correctivas de forma satisfactoria, o que la contratista demuestre técnicamente lo contrario a satisfacción de CORSATUR.
7. Todas aquellas atribuciones o acciones que le confieren los documentos contractuales y demás instrucciones que le diere CORSATUR.

El Contrato LG 41/2017 "SUPERVISIÓN DEL MEJORAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA CERRO VERDE, CANTÓN LAS LOMAS, MUNICIPIO DE SANTA ANA, DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, FASE II", en su Cláusula Quinta: Actividades a Realizar, Numerales 2, 3, 4, 10, establece: "La Contratista, sin limitarse a ello, deberá entregar los productos descritos a continuación:

2. Emitir informes sobre las observaciones, si existieran, de la documentación técnica y los procesos constructivos.
3. Aprobar todo lo concerniente a la ejecución de las obras para la obtención del Visto Bueno y aprobación de CORSATUR o a quien este designe.
4. Garantizar la correcta y eficiente ejecución de los trabajos, de acuerdo con las normas técnicas de ingeniería y administración de proyectos, tomando como base lo especificado en la documentación contractual suscrita con la responsable de la reparación y mejora para la Rehabilitación de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II, en adelante, la Constructora.
10. Revisar, verificar y aprobar los informes y estimaciones de pago a la Constructora.

La deficiencia fue ocasionada por el Supervisor del Proyecto, administrador de Contratos, quien desempeñaba el cargo de Coordinador de Infraestructura Turística y por el Gerente de Proyectos e Inversión de CORSATUR al autorizar pago de estimaciones por obra no ejecutada; asimismo, por el contratista al recibir fondos estatales por obra no ejecutada.

El pago por obra no ejecutada podría constituir un detrimento patrimonial hasta por \$38,161.71 en la Fase I y \$136,229.94 en la Fase II que afectaría las finanzas institucionales; mientras, las partidas adicionales que contienen el balance de obra no sea debidamente autorizadas a través de una Orden de Cambio.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

Según nota con referencia GPI-084/19 de fecha 14 de junio de 2019 emitida por Gerente de Proyectos e Inversión, expone lo siguiente:

"II. PLANTEAMIENTO TECNICO

Respetuosamente señalo que no comparto la observación arriba relacionada, para lo cual me fundamento en evidencias documentales que oportunamente se presentaron ante los funcionarios de la CCR en relación a la ejecución de los contratos LP 30/2016, LP 40/2017 y LG 41/2017 y que pudieron ser verificadas en visitas técnicas efectuadas al proyecto objeto de esta auditoría de Examen Especial. Por lo que en aras a demostrar que mi actuación como Gerente de Proyectos e Inversión de CORSATUR ha sido apegada a la ley, y que todo pago efectuado tiene su respectiva evidencia de haberse ejecutado; procedo a plantear lo siguiente:

Conforme a los contratos, demuestro que no he tenido la calidad de administrador de contrato, con el siguiente marco legal de actuación que le rige, en cuanto a niveles de responsabilidad de las observaciones efectuadas por el equipo auditor. No obstante, lo anterior, y visto que se me ha requerido me pronuncie técnicamente respecto de las observaciones arriba relacionadas, señalo:

1. Balances de Obra, como documentos contractuales:

Que, siendo este un proyecto constructivo cuyo objetivo principal fue rehabilitar infraestructura existente cuyo origen se remonta a varias décadas pasadas y la adecuación de la edificación misma, esto conllevó a realizar cambios menores durante su proceso de ejecución, por tanto, he constatado que en el expediente administrativo de ambas contrataciones se emitió el documento denominado Balance de Obra.

De la lectura del mismo, se advierte que en éste están cuantificadas las obras que se realizaban durante la etapa de construcción e identifica los cambios respectivos, consignándose detalladamente las actividades que se ejecutaron tanto en

disminución, aumento y creación de nuevas partidas, manteniéndose estas últimas actividades integrales del alcance de cada una de las fases.

El Balance de Obra, conforme a las cláusulas Décima Cuarta inciso último del contrato LP 30/2016 (Fase I), Décima Quinta inciso último del Contrato LP 40/2017 y Décima Quinta inciso último del contrato LG 41/2017 (Fase II), forma parte de los documentos contractuales; de ahí que, en nombre de CORSATUR, se solicite a su digna autoridad sea tomado en cuenta.

Que, la información técnica relacionada a los Balances de Obra de las dos fases del proyecto, puesta a disposición del equipo auditor para los fines de la presente auditoría, se encuentra validada, mediante nombre, firma y sello de los actores involucrados, es decir por parte del contratista, supervisor, gerente de la unidad de proyectos de CORSATUR y administradores de contrato; ya que se trata de un documento oficial generado oportunamente durante la ejecución del proyecto.

Que, de la lectura de los Balances de Obra, es posible constatar que allí se establecieron las mejores opciones técnicas para atender las necesidades del proyecto y alcanzar los logros institucionales; de tal forma, que cada ajuste se realizó con un tratamiento de total transparencia y amparados en los documentos contractuales, documentándose, aprobándose y autorizándose durante la ejecución in situ de ambos contratos, mediando en el momento respectivo; la relación minuciosa de los cambios menores, los cuales fueron en aumento o en disminución de obra, dejando constancia escrita de las justificaciones técnicas, y constando el respaldo de los análisis de los precios unitarios; todo lo anterior consignado en los documentos denominados "Balance de Obra" para ambas fases.

2. Informe especial:

Existe evidencia documental, que la información contenida en los Balances de Obra, corresponde a las obras ejecutadas en campo y reconocidas a la contratista por parte de la supervisión y propietario.

Para una mejor interpretación documental y gráfica, se adjunta **Informe Especial** con el registro fotográfico de las obras ejecutadas y pagadas, registradas en los Balances de Obra de la Fase I y II; además las facturas de la contratista para ambas fases derivadas de las aprobaciones de los informes y estimaciones de obra, las cuales fueron gestionadas y pagadas por el propietario.

3. Actuación de buena fe:

No omito aclarar que, en todo momento, durante la ejecución de los proyectos y el desarrollo de la auditoría de Examen Especial, he actuado con franqueza y buena voluntad ante el equipo auditor; atendiendo cada requerimiento conforme a los lineamientos establecidos; y con la plena disposición de presentar la documentación solicitada, en forma y tiempo.

4. Compromiso de rectificación aplicando la recomendación de la CCR

De la lectura del informe emitido por el equipo auditor, manifiesto que, en lo sucesivo procederé conforme a lo allí recomendado, en cuanto a gestionar que el Balance de Obra cumpla con las formalidades legales que se me indican.

Reiterando mi petición para que, en esta oportunidad, éste sea tomado en cuenta, pues tiene un asidero de carácter contractual, en las cláusulas citadas en el punto 1 de este apartado: pues como acredito con el documento denominado Informe Especial, CORSATUR ha efectuado pagos por obras que efectivamente han sido realizadas, de lo cual existe abundante prueba documental y que in situ puede ser nuevamente corroborado.

III. ANTECEDENTES DE GESTIÓN

A continuación, detallo un antecedente general de forma cronológica, en virtud de valorar los insumos técnicos que han sido puestos a disposición para ser tomados en cuenta y permitan esclarecer lo dictaminado preliminarmente por la honorable institución que usted forma parte, siendo lo siguiente:

a) 20 de febrero de 2019:

Recibí notificación con referencia REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-016/2019, en la cual se solicitó convocar a personal representante de las empresas Mena y Mena Ingenieros S.A. de C.V. y Montes Flores Ingenieros, para realizar evaluaciones en cumplimiento a los Procedimientos de Auditoría y con la finalidad de obtener un dictamen respecto a la razonabilidad de las obras ejecutadas, tanto para la Fase I como para la Fase II. Habiendo atendido dicha solicitud de forma inmediata, convocando a ambas empresas para llevar a cabo las mediciones en campo.

b) 25 y 26 de febrero de 2019:

Se llevó a cabo medición del muestreo de la Fase I; y en el periodo comprendido del 27 de febrero al 1 de marzo de 2019, se llevó a cabo medición en campo del muestreo de la Fase II; cabe señalar que en dichas visitas estuvieron presentes representantes de la contratista, supervisión, propietario y equipo de auditores asignados por la CCR.

c) 5 de marzo de 2019:

Bajo notificación con referencia REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-017/2019, se me solicitó la documentación siguiente:

- Las hojas de cálculo de costos unitarios de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo, de la Fase I y II.
- Proporcionar la documentación o expediente donde se justifica y se aprueba los cambios que se realizaron en la Fase I y II, de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo.

d) 14 de marzo de 2019:

A través de notificación Ref.: GPI-12/19 se dio respuesta a nota REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-017/2019, con la siguiente información:

- En relación a las hojas de cálculo de costos unitarios de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo, de la Fase I y II: las ofertas económicas fueron presentadas bajo la modalidad de precio unitario, y conforme a los formatos determinados en las bases respectivas; por lo que, en estos casos, no constan hojas de cálculos de costos unitarios y/o también denominados análisis de precios unitarios, ya que no fue requerido en las Bases de Licitación.
- Respecto de proporcionar la documentación o expediente donde se justifica y se aprueba los cambios que se realizaron en la Fase I y II, de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo, se adjuntó el desglose de la documentación justificativa y de aprobación, realizada conforme a lo establecido en la cláusula Décima Cuarta inciso último del contrato LP30/2016 (Fase I) y Décima Quinta inciso último del Contrato LP40/2017 (Fase II):
 1. **Fase I**, ajuste de partidas detallando el cambio en aumento o disminución y su justificación técnica de las partidas tomadas como muestreo de las visitas de evaluación de cumplimiento en campo por parte de la CCR, de igual forma el detalle de las actividades realizadas derivadas del ajuste con el respaldo de los análisis de precios unitarios.
 2. **Fase II**, ajuste de partidas detallando el cambio en aumento o disminución y su justificación técnica de las partidas tomadas como muestreo de las visitas de evaluación de cumplimiento en campo por parte de la CCR, de igual forma el detalle de las actividades realizadas derivadas del ajuste con el respaldo de los análisis de precios unitarios.

e) 05 de abril de 2019:

Se recibió notificación con referencia REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-018/2019, en la cual se convocó a Realizadores, Supervisores y responsables de la ejecución de los proyectos que asistieron a la medición en campo en conjunto, los días 25 al 28 de febrero y el 01 de marzo del corriente, con el objetivo de levantar Acta de Verificación de Campo, con los volúmenes de obra real ejecutada. Dicha convocatoria se llevó a cabo el martes 9 de abril de 2019, a las 9:00 horas en las oficinas de la Corporación Salvadoreña de Turismo.

f) 29 de abril de 2019:

Recibi notificación respecto del resultado preliminar de procedimiento relativo al Examen Especial para la Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde Fase I y Fase II, en el cual se indicó la observación relacionada, teniendo la oportunidad de brindar las explicaciones, comentarios y evidencia documental.

g) 08 de mayo de 2019:

Se proporcionó explicaciones y comentarios, así como documentación que justifica las observaciones realizadas por el equipo de auditoría, incorporando la documentación técnica siguiente para cada uno de los contratos ejecutados, siendo:

Contrato LP 30-2016: "Servicios para el mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase I".	Contrato LP40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II".
1 Balance de Obra 2 Justificación de los ajustes de partidas 3 Análisis de precios unitarios	1 Balance de obra 2 Justificación de los ajustes de partidas 3 Acta de negociación de precios unitarios 4. Análisis de precios unitarios

En el mismo escrito, se solicitó, tomar en cuenta la documentación que se proporcionó con anterioridad, y la que se remitió en ese acto, ésta última relacionada con los "Balances de Obra", con la finalidad de contar con un contexto integral de la ejecución de los proyectos, para permitirles contar con mayor claridad de los elementos mencionados para los fines de la presente auditoría; y se tenga documentada la legalidad de nuestro obrar durante la ejecución de los proyectos, además de sostener que la obra que ha sido ejecutada en ambas fases, ha sido la que se ha pagado por parte de esta institución a través de los mecanismos técnicos establecidos contractualmente.

IV. ANEXOS

Se anexa a la presente misiva la siguiente información en copia simple:

1. Facturas del contrato N°LP 30/2016 **Fase I**, N°0000060, N°0000066, N°0000075, N°0000086, N°0000111, N°0000134 y N°000111.
2. Facturas del contrato N°LP 40/2017 **Fase II**, N°00120, N°00136, N°00138, N°00153, N°00162, N°00168 y N°00205.
3. Informe Especial Fase I.
4. Informe Especial Fase II.

De igual forma se adjunta los siguientes documentos en copia certificada por notario, siendo:

1. Contrato LP 30-2016: Servicios para el mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase I
2. Contrato LP40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II".
3. Contrato LG 41/2017: "Supervisión del Mejoramiento de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase II".

V. PETITORIO:

A partir de lo anteriormente expuesto, así como en las diferentes notificaciones enviadas al equipo de auditoría, su digna autoridad podrá constatar, que se ha procedido conforme a lo pactado contractualmente, en virtud de las bases de licitación pública, concurso público y términos de referencia debidamente autorizadas para ambos procesos, y que el actuar se encuentra técnicamente y presupuestariamente documentado, por lo que PIDO:

1. Se tengan por válidos los razonamientos y evidencia documental técnica, presentada mediante nota con referencia GPI-064/19 y recibida con fecha 08 de mayo de 2019, la cual incluye la siguiente documentación para ambos contratos, siendo:

Contrato LP 30-2016: Servicios para el mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase I.	Contrato LP40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II"
<ul style="list-style-type: none"> • Balance de Obra • Justificación de los ajustes de partidas • Análisis de precios unitarios 	<ul style="list-style-type: none"> • Balance de obra • Justificación de los ajustes de partidas • Acta de negociación de precios unitarios • Análisis de precios unitarios

2. Se tomen en cuenta para sus valoraciones, no solo los ajustes menores en disminución, sino también los que tuvieron aumento y aquellos que debieron crearse para dar cumplimiento a los objetivos de ambos proyectos, de tal forma que estos son complementarios y se tienen un propósito integral para la ejecución de las actividades conforme los términos contractuales, en beneficio del interés de CORSATUR, y los cuales se ejecutaron sin modificación de precio ni de plazo contractual.
3. Se tome en cuenta la calidad en que intervino en ambos proyectos, en los cuales no tuvo el cargo de administrador de contrato, como consta en los

contratos LP 30/2016, LP 40/2017 y LG 41/2017 los cuales en copia certificada por notario adjunto a la presente.

4. Se tengan por aclaradas las observaciones formuladas por su digna autoridad, así como mi compromiso de, futuras ocasiones, gestionar que el Balance de Obra cumpla con las formalidades legales que se me indican”.

Según nota con referencia GPI-086/19 de fecha 14 de junio de 2019 emitida por Coordinadora de Infraestructura Turística y Administradora de Contrato LP 30/2016 y LP 40/2017, expone lo siguiente:

II. "PLANTEAMIENTO TECNICO

Respetuosamente señalo que no comparto la observación arriba relacionada, para lo cual me fundamento en evidencias documentales que oportunamente se presentaron ante los funcionarios de la CCR y que pudieron ser verificadas por ellos en visita técnica efectuada al proyecto objeto de esta auditoria especial. Por lo que en aras a demostrar que mi actuación como administradora de contrato ha sido apegada a la ley, y que todo pago efectuado por CORSATUR tiene su respectiva evidencia de haberse ejecutado, procedo a plantear lo siguiente:

1. Acerca de los Balances de Obra:

Que, siendo este un proyecto constructivo cuyo objetivo principal fue rehabilitar infraestructura existente cuyo origen se remonta a varias décadas pasadas y la adecuación de las mismas, conllevo a realizar cambios menores durante su proceso de ejecución, por tanto, se elaboró el documento denominado Balance de Obra para ambas fases, con el objeto de cuantificar las obras que se realizaban durante la etapa de construcción y que sirvió para identificar los cambios respectivos; lo anterior bajo fundamento contractual que está en las cláusulas Décima Cuarta inciso último del contrato LP30/2016 (Fase I) y Décima Quinta inciso último del Contrato LP40/2017 (Fase II). En los Balances de Obra, consta detalladamente las actividades que se ejecutaron tanto en disminución, aumento y creación de nuevas partidas, manteniéndose estas últimas a actividades integrales del alcance de cada una de las fases.

Que la información técnica relacionada a los Balances de Obra de las dos fases del proyecto, puesta a disposición del equipo auditor para los fines de la presente auditoría, se encuentra validada, mediante nombre, firma y sello de los actores involucrados, es decir por parte del contratista, supervisor, gerente de la unidad de proyectos de CORSATUR y administradores de contrato. Se trata pues de un documento oficial generado oportunamente durante la ejecución del proyecto.

Las actividades concernientes al cargo de la administración de contrato, la ejecuté, a la luz de los instrumentos normativos contractuales específicos, es decir los contratos LP30/2016 para la Fase I y LP40/2017 para la Fase II, y en ningún momento actué de manera unilateral.

Que, de la lectura de los Balances de Obra, es posible constatar que mi actuación fue con el objetivo de establecer la mejor opción técnica para atender las necesidades del proyecto, cada ajuste se realizó con un tratamiento de total transparencia y amparados en los documentos contractuales, documentándose, aprobándose y autorizándose durante la ejecución in situ de ambos contratos, mediando en el momento respectivo: la relación minuciosa de los cambios menores, los cuales fueron en aumento o en disminución de obra, dejando constancia escrita de las justificaciones técnicas, y constando el respaldo de los análisis de los precios unitarios; todo lo anterior consignado en los documentos denominados "Balance de Obra" para ambas fases.

2. Informe Especial:

Existe evidencia documental, que la información contenida en los Balance de Obra, corresponde a las obras ejecutadas en campo y reconocidas a la contratista por parte de la supervisión y propietario. Para una mejor interpretación documental y gráfica, se adjunta **Informe Especial** con el registro fotográfico de las obras ejecutadas y pagadas, registradas en los Balances de Obra de la Fase I y II; además las facturas de la contratista para ambas fases derivadas de las aprobaciones de los informes y estimaciones de obra, las cuales fueron gestionadas y pagadas por el propietario.

3. Actuación de buena fe:

No omito aclarar que, en todo momento, durante la ejecución de los proyectos y el desarrollo de la auditoría de Examen Especial, he actuado con franqueza y buena voluntad ante el equipo auditor; atendiendo cada requerimiento conforme a los lineamientos establecidos; y con la plena disposición de presentar la documentación solicitada, en forma y tiempo.

4. Compromiso de rectificación aplicando la recomendación de la CCR

De la lectura del informe emitido por el equipo auditor, manifiesto que, en lo sucesivo procederé conforme a lo allí recomendado, en cuanto a gestionar que el Balance de Obra cumpla con las formalidades legales que se me indican.

Reiterando mi petición para que, en esta oportunidad, éste sea tomado en cuenta, pues tiene un asidero de carácter contractual, en las cláusulas citadas en el punto 1 de este apartado: pues como acredito con el documento denominado Informe Especial, CORSATUR ha efectuado pagos por obras que efectivamente han sido realizadas, de lo cual existe abundante prueba documental y que in situ puede ser nuevamente corroborado.

III. ANTECEDENTES DE GESTIÓN

A continuación, detallo un antecedente general de forma cronológica, en virtud de valorar los insumos técnicos que han sido puestos a disposición para ser tomados en cuenta y permitan esclarecer lo dictaminado preliminarmente por la honorable institución que usted forma parte, siendo lo siguiente:

a) 20 de febrero de 2019:

Se recibió notificación con referencia REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-016/2019, en la cual se solicitó convocar a personal representante de las empresas Mena y Mena Ingenieros S.A. de C.V. y Montes Flores Ingenieros, para realizar evaluaciones en cumplimiento a los Procedimientos de Auditoría y con la finalidad de obtener un dictamen respecto a la razonabilidad de las obras ejecutadas, tanto para la Fase I como para la Fase II.

b) 25 y 26 de febrero de 2019:

Se llevó a cabo medición del muestreo de la Fase I; y en el periodo comprendido del 27 de febrero al 1 de marzo de 2019, se llevó a cabo medición en campo del muestreo de la Fase II; cabe señalar que en dichas visitas estuvieron presentes representantes de la contratista, supervisión, propietario y equipo de auditores asignados por la CCR.

c) 5 de marzo de 2019:

Bajo notificación con referencia REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-017/2019, se solicitó la documentación siguiente:

- Las hojas de cálculo de costos unitarios de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo, de la Fase I y II.
- Proporcionar la documentación o expediente donde se justifica y se aprueba los cambios que se realizaron en la Fase I y II, de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo.

d) 14 de marzo de 2019:

A través de notificación Ref.: GPI-12/19 se dio respuesta a nota REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-017/2019, con la siguiente información:

- En relación a las hojas de cálculo de costos unitarios de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo, de la Fase I y II: las ofertas económicas fueron presentadas bajo la modalidad de precio unitario, y conforme a los formatos determinados en las bases respectivas; por lo que, en estos casos, no constan hojas de cálculos de costos unitarios y/o también denominados análisis de precios unitarios, ya que no fue requerido en las Bases de Licitación.

- Respecto de proporcionar la documentación o expediente donde se justifica y se aprueba los cambios que se realizaron en la Fase I y II, de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo, se adjuntó el desglose de la documentación justificativa y de aprobación, realizada conforme a lo establecido en la cláusula Décima Cuarta inciso último del contrato LP30/2016 (Fase I) y Décima Quinta inciso último del Contrato LP40/2017 (Fase II):
 1. **Fase I**, ajuste de partidas detallando el cambio en aumento o disminución y su justificación técnica de las partidas tomadas como muestreo de las visitas de evaluación de cumplimiento en campo por parte de la CCR, de igual forma el detalle de las actividades realizadas derivadas del ajuste con el respaldo de los análisis de precios unitarios.
 2. **Fase II**, ajuste de partidas detallando el cambio en aumento o disminución y su justificación técnica de las partidas tomadas como muestreo de las visitas de evaluación de cumplimiento en campo por parte de la CCR, de igual forma el detalle de las actividades realizadas derivadas del ajuste con el respaldo de los análisis de precios unitarios.

e) 05 de abril de 2019:

Se recibió notificación con referencia REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-018/2019, en la cual se convocó a Realizadores, Supervisores y responsables de la ejecución de los proyectos que asistieron a la medición en campo en conjunto, los días 25 al 28 de febrero y el 01 de marzo del corriente, con el objetivo de levantar Acta de Verificación de Campo, con los volúmenes de obra real ejecutada. Dicha convocatoria se llevó a cabo el martes 9 de abril de 2019, a las 9:00 horas en las oficinas de la Corporación Salvadoreña de Turismo.

f) 29 de abril de 2019:

Recibí notificación respecto del resultado preliminar de procedimiento relativo al Examen Especial para la Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde Fase I y Fase II, en el cual se indicó la observación relacionada, teniendo la oportunidad de brindar las explicaciones, comentarios y evidencia documental.

g) 08 de mayo de 2019:

Se proporcionó explicaciones y comentarios, así como documentación que justifica las observaciones realizadas por el equipo de auditoría, incorporando la documentación técnica siguiente para cada uno de los contratos ejecutados, siendo:

Contrato LP 30-2016: "Servicios para el mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las	Contrato LP40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II".
--	--

Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase I".	
4. Balance de Obra	5. Balance de obra
5. Justificación de los ajustes de partidas	6. Justificación de los ajustes de partidas
6. Análisis de precios unitarios	7. Acta de negociación de precios unitarios
	8. Análisis de precios unitarios

En el mismo escrito, se solicitó, tomar en cuenta la documentación que se proporcionó con anterioridad, y la que se remitió en ese acto, ésta última relacionada con los "Balances de Obra", con la finalidad de contar con un contexto integral de la ejecución de los proyectos, para permitirles contar con mayor claridad de los elementos mencionados para los fines de la presente auditoría; y se tenga documentada la legalidad de nuestro obrar durante la ejecución de los proyectos, además de sostener que la obra que ha sido ejecutada en ambas fases, ha sido la que se ha pagado por parte de esta institución a través de los mecanismos técnicos establecidos contractualmente.

IV. ANEXOS

Se anexa a la presente misiva la siguiente información en copia simple:

5. Facturas del contrato N°LP 30/2016 **Fase I**, N°0000060, N°0000066, N°0000075, N°0000086, N°0000111, N°0000134 y N°000111.
6. Facturas del contrato N°LP 40/2017 **Fase II**, N°00120, N°00136, N°00138, N°00153, N°00162, N°00168 y N°00205.
7. Informe Especial Fase I.
8. Informe Especial Fase II.

De igual forma se adjunta los siguientes documentos en copia certificada por notario, siendo:

4. Contrato LP 30-2016: Servicios para el mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase I.
5. Contrato LP40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II"
6. Contrato LG 41/2017: "Supervisión del Mejoramiento de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase II"

V. PETITORIO:

A partir de lo anteriormente expuesto, así como en las diferentes notificaciones enviadas al equipo de auditoría, su digna autoridad podrá constatar, que se ha

procedido conforme a lo pactado contractualmente, en virtud de las bases de licitación pública y términos de referencia debidamente autorizadas para ambos procesos, y que el actuar se encuentra técnicamente y presupuestariamente documentado, solicitándole considerar:

1. Los razonamientos y evidencia documental técnica, presentada mediante nota con referencia GPI-064/19 y recibida con fecha 08 de mayo de 2019, la cual incluye la siguiente documentación para ambos contratos, siendo:

<p>Contrato LP 30-2016: Servicios para el mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase I.</p>	<p>Contrato LP40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II"</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Balance de Obra • Justificación de los ajustes de partidas • Análisis de precios unitarios 	<ul style="list-style-type: none"> • Balance de obra • Justificación de los ajustes de partidas • Acta de negociación de precios unitarios • Análisis de precios unitarios

2. Tomar en cuenta para sus valoraciones, no solo los ajustes menores en disminución, sino también los que tuvieron aumento y aquellos que debieron crearse para dar cumplimiento a los objetivos de ambos proyectos, de tal forma que estos son complementarios y se tienen un propósito integral para la ejecución de las actividades conforme los términos contractuales, en beneficio del interés de CORSATUR, y los cuales se ejecutaron sin modificación de precio ni de plazo contractual.
3. Considerar para el análisis respectivo, las atribuciones de la administración del contrato, conferidas en los documentos particulares que regulan la ejecución específica, siendo estos los Contratos LP30/2016 y LP40/2017 los cuales adjunto a la presente.
4. Se tengan por aclaradas las observaciones formuladas por su digna autoridad, así como mi compromiso de, futuras ocasiones, gestionar que el Balance de Obra cumpla con las formalidades legales que se me indican"

Según nota con referencia GPI -085/2019 de fecha 14 de junio de 2019 emitida por Administradora de Contrato LG 41/2017, expone lo siguiente:

II. "PLANTEAMIENTO TECNICO

Respetuosamente señalo que no comparto la observación arriba relacionada, para lo cual me fundamento en evidencias documentales que oportunamente se presentaron ante los funcionarios de la CCR y que pudieron ser verificadas por ellos

en visita técnica efectuada al proyecto objeto de esta auditoria especial. Por lo que en aras a demostrar que mi actuación como administradora de contrato LG 41/2017, ha sido apegada a la ley, y que todo pago efectuado por CORSATUR tiene su respectiva evidencia de haberse ejecutado, procedo a plantear lo siguiente:

1. Acerca del Balance de Obra:

Que, siendo este un proyecto constructivo cuyo objetivo principal fue rehabilitar infraestructura existente cuyo origen se remonta a varias décadas pasadas y la adecuación de las mismas, conllevo a realizar cambios menores durante su proceso de ejecución, por tanto, se elaboró el documento denominado Balance de Obra para la fase II, con el objeto de cuantificar las obras que se realizaban durante la etapa de construcción y que sirvió para identificar los cambios respectivos; lo anterior bajo fundamento contractual que está en la cláusula Décima Quinta inciso último del contrato Contrato LG 41/2017 (Fase II). En el Balance de Obra, consta detalladamente las actividades que se ejecutaron tanto en disminución, aumento y creación de nuevas partidas, manteniéndose estas últimas a actividades integrales del alcance de cada una de las fases.

Que la información técnica relacionada al Balance de Obra de la fase dos del proyecto, puesta a disposición del equipo auditor para los fines de la presente auditoria, se encuentra validada, mediante nombre, firma y sello de los actores involucrados, es decir por parte del contratista, supervisor, gerente de la unidad de proyectos de CORSATUR y administradores de contrato. Se trata pues de un documento oficial generado oportunamente durante la ejecución del proyecto.

Las actividades concernientes al cargo de la administración de contrato, la ejecuté, a la luz de los instrumentos normativos contractuales específicos, es decir el contrato LG 41/2017 para la Fase II, y en ningún momento actué de manera unilateral.

Que, de la lectura del Balance de Obra, es posible constatar que mi actuación fue con el objetivo de establecer la mejor opción técnica para atender las necesidades del proyecto, cada ajuste se realizó con un tratamiento de total transparencia y amparados en los documentos contractuales, documentándose, aprobándose y autorizándose durante la ejecución in situ de ambos contratos, mediando en el momento respectivo: la relación minuciosa de los cambios menores, los cuales fueron en aumento o en disminución de obra, dejando constancia escrita de las justificaciones técnicas, y constando el respaldo de los análisis de los precios unitarios; todo lo anterior consignado en el documento denominado "Balance de Obra".

2. Informe especial:

Existe evidencia documental, que la información contenida en el Balance de Obra, corresponde a las obras ejecutadas en campo y reconocidas a la contratista por

parte de la supervisión y propietario. Para una mejor interpretación documental y gráfica, se adjunta **Informe Especial** con el registro fotográfico de las obras ejecutadas y pagadas, registradas en el Balance de Obra de la Fase II, además las facturas de la contratista para dicha fase derivadas de las aprobaciones de los informes y estimaciones de obra, las cuales fueron gestionadas y pagadas por el propietario, además de ser aprobadas por la empresa supervisora.

3. Actuación de buena fe:

No omito aclarar que, en todo momento, durante la ejecución de los proyectos y el desarrollo de la auditoría de Examen Especial, he actuado con franqueza y buena voluntad ante el equipo auditor; atendiendo cada requerimiento conforme a los lineamientos establecidos; y con la plena disposición de presentar la documentación solicitada, en forma y tiempo.

4. Compromiso de rectificación aplicando la recomendación de la CCR

De la lectura del informe emitido por el equipo auditor, manifiesto que, en lo sucesivo procederé conforme a lo allí recomendado, en cuanto a gestionar que el Balance de Obra cumpla con las formalidades legales que se me indican.

Reiterando mi petición para que, en esta oportunidad, éste sea tomado en cuenta, pues tiene un asidero de carácter contractual, en las cláusulas citadas en el punto 1 de este apartado: pues como acredito con el documento denominado Informe Especial, CORSATUR ha efectuado pagos por obras que efectivamente han sido realizadas, de lo cual existe abundante prueba documental y que in situ puede ser nuevamente corroborado.

III. ANTECEDENTES DE GESTIÓN

A continuación, detallo un antecedente general de forma cronológica, en virtud de valorar los insumos técnicos que han sido puestos a disposición para ser tomados en cuenta y permitan esclarecer lo dictaminado preliminarmente por la honorable institución que usted forma parte, siendo lo siguiente:

a) 20 de febrero de 2019:

Se recibió notificación con referencia REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-016/2019, en la cual se solicitó convocar a personal representante de las empresas Mena y Mena Ingenieros S.A. de C.V. y Montes Flores Ingenieros, para realizar evaluaciones en cumplimiento a los Procedimientos de Auditoría y con la finalidad de obtener un dictamen respecto a la razonabilidad de las obras ejecutadas, tanto para la Fase I como para la Fase II.

b) 25 y 26 de febrero de 2019:

Se llevó a cabo medición del muestreo de la Fase I; y en el periodo comprendido del 27 de febrero al 1 de marzo de 2019, se llevó a cabo medición en campo del muestreo de la Fase II; cabe señalar que en dichas visitas estuvieron presentes

representantes de la contratista, supervisión, propietario y equipo de auditores asignados por la CCR.

c) 5 de marzo de 2019:

Bajo notificación con referencia REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-017/2019, se solicitó la documentación siguiente:

- Las hojas de cálculo de costos unitarios de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo, de la Fase I y II.
- Proporcionar la documentación o expediente donde se justifica y se aprueba los cambios que se realizaron en la Fase I y II, de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo.

d) 14 de marzo de 2019:

A través de notificación Ref.: GPI-12/19 se dio respuesta a nota REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-017/2019, con la siguiente información:

- En relación a las hojas de cálculo de costos unitarios de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo, de la Fase I y II: las ofertas económicas fueron presentadas bajo la modalidad de precio unitario, y conforme a los formatos determinados en las bases respectivas; por lo que, en estos casos, no constan hojas de cálculos de costos unitarios y/o también denominados análisis de precios unitarios, ya que no fue requerido en las Bases de Licitación.
- Respecto de proporcionar la documentación o expediente donde se justifica y se aprueba los cambios que se realizaron en la Fase I y II, de las partidas tomadas como muestra de la visita de campo, se adjuntó el desglose de la documentación justificativa y de aprobación, realizada conforme a lo establecido en la cláusula Décima Cuarta inciso último del contrato LP30/2016 (Fase I) y Décima Quinta inciso último del Contrato LP40/2017 (Fase II):
 1. **Fase I**, ajuste de partidas detallando el cambio en aumento o disminución y su justificación técnica de las partidas tomadas como muestreo de las visitas de evaluación de cumplimiento en campo por parte de la CCR, de igual forma el detalle de las actividades realizadas derivadas del ajuste con el respaldo de los análisis de precios unitarios.
 2. **Fase II**, ajuste de partidas detallando el cambio en aumento o disminución y su justificación técnica de las partidas tomadas como muestreo de las visitas de evaluación de cumplimiento en campo por parte de la CCR, de igual forma el detalle de las actividades realizadas derivadas del ajuste con el respaldo de los análisis de precios unitarios.

e) 05 de abril de 2019:

Se recibió notificación con referencia REF-DA3-EE-CORSATUR16-18-018/2019, en la cual se convocó a Realizadores, Supervisores y responsables de la ejecución de los proyectos que asistieron a la medición en campo en conjunto, los días 25 al 28 de febrero y el 01 de marzo del corriente, con el objetivo de levantar Acta de Verificación de Campo, con los volúmenes de obra real ejecutada. Dicha convocatoria se llevó a cabo el martes 9 de abril de 2019, a las 9:00 horas en las oficinas de la Corporación Salvadoreña de Turismo.

f) 29 de abril de 2019:

Recibí notificación respecto del resultado preliminar de procedimiento relativo al Examen Especial para la Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde Fase I y Fase II, en el cual se indicó la observación relacionada, teniendo la oportunidad de brindar las explicaciones, comentarios y evidencia documental.

g) 08 de mayo de 2019:

Se proporcionó explicaciones y comentarios, así como documentación que justifica las observaciones realizadas por el equipo de auditoría, incorporando la documentación técnica siguiente para cada uno de los contratos ejecutados, siendo:

Contrato LP 30-2016: "Servicios para el mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase I".	Contrato LP40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II".
7. Balance de Obra 8. Justificación de los ajustes de partidas 9. Análisis de precios unitarios	9. Balance de obra 10. Justificación de los ajustes de partidas 11. Acta de negociación de precios unitarios 12. Análisis de precios unitarios

En el mismo escrito, se solicitó, tomar en cuenta la documentación que se proporcionó con anterioridad, y la que se remitió en ese acto. ésta última relacionada con los "Balances de Obra", con la finalidad de contar con un contexto integral de la ejecución de los proyectos, para permitirles contar con mayor claridad de los elementos mencionados para los fines de la presente auditoría, y se tenga documentada la legalidad de nuestro obrar durante la ejecución de los proyectos, además de sostener que la obra que ha sido ejecutada en ambas fases, ha sido la que se ha pagado por parte de esta institución a través de los mecanismos técnicos establecidos contractualmente.

IV. ANEXOS:

Se anexa a la presente misiva la siguiente información en copia simple:

1. Facturas del contrato N°LP 30/2016 **Fase I**, N°0000060, N°0000066, N°0000075, N°0000086, N°0000111, N°0000134 y N°000111.
2. Facturas del contrato N°LP 40/2017 **Fase II**, N°00120, N°00136, N°00138, N°00153, N°00162, N°00168 y N°00205.
3. Informe Especial Fase I.
4. Informe Especial Fase II.

De igual forma se adjunta los siguientes documentos en copia certificada por notario, siendo:

1. Contrato LP 30-2016: Servicios para el mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase I.
2. Contrato LP40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II".
3. Contrato LG 41/2017: "Supervisión del Mejoramiento de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase II".

V. PETITORIO:

A partir de lo anteriormente expuesto, así como en las diferentes notificaciones enviadas al equipo de auditoría, su digna autoridad podrá constatar, que se ha procedido conforme a lo pactado contractualmente, en virtud de las bases del concurso público y términos de referencia debidamente autorizados para dicho proceso, y que el actuar se encuentra técnicamente y presupuestariamente documentado, solicitándole considerar:

1. Los razonamientos y evidencia documental técnica, presentada mediante nota con referencia GPI-064/19 y recibida con fecha 08 de mayo de 2019, la cual incluye la siguiente documentación para ambos contratos, siendo:

Contrato LP 30-2016: Servicios para el mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase I.	Contrato LP40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II"
<ul style="list-style-type: none">• Balance de Obra• Justificación de los ajustes de partidas• Análisis de precios unitarios	<ul style="list-style-type: none">• Balance de obra• Justificación de los ajustes de partidas• Acta de negociación de precios unitarios• Análisis de precios unitarios

2. Tomar en cuenta para sus valoraciones, no solo los ajustes menores en disminución, sino también los que tuvieron aumento y aquellos que debieron crearse para dar cumplimiento a los objetivos del proyecto, de tal forma que estos son complementarios y se tienen un propósito integral para la ejecución

de las actividades conforme los términos contractuales, en beneficio del interés de CORSATUR, y los cuales se ejecutaron sin modificación de precio ni de plazo contractual.

3. Considerar para el análisis respectivo, las atribuciones de la administración del contrato, conferidas en los documentos particulares que regulan la ejecución específica, siendo esto el contrato LG 41/2017 el cual adjunto a la presente.
4. Se tengan por aclaradas las observaciones formuladas por su digna autoridad, así como mi compromiso de, futuras ocasiones, gestionar que el Balance Obra cumpla con las formalidades legales que se me indican".

En nota de fecha 20 de junio de 2019, emitida por la Arquitecta Nancy Patricia Mena Marín, Representante Legal de Mena y Mena Ingenieros S.A de C.V. en relación a los Contratos de Construcción LP 30/2016 y LP 40/2017 en cuanto a la presunta deficiencia comunicada manifiesta lo siguiente:

"RESPUESTA A OBSERVACIÓN 1. OBRA PAGADA Y NO EJECUTADA POR LA CANTIDAD DE \$183,267.20.

El Art. 42 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, establece lo siguiente: "Los documentos a utilizar en el proceso de contratación se denominarán Documentos Contractuales, que formarán parte integral del contrato. Dependiendo de la naturaleza de la contratación, éstos documentos serán por lo menos:

- a) Bases de licitación o de concurso;
- b) Adendas, si las hubiese;
- c) Las ofertas y sus documentos;
- d) Las garantías; y,
- e) Las resoluciones modificativas y las ordenes de cambio, en su caso.

En este caso las bases tanto de la licitación pública LP-12/2016 denominada SERVICIOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA CERRO VERDE, CANTÓN LAS LOMAS, MUNICIPIO DE SANTA ANA, DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, FASE I y de la licitación Pública LP-15/2017 denominada REHABILITACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA CERRO VERDE, FASE II, constituyen el instrumento particular que regulará a la contratación específica, en este caso a la LP12/2016 y la LP-15/2017.

En ambos instrumentos de contratación en la Sección IV Especificaciones Técnicas, numeral 6.4 Responsabilidades, el literal f) establece lo siguiente: "Ejecutor de manera completa, buena calidad y a satisfacción de CORSATUR, los trabajos

solicitados en estas bases de licitación, cumpliendo con la programación propuesta en su oferta técnica, siguiendo la metodología descrita en la misma".

Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V., ha dado cumplimiento a la exigencia señalada en el numeral 6.4 literal f), en el sentido de ejecutar de manera completa, buena calidad y a satisfacción de CORSATUR, los trabajos solicitados...

En las ofertas técnicas, presentadas para ambas licitaciones, propusimos los trabajos a ejecutar de conformidad a los requisitos de las bases de licitación y sus documentos.

Los pagos que son objeto de observación, por parte de Corte de Cuentas, obedecen a obras que mi representada ha tenido que ejecutar con el único objetivo de dar cumplimiento a los trabajos solicitados por el contratante en el proceso de la ejecución de la obra.

Las obras ejecutadas corresponden a Balance de Obras tanto de la Fase I como de la Fase II. Estas actividades se evidencian en los **Anexos 1 y 2** que se adjuntan a este escrito.

Es importante señalar que Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V., en ningún momento ha recibido un pago adicional por obras que no han sido ejecutadas, sino que todos los pagos están debidamente justificados, los cuales pueden ser verificados por medio de inspecciones que el cuerpo de auditores de la Corte de Cuentas puede realizar a las obras ejecutadas en el Hotel de Montaña del Cerro Verde.

En la ejecución de contratos de obra como es el presente caso, el Art. 105 de la LACAP establece que deben contar por lo menos con tres componentes: a) el Diseño, b) Construcción y c) Supervisión.

Para los Contratos No. LP 30/2016 y No. LP 40/2017, estaban definidas los componentes b) y c), correspondiendo la construcción a mi representada. Es importante señalar que para el contrato No. LP 30/2016, la Supervisión fue ejecutada por CORSATUR.

Aparte de la Supervisión, el Art. 82-BIS de la LACAP, estipula que "La unidad solicitante propondrá al titular para su nombramiento, a los administradores de cada contrato..."

En ese orden de ideas, los trabajos ejecutados por mi representada en los Contratos No. LP 30/2016 y No. LP 40/2017, tuvieron el seguimiento del Administrador de Contrato y el Supervisor.

Si retomamos la atribución señalada en el literal a) del Art. 82-BIS: "**Verificar el cumplimiento de las cláusulas contractuales**; así como en los procesos de libre gestión, el cumplimiento de lo establecido en las órdenes de compra o contratos".

La responsabilidad del Administrador de los Contratos No. LP 30/2016 y No. LP 40/2017, era la verificación del cumplimiento de dichos contratos, es decir que Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V., en ningún momento estaba facultado para ejecutar obras, sin la aprobación del Administrador de Contrato.

A lo anterior, debemos agregarle que el Art. 91 del Reglamento de la LACAP señala que es responsabilidad del Supervisor de Obras "Vigilar el cumplimiento de las normas reguladoras de la materia, **haciendo cumplir especialmente las prevenciones contenidas en la Ley y en este reglamento**, y las instrucciones técnicas que rijan para los distintos ramos".

Como se observa de las bases legales expuestas en los últimos dos párrafos, la ejecución de las obras de los contratos No. LP 30/2016 y No. LP 40/2017, por parte de Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V., estuvo supeditada a la aprobación de las mismas por parte de la Supervisión y Administrador de Contrato.

En el caso específico del Administrador de Contrato, es necesario señalar que como funcionario de la Administración Pública, está obligado a dar cumplimiento al **Principio de Legalidad** establecido en el Art. 86 de la Constitución de la República y retomado por el numeral 1) del Art. 3 de la Ley de Procedimientos Administrativos "La Administración Pública actuará con pleno sometimiento al ordenamiento jurídico, de modo que solo puede hacer aquello que esté previsto expresamente en la Ley y en los términos en que ésta lo determine", en el sentido que todas sus actuaciones deben someterse al ordenamiento jurídico estipulado para ejercer su trabajo.

Finalmente debo señalar que la no ejecución de las obras de los contratos No. LP 30/2016 y No. LP 40/2017, que hoy son objeto de observación por parte de la Corte de Cuentas, fueron necesarias para la conclusión exitosa de dichos contratos, de lo contrario, la no ejecución de las mismas habría significado la paralización de dicho proyecto, afectando los bien entendidos intereses del Estado. De lo anterior podemos concluir que el principal responsable de atender lo regulado por la LACAP o cualquier ley atinente, era el Contratante.

Con base a lo antes expuesto, solicito sea desvanecida para Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V., la observación 1. OBRA PAGADA Y NO EJECUTADA POR LA CANTIDAD DE \$183,267.20, tomando en cuenta los Balances de Obra de las Fases 1 y 2, los cuales se adjuntan al presente escrito.

La misma empresa Mena y Mena Ingenieros S.A de C.V. en nota de fecha 8 de julio de 2019, suscrita por la Arquitecta Nancy Patricia Mena Marín, manifiesta lo siguiente:

"Con el propósito de complementar la respuesta a las observaciones señaladas en el borrador del informe de auditoría, concerniente a la ejecución del proyecto antes mencionado, Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V., (Constructora) y Montes Flores Ingenieros, S.A. de C.V. (Supervisora), procedimos a analizar en conjunto, la documentación relacionada con la ejecución de las obras de Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Fase I y Fase II.

Derivado del trabajo en conjunto entre ambas empresas, se elaboró informe de las obras adicionales realizadas en si referido proyecto, las cuales eran imprescindible hacerlas con el fin que el contrato no se afectara con atrasos.

En ese sentido, adjunto a este escrito, se presenta cuadro en el que se resumen las obras adicionales ejecutadas, el cual, aunado con el cuadro de Balance de Obras previamente presentado a Corte de Cuentas, viene a complementar la respuesta que anteriormente dimos ante vuestra institución para desvanecer la observación

"Obra pagada y no ejecutada por la cantidad de \$183,267.20".

Es importante mencionar que en el numeral 1.2 Actividades a Realizar correspondiente a los Términos de Referencia para la contratación de la "Supervisión del Mejoramiento de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón las Lomas, Municipio de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, Fase II", se menciona la siguiente actividad: "3. **Aprobar todo lo concerniente a la ejecución de las obras para la obtención del Visto Bueno y aprobación del Contratante, o a quien este designe**".

Lo anterior comprueba que todas las actividades desarrolladas por Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V., en la ejecución de las obras para la Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña, contaron con la aprobación de la supervisión y por consiguiente del administrador de contrato.

Por tanto, con base a lo antes expuesto y a la prueba documental que adjuntamos a este escrito, atentamente, solicito sea desvanecida la observación "**Obra pagada y no ejecutada por la cantidad de \$183,267.20**", a efecto que el informe de auditoría con la observación antes señalada, no sea trasladado a la Unidad de Recepción y Distribución de Informes de Auditoría de la Corte de Cuentas."

En nota de fecha 18 de junio de 2019, emitida por el Ingeniero Jacobo Montes Flores, Administrador único de MONFLO INGENIEROS, S.A de C.V. contratado para Supervisión, en relación al Contrato No. LG 41/2017 en cuanto a la presunta deficiencia comunicada manifiesta lo siguiente:

"a usted exponemos: El proyecto fue ejecutado dando cumplimiento a los documentos contractuales proporcionados por CORSATUR.

Sea tomado en cuenta el Balance de Obra que solicitó el Contratante, el cual contiene actividades que sufrieron modificaciones, tanto en aumento como en disminución en cuanto a la cantidad contractual, contiene además la obra nueva que no estaba contratada y era necesaria incorporar al contrato, para el buen funcionamiento de las obras que se realizaron en el proyecto.

Durante la ejecución del proyecto se siguieron los lineamientos legales, técnicos y financieros proporcionados por el Propietario, presentando para ello: a) Balance de Obra, b) Justificaciones de los ajustes de partidas, c) Acta de Negociación de Precios Unitarios, d) Análisis de Precios unitarios. Correspondiendo a la Institución los trámites internos para la legalización de los documentos presentados.

Por lo tanto:

Respetable Corte de Cuentas de la República, solicitamos se realice con las instituciones involucradas en este proyecto, un nuevo peritaje de las obras que fueron construidas (obra contratada y obra nueva incorporada), y que se incluya actividades de acuerdo al Balance de Obra presentado a la institución contratante."

COMENTARIO DEL AUDITOR

No obstante que el Balance de Obra fue presentado al equipo de auditoría tardíamente y no reúne los requisitos legales para poder liquidar la obra ejecutada por no haberse realizado resolución modificativa por la Junta Directiva de CORSATUR, a petición de la Dirección de Auditoría Tres, se realizará evaluación técnica de dicho documento.

El procedimiento para analizar si lo establecido en el Balance de Obra, refleja la obra real ejecutada en las Fases I y II del proyecto, consistirá en:

A. ANÁLISIS Y COMPRENSIÓN DEL BALANCE DE OBRA. Fase I y Fase II
Según la documentación presentada, el Balance de Obra pretende compensar las cantidades de obra no ejecutada con obra adicional entre partidas contractuales y nuevas para efecto de liquidación.

Los cuadros de Balance de Obra están conformados por cuatro partes:

- Parte inicial (encabezado), presenta el desglose de todas las PARTIDAS CONTRACTUALES: Numero de ítem y su descripción, cantidad, unidad, precio unitario y el costo parcial (resultante de multiplicar la cantidad por el precio unitario). Contiguo a los datos mencionados se agregaron tres columnas: AUMENTO, DISMINUCIÓN y NUEVO CONTRATO, donde las

partidas que se presume que sufrieron aumento o disminución detallan la cantidad de obra a agregar o descontar en la columna respectiva. En la columna Nuevo Contrato se establece la cantidad de obra final ejecutada, ya sea aumentada, disminuida o sin variación.

- Parte final, OBRAS ADICIONALES: Son las partidas nuevas, no llevan cantidad contratada por no ser parte del contrato. Presenta los precios unitarios post contrato negociados entre las partes. La cantidad de obra de todas estas partidas va en la columna AUMENTO. En la columna NUEVO CONTRATO aparece el costo por partida (resultante de multiplicar la cantidad por el precio unitario).
- Totalización de partidas.

FASE I

CONTRATADO	AUMENTO	DISMINUCIÓN	NUEVO CONTRATO
\$747,599.92	\$134,410.49	\$134,410.49	\$747,599.92

El monto total (Nuevo contrato) no presenta diferencia en el monto Contratado.

FASE II

CONTRATADO	AUMENTO	DISMINUCIÓN	NUEVO CONTRATO	DIFERENCIA
\$1,297,249.94	\$434,934.81	\$429,351.60	\$1,302,833.14	\$5,583.20

En Fase II el monto de las partidas en aumento difieren de las partidas en disminución un monto a favor de CORSATUR de \$5,583.20.

- Firmantes de Balances de Obra:

Fase I: Administradora de Contrato de Construcción, Gerente de Proyectos e Inversión y Representante Legal de Contratista de construcción.

Fase II: Administradora de Contrato de Construcción, Administradora de Contrato de Supervisión, Gerente de Proyectos e Inversión, Representante Legal de Contratista de construcción y Representante Legal de empresa de Supervisión.

B. ANÁLISIS DE LOS ANEXOS DEL BALANCE DE OBRA.

Los Cuadros de Balance de Obra son complementados por la siguiente documentación:

B.1 Anexos Fase I:

B.1.1 Hojas de cálculo y análisis de Costos Unitarios, presentados por Contratista a CORSATUR. Por el tiempo limitado para la presente evaluación no fue posible determinar la razonabilidad de los nuevos costos unitarios.

B.1.2 Justificación de ajustes de partidas, fueron agregados notas a cada partida del Cuadro de Aumento y disminuciones Fase I con las explicaciones técnicas pertinentes.

En algunas Bitácoras o Boletas de Supervisión está documentado que se reportó el surgimiento de la necesidad de algunos cambios, o realizaron consultas a la Supervisión o pidieron la aprobación de la Administradora de contrato. Como se puede ver en Boletas de Supervisión de fechas 16/01/2018, 18/01/18, 06/02/18, 01/03/18, 14/03/18 y 16/05/18; Bitácoras Fase I número 8,16,20,23,24, 26,28,29,30,31,32,34,35,45,46,48,50,51,52,60, 63, etc.

B.2 Anexos Fase II:

B.2.1 Acta de Negociación de Costos Unitarios, suscrita por Contratista, Supervisión y Administradoras de Contrato. Por el tiempo limitado para la presente evaluación no fue posible determinar la razonabilidad de los nuevos costos unitarios.

B.2.2 Justificación al Cuadro de Aumento y Disminuciones, con nota de fecha 13/08/2018 la supervisión remitió a su Administradora de Contrato el documento, donde se detalla el motivo de los cambios. En Bitácoras o Boletas de Supervisión está documentado que se reportó el surgimiento de la necesidad de algunos cambios, o realizaron consultas a la Supervisión o pidieron la aprobación de la Administradora de contrato. De la Fase II se puede ver en las Bitácoras número 33,36,37,38,43,48,71 y 119. Las justificaciones de cambios se pueden resumir en:

B.2.2.1 Obra en aumento o disminución en cantidades de obra no significativas por medición final.

B.2.2.2 Obras disminuidas al 100%, justificación de eliminación de partidas. Algunos de estos casos fueron explicados por la administración en planos como construido en visita de campo el 21 de junio. Las causas más frecuentes son:

- Imprevistos favorables en suelo: Excavaciones y sobre excavaciones anuladas por encontrar piso existente en buen estado sobre el cual construir nuevo piso.
- Mala calidad del suelo: Restituciones de suelo compactado no compatibles con suelo existente por pruebas de Laboratorio de Suelos, partidas de este tipo fueron anuladas.

- Imprevistos en suelo: Compactaciones con suelo sano del lugar no fueron posibles por la inestabilidad de suelo del lugar para el uso de bailarinas, generaban derrumbes.
- Uniformizar acabados: Cambios realizados en acabados en Fase I debieron realizarse en Fase II para uniformizar acabados en ambas fases, también se eliminaron partidas.
- Incongruencia en planos: Partidas de Elementos como Pared PB-2 se eliminan por no aparecer en planos de la Recepción y presentar un ancho mayor al resto de paredes. También Nervios N2, N3, N4 y Canaleta Drenaje en pasillo recepción cafetería.
- Elementos arquitectónicos no adecuados al lugar: Eliminación de Fascia en pared de vidrio por verse su estructura del lado interno de la fachada.
- Cambio de materiales, ejemplo: Eliminación de Pasamanos de madera de cedro a la intemperie se eliminó para cambiarse por estructura metálica para mayor durabilidad (surgió una nueva partida).
- Conveniencia constructiva: Eliminación de partidas de Repello y Afinados de Cisterna de Agua potable y Cisterna de Detención por colocación de impermeabilizante que proporcionó una superficie lisa que no requiere aplicar otro acabado.
- Etc.

B.2.2.3 Obras adicionales (Obra nueva a incorporar), algunos de estos casos fueron verificados en visita de campo el 21 de junio, ejemplos:

- Cambios por escasez de materiales: Viga metálica V2 en pasillos Ala A conformada de 1 tubo 6x8x1/4, por no encontrar en el mercado el perfil especificado, tuvo que ser Viga V2 conformada de 2 tubos 6x4x3/8, se soldaron dos perfiles que dan la misma sección y resistencia requerida.
- Uniformizar acabados: Repellos y afinados de elementos y enchapado con porcelanato (tipo piedra natural) en paredes exteriores que no consideraba el plan de oferta y que eran necesarios para dar el acabado uniforme con el resto del inmueble.
- Por solicitud del Laboratorio de suelos: Lodocreto en fundaciones, zapatas y soleras "con material selecto al 3%", "con material selecto y cemento al 1.5%", "con 40% de material selecto y 60% de material del lugar más cemento al 3%", sustituyeron las partidas de Compactación eliminadas por suelo inestable y no permitir el uso de bailarinas, adaptando tres tipos de lodocreto al elemento constructivo que debería soportar y al suelo del lugar.
- Reparaciones por demoliciones: Resane de vigas y elementos de concreto, para eliminar el daño por demoliciones y desmontaje en elemento existentes.
- Nuevos requerimientos: Mueble Barbacoa, jardinera seca en terraza habitaciones, mueble de madera para luminarias, cielo falso acabado tipo madera, ventana en oficina de gerente y bodega general, mueble de granito

en baños, brazos hidráulicos para puertas de madera, pasamanos al piso o pared en rampas o pasillos, Luminarias decorativas tipo P4, P16, P17 en Recepción, Luminaria fluorescente 2x32w para ambientes húmedos en caseta de bombeo, Luminarias tipo P6, P8, P11 en cafetería y otras fueron solicitadas por el contratante o sustituyeron partidas eliminadas.

- Obras de protección no diseñadas: Obra hidráulica del biodigestor, salidas eléctricas del calentador ambiental, cambio de tableros de trifásico a monofásico (por recomendación de Ing. Electricista para evitar sobrecarga), 6 Pozos eléctricos de 1.80x1.80x1.80 solicitados por la empresa suministrante de la energía eléctrica para realizar conexión, ST-BOMBA THHN 2 + THHN 8 en IMC +PVC 1 ¼ y Loadcenter ST-BOMBA para el adecuado sistema de bombeo y otras obras necesarias no consideradas en plan de oferta.
- Etc.

B.3 Memorias de Cálculo.

Adicionalmente, la administración presentó memorias de cálculo de ambas fases de la obra contractual que fue medida en campo con la CCR, donde toman en cuenta las modificaciones del Balance de obra. Se identificó que algunas partidas verificadas que presentaron diferencias y dieron lugar a la deficiencia "Obra pagada no ejecutada" eran parte de las partidas con modificación en el Balance de Obra. Al tomar en cuenta los datos que contiene, algunas observaciones podrían disminuir o no presentar diferencia de Obra pagada no ejecutada.

B.4 Comentarios a los Documentos Anexos del Balance De Obra:

Por la documentación recientemente presentada que integra el Balance de Obra se establece que cada uno de ellos son parte indispensable del procedimiento técnico para realizar modificaciones a un contrato de construcción, pero en este proyecto no se completó con la parte legal del documento, procediendo a la respectiva resolución modificativa al contrato. Tampoco se incorporó a los Informes de Supervisión ni Estimaciones.

C. ESTABLECIMIENTO DE MUESTRA Y VERIFICACIÓN EN CAMPO DE PARTIDAS.

En la visita de campo al proyecto el viernes 21 de junio de 2019 por el equipo auditor en forma conjunta con las Administradoras de Contratos, el Gerente de Proyectos e Inversión, la Supervisión y la Contratista se determinó las partidas a verificar por medio de tres criterios:

1. En las partidas contractuales: a) aquellas en que la diferencia entre la obra contratada y la establecida en balance de obra fuera significativa, y b) aquellas en que la comparación entre la obra contratada y la resultante de

la medición de obra en el Acta de medición de la presente auditoría fuera una diferencia representativa.

2. En las partidas nuevas, aquellas cuyo monto fuera relevante.

C.1 VERIFICACIÓN PARTIDAS Fase I.

PARTIDA CONTRACTUAL:

3.1.9.4, 3.2.9.4, 3.3.9.4, 3.4.9.4, 3.5.9.4 y 3.6.9.4 Polín P-1.

Estas partidas no sufrieron modificación en Balance de Obra. Se verificó en fotografía la cantidad de polines, constatando que se colocaron dobles, se corrige calculo, así: Cantidad: $11 \times 2 = 22$ unidades

POLIN P-1				
PARTIDA	HABITACION	LONGITUD (ml)	CANTIDAD	LONGITUD TOTAL
3.6.9.4	101	7.94	22	174.68
3.5.9.4	102	7.93	22	174.46
3.4.9.4	103	8.07	22	177.54
3.3.9.4	104	7.96	22	175.12
3.2.9.4	105	8.14	22	179.08
3.1.9.4	106	8.00	22	176.00

La longitud Total en esta partida en cada habitación, desvanece la diferencia de obra pagada no ejecutada, quedando a cero dichas partidas que sumaban \$7,044.09 más costos indirectos e IVA. Esta corrección hace que **la deficiencia de Obra pagada no ejecutada baje a \$38,161.71 en fase I**

PARTIDAS NUEVAS:

PARTIDA S/N Suministro de mueble para terraza 3 cuerpos y mesa. Cantidad: 2 unidades, ambos por \$1,710.00

Surgimiento de Partida obedece a cambio en partida contractual **3.3.22.9 y 3.4.22.9 Suministro de sofá cama, con tapicería en terraza**, por \$337.08 cada uno. Es las disminuciones las últimas partidas aparecen a cero, es decir, se eliminaron. Cambio justificado.

PARTIDA S/N Aguas lluvias por \$6,096.18

Cajas de aguas lluvias de ladrillo de obra

Cantidad: 8 unidades, 8 u. verificados

Suministro e instalación de Tubería 12" PVC 150 PSI Cantidad: 52.12 m
50 m verificados

Suministro e instalación de Tubería 15" PVC 150 PSI Cantidad: 21.12 m
28.10 m verificado

C.2 VERIFICACIÓN PARTIDAS Fase II.

PARTIDAS NUEVAS:

14.1.12 Ventana en oficina de gerente. Incluye demolición, cuadrado, suministro e instalación de ventana de 1.50x1.20m, cantidad verificada: 1 unidad.

14.1.20 Pasamanos al piso para rampa de acceso a Recepción, cantidad verificada: 39.42 metros, en Balance 38.60 metros.

14.1.21 Pasamanos a la pared para rampa de acceso a Recepción, cantidad verificada:19.01 metros, en Balance 19.12 metros.

14.1.23 Pasamanos al piso para rampa de acceso a pasillo central, cantidad verificada:38.17 metros, en Balance 38.01 metros.

NOTA: Las tres partidas anteriores de pasamanos surgieron al eliminar la partida **4.4.1.10 pasamanos de madera.**

20.4.1 Bomba centrífuga 5 HP (Incluye 1 Manómetro, 1 Válvula check, 1 Válvula de compuerta, 1 válvula de control, 1 control de volumen, arrancadores, gabinete de control, entre otros elementos para su buen funcionamiento), cantidad verificada: 2 bombas de 5 HP a un costo de \$1,948.83 cada una.

NOTA: La partida anterior surgió al eliminar la partida **10.5.6.1 de dos Bombas centrífugas de 15 HP** por \$2,700.00 cada una, por considerar el Ingeniero hidráulico estaba sobrada la presión.

21.1.2 Luminaria decorativa tipo P13 cantidad verificada: 4 unidades

21.1.3 Luminaria decorativa tipo P14 cantidad verificada: 4 unidades

21.1.4 Luminaria decorativa tipo P15 cantidad verificada: 4 unidades

21.2.3 Luminaria decorativa tipo P17. (Ref. INSTALACIONES ELECTRICAS, SERVICIOS SANITARIOS, ítem 11.3.2.6) cantidad verificada: 25 unidades

21.5.3 Interruptor principal de 800A/3P en caja NEMA 1 para proteger alimentador que viene de subestación, cantidad verificada: un interruptor de \$1,897.09

21.5.8 Pozo eléctrico de 1.80x1.80x1.80m, paredes de bloque de 15, Ref vert # 4 a cada 20cm, losa de concreto, solera de fundación 4#3 y #2 a 15, 4 nervio de 15x15 con 4#3 y #2 a 15cm. cantidad verificada: 6 pozos en tramo de entrada vehicular.

Se identificó un error en el precio unitario de la Partida Nueva de Fase II, No. **21.5.6 "ST-BOMBA THHN 2 + THHN 8 en IMC +PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELECTRICAS RECEPCIÓN, ítem 11.2.4.1)"**. La descripción de la partida dice que como costo unitario se tomó de referencia el costo de la partida contractual ítem 11.2.4.1, que es \$32.36 el metro lineal, al multiplicarlo por la cantidad presupuestada de 25.00 metros, el costo resultante de la partida ítem 11.2.4.1 es \$809.00. En el Balance de Obra se cometió el error de que la partida nueva 21.5.6 tiene el costo unitario de \$809.00 el metro lineal, que multiplicado por la cantidad de 124.05 metros ejecutados resultó que se pagó \$100,356.45 en dicha partida, cuando por el precio unitario correcto es de \$32.36 y el total debió ser de \$4,014.26. Haciendo válido el Balance de obra, se pagó en exceso la cantidad de \$96,342.19 a la empresa constructora, lo cual hemos comunicado en hallazgo en los resultados de este informe.

COMPARACIÓN DE VOLUMENES DE OBRA VERIFICADOS EN MEDICIÓN CONTRA DATOS DEL BALANCE DE OBRA.

PARTIDAS CONTRACTUALES: Se relacionaron los datos de las mediciones tomadas en campo en febrero del 2019 por el equipo auditor en las partidas contractuales observadas como "Obra pagada no ejecutada" contra los datos del Balance de Obra en las mismas partidas. Se obtuvieron resultados similares, donde se dieron diferencias menores, que sumadas son las siguientes:

Fase I: \$8,494.89

Fase II: \$23,108.13

PARTIDAS NUEVAS: En las partidas no contractuales o partidas nuevas, se verificaron en visita de campo del 21 de junio de 2019. En la Fase I se verificó el 41% y en Fase II el 56% de las partidas nuevas, obteniendo en las mediciones resultados similares al Balance de obra, a excepción de la Partida nueva 21.5.6 "ST-BOMBA THHN 2 + THHN 8 en IMC +PVC 1 ¼ de la Fase II, por un monto de \$100,356.45 más Costos Indirectos e IVA, que deberá ser observada por incongruencia en el costo unitario.

Por haberse agregado obras eléctricas complejas se requiere la evaluación de un ingeniero electricista.

FASE I					
CONTRATO		BALANCE DE OBRA			
CONTRATADO	OBRA PAGADA NO EJECUTADA	NUEVO CONTRATO SEGUN BALANCE DE OBRA	DIFERENCIA PARTIDAS CONTRACTUALES MEDIDAS Y BALANCE OBRA	PARTIDAS NUEVAS VERIFICADAS	PORCENTAJE DE PARTIDAS NUEVAS VERIFICADAS
\$747.599.92	\$38.161.71	\$747.599.92	\$8.494.89	\$37.983.60	41%

FASE II							
CONTRATO		BALANCE DE OBRA					
CONTRATADO	OBRA PAGADA NO EJECUTADA	NUEVO CONTRATO SEGUN BALANCE DE OBRA	DIFERENCIA ENTRE PARTIDAS CONTRACTUALES MEDIDAS Y BALANCE OBRA	PARTIDAS NUEVAS VERIFICADAS	PORCENTAJE DE PARTIDAS NUEVAS VERIFICADAS	Partida 21.5.6 'ST-BOMBA THHN 2 + THHN 8 en IMC +PVC 1 %	Partida 21.5.6 'ST-BOMBA THHN 2 + THHN 8 en IMC +PVC 1 % (COSTOS INDIR. + IVA)
\$1.297.249.94	\$136.229.94	\$1.302.833.14	\$23.108.13	\$ 202.832.04	56%	\$ 100.356.45	\$ 128.145.15

NOTA: En base a los datos anteriores, si el Balance de Obra se hubiera legalizado, se tendría por desvanecida las observaciones de la mayoría de las partidas.

RAZONABILIDAD DE LOS COSTOS UNITARIOS DEL BALANCE DE OBRA: Por el tiempo limitado para la presente evaluación del Balance de Obra no fue posible determinar la razonabilidad de los nuevos costos unitarios, por lo que no es posible pronunciarse al respecto.

C.3 COMENTARIOS A LA VERIFICACIÓN DE CAMPO:

La verificación de partidas que fue posible realizar el día 21 de junio, permitió comprobar que los volúmenes de obra del Balance de Obra son similares a la obra ejecutada en esas partidas, no obstante, no se puede asegurar que todo el balance de obra tendría esos resultados sin evaluarlos individualmente.

D. CONCLUSIONES SOBRE EL BALANCE DE OBRA:

El Cuadro de Balance de Obra analizado, a pesar de no estar legalizado logra exponer técnicamente lo acontecido a la obra real ejecutada en el proyecto, justificando documentalmente las necesidades de variaciones en la obra, pero principalmente ordenando un presupuesto de múltiples partidas al que se realizaron ajustes de diferente índole.

El análisis al documento "Justificación al cuadro de Aumento y disminuciones" presentado por la Supervisión, demostró que contiene justificaciones técnicas detalladas y razonables para el proyecto, lo que indica que la ejecución de modificaciones en la mayoría de las partidas pudo ser necesaria.

De las Justificaciones técnicas presentadas, se identificaron tres causales principales para los cambios realizados:

- a) causas imprevistas,
- b) inconsistencias u omisiones entre planos y Plan de oferta y
- c) variaciones a solicitud del contratante para mejora de la obra.

Es así como un segmento de las partidas nuevas surge de la disminución de una partida contractual que fue eliminada para poder realizar un cambio en su descripción, material, dimensión o diseño.

Del análisis de las Memorias de Cálculo presentadas por la administración de la obra contractual que fue medida en campo con la CCR, donde toman en cuenta las modificaciones del Balance de Obra, se identificó que algunas partidas verificadas que presentaron diferencias y dieron lugar a la deficiencia "Obra pagada no ejecutada" eran parte de las partidas con modificación en el Balance de Obra. Al tomar en cuenta los datos del Balance de Obra no legalizado, algunas observaciones podrían disminuir o no presentar diferencia de Obra pagada no ejecutada.

Asimismo, la medición de campo el día 21 de junio, permitió verificar una muestra de los volúmenes de obra del Balance de Obra, se obtuvieron resultados que son cercanos a la obra real ejecutada en esas partidas.

En base a la documentación analizada del Balance de Obra se concluye que el procedimiento técnico para modificaciones durante la ejecución del proyecto se llevó a cabo razonablemente, pero parcialmente, pues no se completó con la parte legal del documento ni se hizo congruente con el resto de documentos contractuales como Informes de Supervisión y Estimaciones, pues se pagó en base a las partidas contractuales como si no se hubiese dado modificación alguna y los Informes de Supervisión sostienen que no se realizaron cambios en el proyecto.

La omisión en la legalización de la obra real ejecutada que podría contener el Balance de Obra, y que justifica los cambios realizados, no permite que sea un instrumento legal de liquidación de la obra contractual no ejecutada, por lo que no es posible desvanecer las diferencias en aquellas partidas observadas como "obra pagada no ejecutada", por lo que la deficiencia se mantiene.

En relación a la nota de la empresa Mena y Mena de fecha 8 de julio en que manifiesta: "En ese sentido, adjunto a este escrito, se presenta cuadro en el que se resumen las obras adicionales ejecutadas, el cual, aunado con el cuadro de Balance de Obras previamente presentado a Corte de Cuentas, viene a complementar la respuesta que anteriormente dimos ante vuestra institución para desvanecer la observación "Obra pagada y no ejecutada por la cantidad de \$183,267.20".", se comenta:

Se analizó el Balance de Obra de la Fase II presentado, el cual no es válido por haberse modificado el documento original firmado por Administradoras de contrato, Gerente de Proyectos e Inversión, Supervisión y Constructora. El Balance de Obra modificado, presenta corregido el precio unitario y monto de la partida de Fase II, No. 21.5.6 "ST-BOMBA THHN 2 + THHN 8 en IMC +PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELECTRICAS RECEPCIÓN, ítem 11.2.4.1) y está firmado solamente por la Supervisión y constructora, alterando un documento que se había presentado como la obra real ejecutada en respuestas anteriores.

El cuadro resumen de obras adicionales presentado por un valor de \$110,204.79, que manifiestan es complemento del Balance de Obra modificado no puede presentarse como obra a cambio de una partida 21.5.6 pagada en exceso. Por lo tanto, se mantiene la observación de Obra pagada no ejecutada.

2. PAGO EN EXCESO POR LA CANTIDAD DE \$123,019.35

Comprobamos que en la fase II del Proyecto No. 6502 Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña según balance de obra se pagó en exceso y sin justificación alguna \$123,019.36 por partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THHN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. Instalaciones Eléctricas recepción, ítem 11.2.4.1)", siendo el precio unitario establecido en la partida de referencia \$32.36 por metro lineal, el pago aludido se determinó según los datos siguientes:

	Pago efectuado en balance de obra (124.6 metros lineales x \$809 costo unitario pagado)	\$100,356.45
(-)	Precio unitario referido en plan de oferta (124.6m. x \$32.36 costo unitario establecido)	\$4,014.25
=	Diferencia pagada de mas	\$96,342.20
+	Costos indirectos (\$96,342.20 x 13%)	\$12,524.49
+	IVA pagado de mas (96,342.20+12524.48)*13%	\$14,152.67
=	Monto erogado de mas	\$123,019.36

La Ley de la Corte de Cuentas en el Art. 58 Responsabilidad Principal, establece: "Es responsable principal, quien recibe del Estado un pago sin causa real o lícita, o

en exceso de su derecho, o no liquida en el período previsto, anticipos, préstamos o cualquier otra clase de fondos.”

En la misma Ley, en el Art. 61 Responsabilidad por Acción u Omisión, establece: “Los servidores serán responsables no sólo por sus acciones sino cuando dejen de hacer lo que les obliga la Ley o las funciones de su cargo.

La Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública en el Art. 41 Actos Preparatorios, en literal c) establece: “Para efectuar cualquier tipo de contratación, la institución deberá establecer los requerimientos o características mínimas indispensables para el bien, obra o servicio que desea adquirir; así como identificar el perfil del ofertante o contratista que lo proveerá. Dichos instrumentos se denominan: c) Bases de Licitación: Establecerán los criterios legales, financieros y técnicos que deberán cumplir los ofertantes y los bienes, obras y servicios que ofrecen a la Administración Pública.”

En el Art. 42 Documentos Contractuales, establece: “Los documentos a utilizar en el proceso de contratación se denominarán Documentos Contractuales, que formarán parte integral del contrato. Dependiendo de la naturaleza de la contratación, éstos documentos serán por lo menos: a) Bases de licitación o de concurso; b) Adendas, si las hubiese; c) Las ofertas y sus documentos; d) Las garantías; y, e) Las resoluciones modificativas y las ordenes de cambio, en su caso.

La misma Ley en su Art. 43 Bases de Licitación o de Concurso, en el inciso primero, establece: “Previo a toda licitación o todo concurso, deberán elaborarse las bases correspondientes, las que, sin perjuicio de las Leyes o Reglamentos aplicables, constituyen el instrumento particular que regulará la contratación específica. Las bases deberán redactarse en forma clara y precisa a fin de que los interesados conozcan en detalle el objeto de las obligaciones a contractuales, los requerimientos y las especificaciones de las mismas para que las ofertas comprendan todos los aspectos y armonicen con ellas y sean presentadas en igualdad de condiciones”.

Las Bases de Licitación Pública No.: 15/2017 “REHABILITACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA CERRO VERDE, FASE II”, en Sección IV Especificaciones Técnicas, en numeral 8 y en el párrafo segundo numeral 3 establece: numeral 8 :ADMINISTRADOR DE CONTRATO, “CORSATUR asignará un Administrador del Contrato, quien estará a cargo del seguimiento de la ejecución física y financiera del contrato, a lo largo del período desde que se emita la orden de inicio hasta la culminación de los servicios, velando porque se cumpla lo estipulado en los documentos contractuales e informando a la institución a la que pertenece de cualquier eventualidad que ocurra en el transcurso de la prestación de los servicios.

Las funciones del Administrador del Contrato serán las siguientes: 3. Llevar un control físico y financiero del contrato.

Los Términos de Referencia "Supervisión del Mejoramiento de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, Fase II, romano III Acerca del Proyecto a Ejecutar, numeral 1.2 Actividades a realizar, numeral 10 establece:

"La consultora estudiará detenidamente el alcance de los trabajos propios y los del Contratista a supervisar. La Supervisión de las obras que comprenden la implementación de todos los trabajos necesarios para garantizar el cumplimiento de lo establecido en los documentos contractuales y certificar la calidad y buen funcionamiento de la obra, debiendo cumplir con las siguientes actividades:

10. Revisar, verificar y aprobar los informes y estimaciones de pago al Contratista.

Además, en los mismos Términos de Referencia, romano III Acerca del Proyecto a Ejecutar, 3.2 Control Financiero, en el párrafo primero establece: 3.2.1 Estimaciones

"El Supervisor deberá revisar y aprobar las estimaciones de pago presentadas por el Contratista, según lo establecido en los Documentos Contractuales, previo a ser entregadas y aprobadas por el administrador de contrato; dichas estimaciones tendrán además la aprobación del Coordinador de Infraestructura Turístico y Gerente de Proyectos e Inversión de CORSATUR"

El contrato No. LG41/2017, Supervisión del mejoramiento de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, Fase II, Cláusula octava, control administrativo, párrafo II en numeral 2 Control Financiero 2.1 Estimaciones y el 2.2 liquidación párrafo II establece:

2.1 La Contratista deberá revisar y aprobar las estimaciones de pago presentadas por la Constructora, según lo establecido en este Contrato y Documentos Contractuales, previo a ser entregadas y aprobadas por el administrador de contrato; dichas estimaciones tendrán además la aprobación del Coordinador de Infraestructura Turística y Gerente de Proyectos e Inversión de CORSATUR.

2.2 Liquidación: La Contratista examinará los trabajos sobre los cuales la Constructora haya informado de su terminación y comprobará el cumplimiento de dichos trabajos con relación a los requerimientos del proyecto; la Supervisión solicitará por escrito al Administrador del Contrato efectuar la inspección final general de las obras, cuando a juicio del primero estén totalmente terminadas para su entrega y aceptación final, de acuerdo con el Contrato.

El Plan de Oferta Económica de Mena y Mena Constructores S.A de C.V establece:

PROYECTO: REHABILITACIÓN DEL HOTEL DE MONTAÑA CERRO VERDE, FASE II					
11	Instalaciones Eléctricas				
No.	Partida	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Costo Parcial
11.2.4.1	ST-A 3 THHN 2+1 THHN 2+1 THHN 8 en IMC+PVC 2"	25.00	m	\$32.36	\$809.00

La deficiencia fue ocasionada por el Gerente de Proyectos e Inversión, administradoras de los contratos de Construcción y Supervisión y por el Supervisor al no identificar datos erróneos en la determinación del precio y por autorizar pagos injustificados por la partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THHN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, RECEPCIÓN, Ítem 11.2.4.1); Asimismo, por la Empresa Constructora al recibir recursos del Estado por partida con precios no razonables e injustificados.

El pago de partidas a precio no razonable ni justificable provocó una erogación indebida e innecesaria de \$123,019.36 que constituye un detrimento a los fondos institucionales.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN:

En nota de fecha 11 de septiembre de 2019, con Referencia GPI-168/19, emitida por el Gerente de Proyectos e Inversión, nos comenta:

Por este medio agradecer la oportunidad que me ha brindado, con motivo de esclarecer mediante la presentación de evidencia documental, así como de comentarios adicionales; de tal forma de exponer y ratificar mi postura en relación a los resultados preliminares del presente Examen Especial, considerando lo siguiente:

I. MARCO LEGAL DE LOS CONTRATOS

Es importante destacar que en la Cláusula Segunda de los contratos bajo referencia LP 40/2017 y LG 41/2018, suscritos con la Corporación Salvadoreña de Turismo y las empresas MENA Y MENA INGENIEROS S.A. de C.V. y MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V. respectivamente, se establecieron el ordenamiento jurídico aplicable, asimismo en la misma cláusula se establece que: "Los anteriores documentos formarán parte de un todo y deberán interpretarse de manera conjunta" (SIC), detallándose a continuación lo anteriormente mencionado, siendo:

LP 40/2017	LG 41/2017
Bases de Licitación Pública No. LP15/2017, así como Aclaración No. 1.	Términos de Referencia
Adjudicación mediante acuerdo de Junta Directiva de CORSATUR No. 2668-326/2017	Resolución de adjudicación de procesos de Libre Gestión de fecha 24 de noviembre de 2017
Oferta del Contratista y sus anexos	Oferta de la contratista y sus anexos
Garantías	Garantías
Orden de Inicio	Orden de Inicio
Resoluciones modificativas	Resoluciones modificativas
Acuerdos de prórroga	Acuerdos de prórroga
Metodología	Metodología
Programas y Cronogramas de Trabajo	Programas y Cronogramas de Trabajo
	Actas de Recepción

Visto lo anterior, es posible esclarecer que, no se han formalizado actuaciones que no estén reguladas bajo la documentación contractual, asimismo a la información remitida a la honorable Corte de Cuentas mediante escritos durante el proceso de la presente auditoría.

Lo anterior, es preciso señalar, ya que, en nota bajo REF-DA-TRES-No. 983/2019, se hace referencia a nota de fecha de 31 de julio de 2019, presentada por la Representante Legal de Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V., en la cual comenta:

Los lineamientos establecidos por el propietario al inicio del proyecto fueron:

- A. Controlar los montos a invertir
- B. Ejecutar las obras establecidas en los planos.
- C. Presentar desgloses y cuantificación de las obras nuevas que no estuvieran establecidas en el plan de oferta.
- D. En caso de surgir nueva obra a ejecutar, esta se trabajaría bajo un cuadro de balance, el cual no sería sometido a aprobación de la Junta Directiva de CORSATUR.

Es decir, que este balance de obra únicamente sería del conocimiento de la Supervisión, Administrador de Contrato y Gerencia de Infraestructura de CORSATUR.

E. En común acuerdo propietario, supervisión y contratista, si al final del proyecto no se lograba invertir el 100% del monto contractual, este sería descontado del monto total del proyecto y en caso de que el monto del contrato sobrepasara el monto contractual, no existiría forma que el propietario pagara la diferencia, por tanto, el contratista absorbería el monto en aumento." (SIC).

II ACTUACION DE BUENA FE

Ratifico y aclaro nuevamente, que, en todo momento, durante la ejecución del proyecto y el desarrollo de la presente auditoría de Examen Especial, he procedido con franqueza, buena voluntad y con el espíritu de dar los mayores aportes, ya sea de manera documentada o verbal, para que puedan ser considerados como elementos de juicio que le permita a la digna institución que Usted representa, concluir y emitir las recomendaciones acertadas. Además, con la firme convicción de ser un empleado público que vela por el buen uso de los recursos del Estado y la ejecución transparente de los proyectos de inversión pública.

III SOBRE BALANCE DE OBRA

Nuevamente menciono, que, el documento de balance de obra fue el resultado de ajustes menores derivados por la naturaleza del proyecto, el cual, al ser una obra existente a rehabilitarse, durante su ejecución, se encontraron ajustes menores que requirieron ser atendidos de inmediato; respetando en todo momento el objeto contractual, teniéndose como consecuencia variaciones menores en aumento, disminución y creación de actividades nuevas, todas las anteriores evaluadas en el sitio de la obra por parte de los actores involucrados.

A los anteriores ajustes, se les dio un tratamiento de total transparencia y amparados en los condiciones contractuales, documentándose y generando el documento "Balance de Obra", el cual fue realizado in situ durante la ejecución del proyecto por parte de la empresa contratista MENA y MENA INGENIEROS S.A. de C.V. y la empresa supervisora MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V., y posteriormente fue entregado al propietario, encontrándose debidamente identificados y aprobados por el nombre, cargo y sello de los representantes del contratista, supervisión y propietario.

De acuerdo a los contratos suscritos, el marco legal de cada uno de éstos y la documentación expuesta al equipo auditor, es posible determinar que existe un solo documento, elaborado por el Contratista, revisado y autorizado por la Supervisión, aprobado por los Administradores de Contrato y Gerencia de Proyectos e Inversión, en el cual se acordaron entre las tres partes, los costos finales de las partidas que llevaron al cumplimiento del objeto contractual, y el cual se puso a disposición del equipo auditor, en el proceso del Examen Especial, habiéndose entregado dicha documentación mediante los escritos siguientes:

1. Correspondencia bajo Ref.:GPI-12/19, con asunto: Entrega de documentación complementaria.
2. Correspondencia bajo Ref.:GPI-064/19, con asunto: Respuesta a solicitud de Información.
3. Correspondencia bajo Ref.:GPI-084/19, con asunto: Sobre nota REF-DA-TRES-No.478/2019.

4. Correspondencia bajo Ref.:GPI-085/19, con asunto: Sobre nota REF-DA-TRES-No. 480/2019.
5. Correspondencia bajo Ref.:GPI-086/19, con asunto: Sobre nota REF-DA-TRES-No.479/2019.

Asimismo, señalo que, durante la revisión de dicho documento, en la calidad en la que actué, no me percaté de la incongruencia de la partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 V4 (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, RECEPCIÓN, ítem 11.2.4.1)", relativo al precio unitario y su precio total.

IV. ROL DE LA SUPERVISORA, MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V.

Según lo descrito y pactado entre las partes en el Contrato LG 41/2017 denominado "Supervisión del mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, Fase II", dentro de las responsabilidades de la Supervisión se destacan las siguientes cláusulas, siendo:

1. CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO
2. CLÁUSULA TERCERA: ALCANCES Y SERVICIOS REQUERIDOS.
3. CLAUSULA QUINTA: ACTIVIDADES A REALIZAR.
4. CLAUSULA SEXTA: CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS
5. CLAUSULA OCTAVA: CONTROL ADMINISTRATIVO
6. CLAUSULA DECIMA: RESPONSABILIDADES POR DEFICIENCIAS
7. CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y/O PERJUICIOS.

Asimismo, dentro de la propuesta de oferta técnica presentada por MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V., específicamente en la descripción de la propuesta presentada en el Plan General de Supervisión, apartado Comprensión de los trabajos, literal d, pagina 9, se menciona lo siguiente en el marco de sus funciones: "Representar a CORSATUR, orientando los servicios a realizar en todas las actividades, tanto administrativas como técnicas que fuesen necesarias para la buena ejecución del proyecto por parte de la empresa constructora." (SIC)

Por otra parte, dentro de la propuesta de oferta técnica presentada por MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V., en la descripción de su propuesta presentada en el Plan General de Supervisión, apartado Plan de trabajo, pagina 14-15, se menciona lo siguiente:

"En la etapa de liquidación del contrato se respetará el plazo de nuestro contrato y se presentará de acuerdo a los requerimientos solicitados, a continuación, detallamos un listado de los documentos finales a solicitar al liquidar el contrato: (Punto 2) - Cuadro de compensación de obras en aumentos y disminuciones (Si las hubiese)". (SIC)

De lo anterior, se puede deducir las atribuciones, competencias y responsabilidades que los documentos contractuales, le confieren a la empresa supervisora MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V. durante el tiempo de prestación del servicio, y sobre las cuales aprobó la información generada por la contratista para posteriormente someterla a CORSATUR, la cual en lo que respecta al "Balance de Obra" contenía un error en el precio unitario de la partida No. 21.5.6 "ST- Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Recepción, ítem 11.2.4.1)",

Es importante señalar que ha esta fecha, se encuentra vigente la Garantía de Buena Supervisión presentada por la supervisora MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V. y emitida por la aseguradora LA CENTRAL DE SEGUROS Y FIANZAS, SOCIEDAD ANONIMA, siendo el beneficiario la Corporación Salvadoreña de Turismo (CORSATUR) por una vigencia del 30/07/2018 al 30/07/2020, con el objetivo de garantizar la buena supervisión de los servicios bajo el contrato LG 41/2017.

V. ROL DE LA CONSTRUCTORA, MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V.

Según lo descrito y pactado entre las partes en el Contrato LP 40/2017 denominado: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II", dentro de las responsabilidades de la Contratista se destacan las siguientes cláusulas, siendo:

1. CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO
2. CLUASULA CUARTA: RESPONSABILIADES DE LA CONTRATISTA
3. CLAUSULA NOVENA: RESPONSABILIDAD POR DEFICIENCIAS
4. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y/O PERJUICIOS.

De lo anterior, se puede deducir las atribuciones, competencias y responsabilidades que los documentos contractuales, le confieren a la empresa constructora MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V. durante el tiempo de prestación del servicio, y sobre las cuales elaboró la información a someter para autorización de la supervisora, y que, posteriormente fue presentada a CORSATUR, señalando que, en lo que respecta al "Balance de Obra" contenía un error en el precio unitario de la partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Recepción, ítem 11.2.4.1)".

Es importante señalar que ha esta fecha, se encuentra vigente la Garantía de Buena Obra presentada por la contratista MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V. y emitida por la aseguradora LA CENTRAL DE SEGUROS Y FIANZAS, SOCIEDAD ANONIMA, siendo el beneficiario la Corporación Salvadoreña de Turismo (CORSATUR) por una vigencia del 30/07/2018 al 30/07/2020, con el objetivo de

garantizar la reparación de las fallas que pudieran resultar por vicios o mala calidad de los materiales y mano de obra empleados en la construcción de la obra antes mencionada, quedando excluidos los desperfectos que ocurran por el mal uso que de dicha construcción haga el propietario y los deterioros o desgastes que sufra el uso normal de las mismas.

VI. SOBRE CONDICIÓN DENOMINADA "PAGO EN EXCESO POR LA CANTIDAD DE \$123,019.35".

Es importante destacar que la condición del pago en exceso, fue encontrada durante el ejercicio realizado por parte del equipo de la Corte de Cuentas de la República bajo EXAMEN ESPECIAL A LA CORPORACION SALVADOREÑA DE TURISMO (CORSATUR) POR LA REHABILITACION DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA FASE I Y II, POR EL PERIODO DEL 1 DE JUNIO DE 2016 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y durante la verificación de las partidas incluidas en el Balance de Obra de la Fase II in situ, en dónde se identificó la incongruencia en el precio unitario de la partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Recepción, ítem 11.2.4.1)", la cual reflejaba un precio unitario de \$809.00 dólares y un costo total directo de \$100,356.45 dólares, conforme al documento entregado a la Corte de Cuentas de la República de El Salvador en misiva bajo referencia Ref.:GPI-064/19 denominado Balance de Obra del contrato LP 40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones de Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II".

VII. CONCLUSION

En mi calidad de Gerente de Proyectos e Inversión y en el seguimiento técnico del proyecto, concluyo que he actuado a la luz de supervisar la ejecución de los contratos LP 40/2017 y LG 41/2017* conforme a lo requerido contractualmente y a la mayor transparencia, en función de la planificación y control de dirección de las actividades realizadas por parte de los responsables de la construcción y supervisión.

Respecto de la condición denominada "Pago en Exceso por la cantidad de \$123,019.35", puedo determinar que corresponde a un monto en exceso pagado a la constructora, es decir a MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V, el cual fue autorizado por la empresa supervisora y posteriormente remitido al contratante, no habiéndome percatado de dicha condición en el momento oportuno. Cabe señalar que dicho proceder, se encuentra debidamente documentado en los expedientes administrativos de CORSATUR.

VIII. PETITORIO:

De acuerdo a la correspondencia cursada, información brindada durante el presente examen especial y según lo expuesto anteriormente, su digna autoridad podrá constatar que, de acuerdo a la base documental técnica, las responsabilidades del

Constructor y la Supervisora conferidas en los Documentos Contractuales y al documento de "Balance de Obra" elaborado por la empresa constructora MENA y MENA INGENIEROS S.A. de C.V., el cual fue revisado y aprobado por la empresa supervisora MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V., se realizó el pago en exceso por \$123,019.35 dólares IVA incluido a la empresa constructora MENA y MENA INGENIEROS S.A. de C.V., en virtud de haber pagado CORSATUR por la partida 21.5.6 denominada: "ST-Bomba THHN 2 + THHN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, RECEPCIÓN, ítem 11.2.4.1)" la cantidad de \$128,145.15 dólares IVA incluido, siendo lo correcto la cantidad de \$5,125.80 dólares IVA incluido.

Por lo anterior y en aras de hacer un buen uso de los recursos públicos, es menester ratificar a través del presente escrito, que se aplique el artículo 58 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, el cual literalmente dice: "Es responsable principal, quien recibe del Estado un pago sin causa real o lícita, o en exceso de su derecho, o no liquida en el período previsto, anticipos, préstamos o cualquier otra clase de fondos" (SIC), en el sentido que la empresa constructora es la principal responsable de resarcir el pago en exceso recibido en su oportunidad."

En nota de fecha 11 de septiembre de 2019, con Referencia GPI-169/19 emitida por la Coordinadora de Infraestructura Turística y Administradora de los Contratos de Construcción LP 30/2016 y LP 40/2017, nos comenta:

Por este medio agradecer la oportunidad que me ha brindado, con motivo de esclarecer mediante la presentación de evidencia documental, así como de comentarios adicionales; de tal forma de exponer y ratificar mi postura en relación a los resultados preliminares del presente Examen Especial, considerando lo siguiente:

I. MARCO LEGAL DE LOS CONTRATOS

Es importante destacar que en la Cláusula Segunda de los contratos bajo referencia LP 40/2017 y LG 41/2018, suscritos con la Corporación Salvadoreña de Turismo y las empresas MENA Y MENA INGENIEROS S.A. de C.V. y MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V. respectivamente, se establecieron el ordenamiento jurídico aplicable, asimismo en la misma cláusula se establece que: "Los anteriores documentos formarán parte de un todo y deberán interpretarse de manera conjunta" (SIC), detallándose a continuación lo anteriormente mencionado, siendo:

LP 40/2017	LG 41/2017
Bases de Licitación Pública No. LP15/2017, así como Aclaración No. 1	Términos de Referencia
Adjudicación mediante acuerdo de Junta Directiva de CORSATUR No. 2668-326/2017	Resolución de adjudicación de procesos de Libre Gestión de fecha 24 de noviembre de 2017
Oferta del Contratista y sus anexos	Oferta de la contratista y sus anexos

Garantías	Garantías
Orden de Inicio	Orden de Inicio
Resoluciones modificativas	Resoluciones modificativas
Acuerdos de prórroga	Acuerdos de prórroga
Metodología	Metodología
Programas y Cronogramas de Trabajo	Programas y Cronogramas de Trabajo
	Actas de Recepción

Visto lo anterior, es posible esclarecer que, no se han formalizado actuaciones que no estén reguladas bajo la documentación contractual, asimismo a la información remitida a la honorable Corte de Cuentas mediante escritos durante el proceso de la presente auditoría.

Lo anterior, es preciso señalar, ya que, en nota bajo REF-DA-TRES-No. 984/2019, se hace referencia a nota de fecha de 31 de julio de 2019, presentada por la Representante Legal de Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V., en la cual comenta:

Los lineamientos establecidos por el propietario al inicio del proyecto fueron:

- F. Controlar los montos a invertir.
- G. Ejecutar las obras establecidas en los planos.
- H. Presentar desgloses y cuantificación de las obras nuevas que no estuvieran establecidas en el plan de oferta.
- I. En caso de surgir nueva obra a ejecutar, esta se trabajaría bajo un cuadro de balance, el cual no sería sometido a aprobación de la Junta Directiva de CORSATUR.
Es decir, que este balance de obra únicamente sería del conocimiento de la Supervisión, Administrador de Contrato y Gerencia de Infraestructura de CORSATUR.
- J. En común acuerdo propietario, supervisión y contratista, si al final del proyecto no se lograba invertir el 100% del monto contractual, este sería descontado del monto total del proyecto y en caso de que el monto del contrato sobrepasara el monto contractual, no existiría forma que el propietario pagara la diferencia, por tanto, el contratista absorbería el monto en aumento." (SIC).

IX. ACTUACION DE BUENA FE

Ratifico y aclaro nuevamente, que, en todo momento, durante la ejecución del proyecto y el desarrollo de la presente auditoría de Examen Especial, he procedido con franqueza, buena voluntad y con el espíritu de dar los mayores aportes, ya sea de manera documentada o verbal, para que puedan ser considerados como elementos de juicio que le permita a la digna institución que Usted representa,

concluir y emitir las recomendaciones acertadas. Además, con la firme convicción de ser un empleado público que vela por el buen uso de los recursos del Estado y la ejecución transparente de los proyectos de inversión pública.

X. SOBRE BALANCE DE OBRA

Nuevamente menciono, que, el documento de balance de obra fue el resultado de ajustes menores derivados por la naturaleza del proyecto, el cual, al ser una obra existente a rehabilitarse, durante su ejecución, se encontraron ajustes menores que requirieron ser atendidos de inmediato; respetando en todo momento el objeto contractual, teniéndose como consecuencia variaciones menores en aumento, disminución y creación de actividades nuevas, todas las anteriores evaluadas en el sitio de la obra por parte de los actores involucrados.

A los anteriores ajustes, se les dio un tratamiento de total transparencia y amparados en los condiciones contractuales, documentándose y generando el documento "Balance de Obra", el cual fue realizado in situ durante la ejecución del proyecto por parte de la empresa contratista MENA y MENA INGENIEROS S.A. de C.V. y la empresa supervisora MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V., y posteriormente fue entregado al propietario, encontrándose debidamente identificados y aprobados por el nombre, cargo y sello de los representantes del contratista, supervisión y propietario.

De acuerdo a los contratos suscritos, el marco legal de cada uno de éstos y la documentación expuesta al equipo auditor, es posible determinar que existe un solo documento, elaborado por el Contratista, revisado y autorizado por la Supervisión, aprobado por los Administradores de Contrato y Gerencia de Proyectos e Inversión, en el cual se acordaron entre las tres partes, los costos finales de las partidas que llevaron al cumplimiento del objeto contractual, y el cual se puso a disposición del equipo auditor, en el proceso del Examen Especial, habiéndose entregado dicha documentación mediante los escritos siguientes:

6. Correspondencia bajo Ref.:GPI-12/19, con asunto: Entrega de documentación complementaria.
7. Correspondencia bajo Ref.:GPI-064/19, con asunto: Respuesta a solicitud de Información.
8. Correspondencia bajo Ref.:GPI-084/19, con asunto: Sobre nota REF-DA-TRES-No.478/2019.
9. Correspondencia bajo Ref.:GPI-085/19, con asunto: Sobre nota REF-DA-TRES-No. 480/2019.
10. Correspondencia bajo Ref.:GPI-086/19, con asunto: Sobre nota REF-DA-TRES-No.479/2019.

Asimismo, señalo que, durante la revisión de dicho documento, en la calidad en la que actué, no me percaté de la incongruencia de la partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THHN 8 en IMC + PVC 1 V4 (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, RECEPCIÓN, ítem 11.2.4.1)", relativo al precio unitario y su precio total.

XI. ROL DE LA SUPERVISORA, MONFLO INGENIEROS S.A, de C.V.
Según lo descrito y pactado entre las partes en el Contrato LG 41/2017 denominado "Supervisión del mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, Fase II", dentro de las responsabilidades de la Supervisión se destacan las siguientes cláusulas, siendo:

8. CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO
9. CLÁUSULA TERCERA: ALCANCES Y SERVICIOS REQUERIDOS.
10. CLAUSULA QUINTA: ACTIVIDADES A REALIZAR.
11. CLAUSULA SEXTA: CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS
12. CLAUSULA OCTAVA: CONTROL ADMINISTRATIVO
13. CLAUSULA DECIMA: RESPONSABILIDADES POR DEFICIENCIAS
14. CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y/O PERJUICIOS.

Asimismo, dentro de la propuesta de oferta técnica presentada por MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V., específicamente en la descripción de la propuesta presentada en el Plan General de Supervisión, apartado Comprensión de los trabajos, literal d, pagina 9, se menciona lo siguiente en el marco de sus funciones: "Representar a CORSATUR, orientando los servicios a realizar en todas las actividades, tanto administrativas como técnicas que fuesen necesarias para la buena ejecución del proyecto por parte de la empresa constructora." (SIC)

Por otra parte, dentro de la propuesta de oferta técnica presentada por MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V., en la descripción de su propuesta presentada en el Plan General de Supervisión, apartado Plan de trabajo, pagina 14-15, se menciona lo siguiente:

"En la etapa de liquidación del contrato se respetará el plazo de nuestro contrato y se presentará de acuerdo a los requerimientos solicitados, a continuación, detallamos un listado de los documentos finales a solicitar al liquidar el contrato: (Punto 2) - Cuadro de compensación de obras en aumentos y disminuciones (Si las hubiese)". (SIC)

De lo anterior, se puede deducir las atribuciones, competencias y responsabilidades que los documentos contractuales, le confieren a la empresa supervisora MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V. durante el tiempo de prestación del servicio, y sobre las cuales aprobó la información generada por la contratista para posteriormente someterla a CORSATUR, la cual en lo que respecta al "Balance de Obra" contenía

un error en el precio unitario de la partida No. 21.5.6 "ST- Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Recepción, ítem 11.2.4.1)",

Es importante señalar que ha esta fecha, se encuentra vigente la Garantía de Buena Supervisión presentada por la supervisora MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V. y emitida por la aseguradora LA CENTRAL DE SEGUROS Y FIANZAS, SOCIEDAD ANONIMA, siendo el beneficiario la Corporación Salvadoreña de Turismo (CORSATUR) por una vigencia del 30/07/2018 al 30/07/2020, con el objetivo de garantizar la buena supervisión de los servicios bajo el contrato LG 41/2017.

XII. ROL DE LA CONSTRUCTORA, MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V

Según lo descrito y pactado entre las partes en el Contrato LP 40/2017 denominado: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II", dentro de las responsabilidades de la Contratista se destacan las siguientes cláusulas, siendo:

5. CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO
6. CLUASULA CUARTA: RESPONSABILIADES DE LA CONTRATISTA
7. CLAUSULA NOVENA: RESPONSABILIDAD POR DEFICIENCIAS
8. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y/O PERJUICIOS.

De lo anterior, se puede deducir las atribuciones, competencias y responsabilidades que los documentos contractuales, le confieren a la empresa constructora MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V. durante el tiempo de prestación del servicio, y sobre las cuales elaboró la información a someter para autorización de la supervisora, y que, posteriormente fue presentada a CORSATUR, señalando que, en lo que respecta al "Balance de Obra" contenía un error en el precio unitario de la partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Recepción, ítem 11.2.4.1)".

Es importante señalar que ha esta fecha, se encuentra vigente la Garantía de Buena Obra presentada por la contratista MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V. y emitida por la aseguradora LA CENTRAL DE SEGUROS Y FIANZAS, SOCIEDAD ANONIMA, siendo el beneficiario la Corporación Salvadoreña de Turismo (CORSATUR) por una vigencia del 30/07/2018 al 30/07/2020, con el objetivo de garantizar la reparación de las fallas que pudieran resultar por vicios o mala calidad de los materiales y mano de obra empleados en la construcción de la obra antes mencionada, quedando excluidos los desperfectos que ocurran por el mal uso que de dicha construcción haga el propietario y los deterioros o desgastes que sufra el uso normal de las mismas.

XIII. SOBRE CONDICIÓN DENOMINADA "PAGO EN EXCESO POR LA CANTIDAD DE \$123,019.35".

Es importante destacar que la condición del pago en exceso, fue encontrada durante el ejercicio realizado por parte del equipo de la Corte de Cuentas de la República bajo EXAMEN ESPECIAL A LA CORPORACION SALVADOREÑA DE TURISMO (CORSATUR) POR LA REHABILITACION DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA FASE I Y II, POR EL PERIODO DEL 1 DE JUNIO DE 2016 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y durante la verificación de las partidas incluidas en el Balance de Obra de la Fase II in situ, en dónde se identificó la incongruencia en el precio unitario de la partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Recepción, ítem 11.2.4.1)", la cual reflejaba un precio unitario de \$809.00 dólares y un costo total directo de \$100,356.45 dólares, conforme al documento entregado a la Corte de Cuentas de la República de El Salvador en misiva bajo referencia Ref.:GPI-064/19 denominado Balance de Obra del contrato LP 40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones de Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II".

XIV. CONCLUSION

En mi calidad de administradora de contrato y en el seguimiento técnico del proyecto, concluyo que he actuado a la luz de ejecutar la ejecución el contrato LP 40/2017, conforme a lo requerido contractualmente y a la mayor transparencia, en función de la planificación y control de dirección de las actividades realizadas por parte de los responsables de la construcción y supervisión.

Respecto de la condición denominada "Pago en Exceso por la cantidad de \$123,019.35", puedo determinar que corresponde a un monto en exceso pagado a la constructora, es decir a MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V. el cual fue autorizado por la empresa supervisora y posteriormente remitido al contratante, no habiéndome percatado de dicha condición en el momento oportuno. Cabe señalar que dicho proceder, se encuentra debidamente documentado en los expedientes administrativos de CORSATUR.

XV. PETITORIO:

De acuerdo a la correspondencia cursada, información brindada durante el presente examen especial y según lo expuesto anteriormente, su digna autoridad podrá constatar que, de acuerdo a la base documental técnica, las responsabilidades del Constructor y la Supervisora conferidas en los Documentos Contractuales y al documento de "Balance de Obra" elaborado por la empresa constructora MENA y MENA INGENIEROS S.A. de C.V., el cual fue revisado y aprobado por la empresa supervisora MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V., se realizó el pago en exceso por \$123,019.35 dólares IVA incluido a la empresa constructora MENA y MENA INGENIEROS S.A. de C.V., en virtud de haber pagado CORSATUR por la partida 21.5.6 denominada: "ST-Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, RECEPCIÓN, ítem 11.2.4.1)' la cantidad de \$128,145.15 dólares IVA incluido, siendo lo correcto la cantidad de \$5,125.80 dólares IVA incluido.

Por lo anterior y en aras de hacer un buen uso de los recursos públicos, es menester ratificar a través del presente escrito, que se aplique el artículo 58 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, el cual literalmente dice: "Es responsable principal, quien recibe del Estado un pago sin causa real o licita, o en exceso de su derecho, o no liquida en el período previsto, anticipos, préstamos o cualquier otra clase de fondos" (SIC), en el sentido que la empresa constructora es la principal responsable de resarcir el pago en exceso recibido en su oportunidad."

En nota de fecha 11 de septiembre con Referencia GPI-170/19 suscrita por la, Administradora de Contrato de Supervisión LG 41/2017, nos comenta:

Por este medio agradecer la oportunidad que me ha brindado, con motivo de esclarecer mediante la presentación de evidencia documental, así como de comentarios adicionales; de tal forma de exponer y ratificar mi postura en relación a los resultados preliminares del presente Examen Especial, considerando lo siguiente:

I. MARCO LEGAL DE LOS CONTRATOS

Es importante destacar que en la Cláusula Segunda de los contratos bajo referencia LP 40/2017 y LG 41/2018, suscritos con la Corporación Salvadoreña de Turismo y las empresas MENA Y MENA INGENIEROS S.A. de C.V. y MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V. respectivamente, se establecieron el ordenamiento jurídico aplicable, asimismo en la misma cláusula se establece que: "Los anteriores documentos formarán parte de un todo y deberán interpretarse de manera conjunta" (SIC), detallándose a continuación lo anteriormente mencionado, siendo:

LP 40/2017	LG 41/2017
Bases de Licitación Pública No. LP15/2017, así como Aclaración No. 1.	Términos de Referencia
Adjudicación mediante acuerdo de Junta Directiva de CORSATUR No. 2668-326/2017	Resolución de adjudicación de procesos de Libre Gestión de fecha 24 de noviembre de 2017
Oferta del Contratista y sus anexos	Oferta de la contratista y sus anexos
Garantías	Garantías
Orden de Inicio	Orden de Inicio
Resoluciones modificativas	Resoluciones modificativas
Acuerdos de prórroga	Acuerdos de prórroga
Metodología	Metodología
Programas y Cronogramas de Trabajo	Programas y Cronogramas de Trabajo
	Actas de Recepción

Visto lo anterior, es posible esclarecer que, no se han formalizado actuaciones que no estén reguladas bajo la documentación contractual, asimismo a la información remitida a la honorable Corte de Cuentas mediante escritos durante el proceso de la presente auditoría.

Lo anterior, es preciso señalar, ya que, en nota bajo REF-DA-TRES-No. 985/2019, se hace referencia a nota de fecha de 31 de julio de 2019, presentada por la Representante Legal de Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V., en la cual comenta:

Los lineamientos establecidos por el propietario al inicio del proyecto fueron:

- K. Controlar los montos a invertir.
- L. Ejecutar las obras establecidas en los planos.
- M. Presentar desgloses y cuantificación de las obras nuevas que no estuvieran establecidas en el plan de oferta.
- N. En caso de surgir nueva obra a ejecutar, esta se trabajaría bajo un cuadro de balance, el cual no sería sometido a aprobación de la Junta Directiva de CORSATUR.

Es decir, que este balance de obra únicamente sería del conocimiento de la Supervisión, Administrador de Contrato y Gerencia de Infraestructura de CORSATUR.

- O. En común acuerdo propietario, supervisión y contratista, si al final del proyecto no se lograba invertir el 100% del monto contractual, este sería descontado del monto total del proyecto y en caso de que el monto del contrato sobrepasara el monto contractual, no existiría forma que el propietario pagara la diferencia, por tanto, el contratista absorbería el monto en aumento." (SIC).

XVI. ACTUACION DE BUENA FE

Ratifico y aclaro nuevamente, que, en todo momento, durante la ejecución del proyecto y el desarrollo de la presente auditoría de Examen Especial, he procedido con franqueza, buena voluntad y con el espíritu de dar los mayores aportes, ya sea de manera documentada o verbal, para que puedan ser considerados como elementos de juicio que le permita a la digna institución que Usted representa, concluir y emitir las recomendaciones acertadas. Además, con la firme convicción de ser un empleado público que vela por el buen uso de los recursos del Estado y la ejecución transparente de los proyectos de inversión pública.

XVII. SOBRE BALANCE DE OBRA

Nuevamente menciono, que, el documento de balance de obra fue el resultado de ajustes menores derivados por la naturaleza del proyecto, el cual, al ser una obra existente a rehabilitarse, durante su ejecución, se encontraron ajustes menores que requirieron ser atendidos de inmediato; respetando en todo momento el objeto

contractual, teniéndose como consecuencia variaciones menores en aumento, disminución y creación de actividades nuevas, todas las anteriores evaluadas en el sitio de la obra por parte de los actores involucrados.

A los anteriores ajustes, se les dio un tratamiento de total transparencia y amparados en los condiciones contractuales, documentándose y generando el documento "Balance de Obra", el cual fue realizado in situ durante la ejecución del proyecto por parte de la empresa contratista MENA y MENA INGENIEROS S.A. de C.V. y la empresa supervisora MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V., y posteriormente fue entregado al propietario, encontrándose debidamente identificados y aprobados por el nombre, cargo y sello de los representantes del contratista, supervisión y propietario.

De acuerdo a los contratos suscritos, el marco legal de cada uno de éstos y la documentación expuesta al equipo auditor, es posible determinar que existe un solo documento, elaborado por el Contratista, revisado y autorizado por la Supervisión, aprobado por los Administradores de Contrato y Gerencia de Proyectos e Inversión, en el cual se acordaron entre las tres partes, los costos finales de las partidas que llevaron al cumplimiento del objeto contractual, y el cual se puso a disposición del equipo auditor, en el proceso del Examen Especial, habiéndose entregado dicha documentación mediante los escritos siguientes:

11. Correspondencia bajo Ref.:GPI-12/19, con asunto: Entrega de documentación complementaria.
12. Correspondencia bajo Ref.:GPI-064/19, con asunto: Respuesta a solicitud de Información.
13. Correspondencia bajo Ref.:GPI-084/19, con asunto: Sobre nota REF-DA-TRES-No.478/2019.
14. Correspondencia bajo Ref.:GPI-085/19, con asunto: Sobre nota REF-DA-TRES-No. 480/2019.
15. Correspondencia bajo Ref.:GPI-086/19, con asunto: Sobre nota REF-DA-TRES-No.479/2019.

Asimismo, señalo que, durante la revisión de dicho documento, en la calidad en la que actué, no me percaté de la incongruencia de la partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 V4 (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, RECEPCIÓN, ítem 11.2.4. 1)", relativo al precio unitario y su precio total.

XVIII. ROL DE LA SUPERVISORA, MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V.

Según lo descrito y pactado entre las partes en el Contrato LG 41/2017 denominado "Supervisión del mejoramiento de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Cantón Las Lomas, Municipio de Santa Ana, Fase II", dentro de las responsabilidades de la Supervisión se destacan las siguientes cláusulas, siendo:

15. CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO
16. CLAUSULA TERCERA: ALCANCES Y SERVICIOS REQUERIDOS.
17. CLAUSULA QUINTA: ACTIVIDADES A REALIZAR.
18. CLAUSULA SEXTA: CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS
19. CLAUSULA OCTAVA: CONTROL ADMINISTRATIVO
20. CLAUSULA DECIMA: RESPONSABILIDADES POR DEFICIENCIAS
21. CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y/O PERJUICIOS.

Asimismo, dentro de la propuesta de oferta técnica presentada por MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V., específicamente en la descripción de la propuesta presentada en el Plan General de Supervisión, apartado Comprensión de los trabajos, literal d, pagina 9, se menciona lo siguiente en el marco de sus funciones: "Representar a CORSATUR, orientando los servicios a realizar en todas las actividades, tanto administrativas como técnicas que fuesen necesarias para la buena ejecución del proyecto por parte de la empresa constructora." (SIC)

Por otra parte, dentro de la propuesta de oferta técnica presentada por MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V., en la descripción de su propuesta presentada en el Plan General de Supervisión, apartado Plan de trabajo, pagina 14-15, se menciona lo siguiente:

"En la etapa de liquidación del contrato se respetará el plazo de nuestro contrato y se presentará de acuerdo a los requerimientos solicitados, a continuación, detallamos un listado de los documentos finales a solicitar al liquidar el contrato: (Punto 2) - Cuadro de compensación de obras en aumentos y disminuciones (Si las hubiese)". (SIC)

De lo anterior, se puede deducir las atribuciones, competencias y responsabilidades que los documentos contractuales, le confieren a la empresa supervisora MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V. durante el tiempo de prestación del servicio, y sobre las cuales aprobó la información generada por la contratista para posteriormente someterla a CORSATUR, la cual en lo que respecta al "Balance de Obra" contenía un error en el precio unitario de la partida No. 21.5.6 "ST- Bomba THHN 2 + THHN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Recepción, ítem 11.2.4.1)",

Es importante señalar que ha esta fecha, se encuentra vigente la Garantía de Buena Supervisión presentada por la supervisora MONFLO INGENIEROS, S.A. de C.V. y emitida por la aseguradora LA CENTRAL DE SEGUROS Y FIANZAS, SOCIEDAD ANONIMA, siendo el beneficiario la Corporación Salvadoreña de Turismo (CORSATUR) por una vigencia del 30/07/2018 al 30/07/2020, con el objetivo de garantizar la buena supervisión de los servicios bajo el contrato LG 41/2017.

XIX. ROL DE LA CONSTRUCTORA, MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V.

Según lo descrito y pactado entre las partes en el Contrato LP 40/2017 denominado: "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II", dentro de las responsabilidades de la Contratista se destacan las siguientes cláusulas, siendo:

9. CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO
10. CLUASULA CUARTA: RESPONSABILIADES DE LA CONTRATISTA
11. CLAUSULA NOVENA: RESPONSABILIDAD POR DEFICIENCIAS
12. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y/O PERJUICIOS.

De lo anterior, se puede deducir las atribuciones, competencias y responsabilidades que los documentos contractuales, le confieren a la empresa constructora MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V. durante el tiempo de prestación del servicio, y sobre las cuales elaboró la información a someter para autorización de la supervisora, y que, posteriormente fue presentada a CORSATUR, señalando que, en lo que respecta al "Balance de Obra" contenía un error en el precio unitario de la partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 1/2" (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Recepción, ítem 11.2.4.1)".

Es importante señalar que ha esta fecha, se encuentra vigente la Garantía de Buena Obra presentada por la contratista MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V. y emitida por la aseguradora LA CENTRAL DE SEGUROS Y FIANZAS, SOCIEDAD ANONIMA, siendo el beneficiario la Corporación Salvadoreña de Turismo (CORSATUR) por una vigencia del 30/07/2018 al 30/07/2020, con el objetivo de garantizar la reparación de las fallas que pudieran resultar por vicios o mala calidad de los materiales y mano de obra empleados en la construcción de la obra antes mencionada, quedando excluidos los desperfectos que ocurran por el mal uso que de dicha construcción haga el propietario y los deterioros o desgastes que sufra el uso normal de las mismas.

XX. SOBRE CONDICIÓN DENOMINADA "PAGO EN EXCESO POR LA CANTIDAD DE \$123,019.35".

Es importante destacar que la condición del pago en exceso, fue encontrada durante el ejercicio realizado por parte del equipo de la Corte de Cuentas de la República bajo EXAMEN ESPECIAL A LA CORPORACION SALVADOREÑA DE TURISMO (CORSATUR) POR LA REHABILITACION DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA FASE I Y II, POR EL PERIODO DEL 1 DE JUNIO DE 2016 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y durante la verificación de las partidas incluidas en el Balance de Obra de la Fase II in situ, en donde se identificó la incongruencia en el precio unitario de la partida No. 21.5.6 "ST-Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC +

PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Recepción, ítem 11.2.4.1)", la cual reflejaba un precio unitario de \$809.00 dólares y un costo total directo de \$100,356.45 dólares, conforme al documento entregado a la Corte de Cuentas de la República de El Salvador en misiva bajo referencia Ref.:GPI-064/19 denominado Balance de Obra del contrato LP 40/2017: "Rehabilitación de las Instalaciones de Hotel de Montaña Cerro Verde, Fase II".

XXI. CONCLUSION

En mi calidad de administradora de contrato concluyo que he actuado a la luz de ejecutar la ejecución el contrato LG 41/2017, conforme a lo requerido contractualmente y a la mayor transparencia, en función de la planificación y control de dirección de las actividades realizadas por parte de los responsables de la construcción y supervisión.

Respecto de la condición denominada "Pago en Exceso por la cantidad de \$123,019.35", puedo determinar que corresponde a un monto en exceso pagado a la constructora, es decir a MENA y MENA INGENIEROS, S.A. de C.V. el cual fue autorizado por la empresa supervisora y posteriormente remitido al contratante, no habiéndome percatado de dicha condición en el momento oportuno. Cabe señalar que dicho proceder, se encuentra debidamente documentado en los expedientes administrativos de CORSATUR.

XXII. PETITORIO:

De acuerdo a la correspondencia cursada, información brindada durante el presente examen especial y según lo expuesto anteriormente, su digna autoridad podrá constatar que, de acuerdo a la base documental técnica, las responsabilidades del Constructor y la Supervisora conferidas en los Documentos Contractuales y al documento de "Balance de Obra" elaborado por la empresa constructora MENA y MENA INGENIEROS S.A. de C.V., el cual fue revisado y aprobado por la empresa supervisora MONFLO INGENIEROS S.A. de C.V., se realizó el pago en exceso por \$123,019.35 dólares IVA incluido a la empresa constructora MENA y MENA INGENIEROS S.A. de C.V., en virtud de haber pagado CORSATUR por la partida 21.5.6 denominada: "ST-Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 ¼ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, RECEPCIÓN, ítem 11.2.4.1)" la cantidad de \$128,145.15 dólares IVA incluido, siendo lo correcto la cantidad de \$5,125.80 dólares IVA incluido.

Por lo anterior y en aras de hacer un buen uso de los recursos públicos, es menester ratificar a través del presente escrito, que se aplique el artículo 58 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, el cual literalmente dice: "Es responsable principal, quien recibe del Estado un pago sin causa real o lícita, o en exceso de su derecho, o no liquida en el período previsto, anticipos, préstamos o cualquier otra

clase de fondos" (SIC), en el sentido que la empresa constructora es la principal responsable de resarcir el pago en exceso recibido en su oportunidad."

En nota de fecha 12 de septiembre de 2019, emitida por el Ingeniero Jacobo Montes Flores, Administrador único de MONFLO INGENIEROS, S.A de C.V. contratado para Supervisión, en relación al Contrato No. LG 412017 en cuanto a la presunta deficiencia comunicada manifiesta lo siguiente:

"a ustedes exponemos:

Que en fecha 24 de julio de 2019 se presentó a Corte de Cuentas de la República, documentación con el propósito de complementar respuestas al borrador del Informe de Auditoria, concerniente a la ejecución del proyecto antes mencionado, la empresa constructora Mena y Mena Ingenieros, S.A. de C.V. y mi representada, se procedió a analizar en conjunto la documentación relacionada con la ejecución de las obras de Rehabilitación de las instalaciones del Hotel de Montaña Cerro Verde Fase II.

Derivado del trabajo de ambas empresas, se presenta nuevamente el Balance de Obra presentado originalmente y el Balance de Obra Complementario que considera obra efectuada que no se tomó en cuenta en el Balance Original.

Por tanto, en base a lo anterior y a la prueba documental que anexamos, y que se presentó en fecha 24 de julio de 2019, solicito sea desvanecida la observación "Obra pagada y no ejecutada por la cantidad de \$123,019.35.

En nota de fecha 12 de septiembre de 2019, emitida por la Arquitecta Nancy Patricia Mena Marín, Representante Legal de Mena y Mena Ingenieros S.A de C.V. en relación al Contrato de Construcción LP 40/2017, manifiesta lo siguiente:

"En ese sentido, adjunto a este escrito, se presenta copia simple y magnético de correspondencia enviada en fecha 31 de julio del 2019, a la cual se incorpora en esta oportunidad:

1. Balance de obra firmado y aprobado por Supervisión. Incluye obra adicional ejecutada durante el proyecto: Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña Fase II. (Anexo 1)
2. Cuadro consolidado, Estado de Cuenta Bancario, detallé de operaciones y facturas, que amparan cada uno de los pagos realizados por CORSATUR, lo cual demuestra el conocimiento y aprobación de los trabajos realizados que enmarcan cada una de las Estimaciones presentadas durante la ejecución de la Fase II. (Anexo 2)
3. 2da. entrega de Memorias de cálculos, en la cual se evidencia los detalles de la obra ejecutada relacionada con el balance de obra. (Anexo 3)

4. Copia simple de nota remitida el 31 de julio, incluyendo todos sus anexos y copia digital en formato Excel para la realización de operaciones aritméticas que se necesiten practicar como pericia en la auditoría en mención.

Nota:

Todos los anexos antes mencionados se incluyen en formato Digital.

Por tanto, con base a lo antes expuesto y a la prueba documental que adjuntamos a este escrito, atentamente, solicito sea tomado en cuenta para su posterior revisión el cuadro de balance de obra y cuadro de obra adicional, en el cual se comprueba que todos los desembolsos recibidos por parte de CORSATUR fue por obra realmente ejecutada, la cual puede ser comprobada en campo y de la cual también da fé la supervisión asignada contractualmente para el proyecto. Lo antes expuesto servirá para desvanecer la observación: "**Obra pagada y no ejecutada**" de la que estamos siendo directamente señalados.

Por tratarse de resultados preliminares sabemos que la presentación de esta evidencia documental es oportuna, ya que con ella se podría modificar el informe emitido por la Dirección de Auditoría Tres de Corte de Cuentas de la República y así no ser trasladada la observación a la Unidad de Recepción y Distribución de Informes de Auditoría de la Corte de Cuentas."

COMENTARIO DEL AUDITOR:

Habiendo analizado los comentarios de los funcionarios de CORSATUR relacionados, aceptan que el "Balance de Obra" contenía un error en el precio unitario de la partida No. 21.5,6 "ST- Bomba THHN 2 + THNN 8 en IMC + PVC 1 ½ (Ref. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Recepción, ítem 11.2.4.1)", atribuyendo la responsabilidad a la empresa constructora y a la supervisora, por lo que piden se les desvincule de la responsabilidad. No obstante, es de mencionar que el balance de Obra con la incongruencia señalada también fue firmado por el Gerente de Proyectos e Inversión y las Administradoras de contrato.

En cuanto que a esta fecha se encuentran vigentes la Garantía de Buena Supervisión y la Garantía de Buena Obra presentada por la contratista, le recordamos que es responsabilidad de la administración realizar las gestiones pertinentes en el marco de lo dispuesto en los documentos contractuales.

En cuanto a los comentarios de la supervisión y la contratista, quienes presentan un "Balance de Obra Complementario que considera obra efectuada que no se tomó en cuenta en el Balance Original", éste tiene la misma deficiencia que el Primer Balance de Obra presentado, que no está legalizado por Junta Directiva, además, fue presentado extemporáneamente y con el agravante de que solo fue suscrito por contratista y supervisor y no por los representantes de CORSATUR. Con estas

deficiencias del Balance de Obra Complementario, no procede realizar la verificación física de la obra allí descrita. Por lo tanto, la deficiencia se mantiene.

4. Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías Anteriores

La Corte no ha realizado acciones de controles que antecedan al presente informe; en consecuencia, el seguimiento a recomendaciones anteriores no fue efectuado.

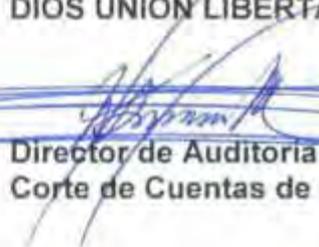
5. Recomendaciones de Auditoría

El Presente Informe no incluye recomendaciones de Auditoría

Este informe contiene los resultados del Examen Especial al Proyecto de "Rehabilitación de las Instalaciones del Hotel de Montaña, Fase I y Fase II" de la Corporación Salvadoreña de Turismo, por el período del 1 de junio del 2016 al 31 de diciembre de 2018, y ha sido elaborado para informar a los funcionarios y demás servidores actuantes, su uso es exclusivo de la Corte de Cuentas de la República.

San Salvador, 24 de septiembre de 2019

DIOS UNION LIBERTAD


**Director de Auditoría Tres
Corte de Cuentas de la República**



	Admisión e instalación de 20 unidades de Protección de 10 x 50 Cm. en perfiles de galvanizado inoxidable.	M ²	\$	0.11	2044					\$	224.84
OBRAS DE PROTECCIÓN Pisos de A.L.L.											
	Entrevista para Mapa de Contorno de Pisos para Pisos y Terraza	M ²	\$	11.84	18.75					\$	221.06
	Construcción de Mapa de Contorno de Pisos para Pisos de sótano #1	M ²	\$	37.00	4.76	4.26	0.00	4.00		\$	239.10
	Construcción de Mapa de Contorno de Pisos para Pisos de sótano #2	M ²	\$	37.00	12.24	12.24	0.00	7.00		\$	319.68
	Construcción de Mapa de Contorno de Pisos para Terraza de Habitación #1	M ²	\$	13.00	13.74	10.00	1.00	100.52		\$	300.68
	Revestido con Suela Cementa Pulida en Muro de Contorno de Pisos para Pisos de sótano #1	M ²	\$	17.00	0.44	0.44	0.27	2.00		\$	300.68
	Revestido con Suela Cementa Pulida en Muro de Contorno de Pisos para Pisos de sótano #2	M ²	\$	40.00	17.20	10.00	1.27	20.00		\$	444.24
	Revestido con Suela Cementa Pulida en Muro de Contorno de Pisos para Terraza de Habitación #1	M ²	\$	21.00	16.20	10.00	1.24	27.28		\$	419.94
BUDGETO											
	Entrevista para Mapa de Contorno de Pisos para Budget #1 y #2	M ²	\$	12.54	12.54					\$	157.05
	Construcción de Mapa de Contorno de Pisos #1	M ²	\$	33.00	10.90	11.22	1.27	10.04		\$	323.53
	Construcción de Mapa de Contorno de Pisos #2	M ²	\$	33.00	10.00	7.20	0.84	110.10		\$	323.72
	Revestido con Suela Cementa Pulida en Muro de Contorno de Pisos para Budget #1	M ²	\$	20.00	6.73					\$	320.14
	Revestido con Suela Cementa Pulida en Muro de Contorno de Pisos para Budget #2	M ²	\$	40.00	6.73					\$	273.17
	Empaquetado de Suela Cuarta	M ²	\$	42.00	6.40					\$	246.27
	Revestido con Suela Cementa Pulida	M ²	\$	43.00	11.85					\$	317.10
	Revestido con Suela Cementa Pulida para "Witasser" en Terraza	M ²	\$	42.00	16.50					\$	300.00
	Costo Pisos de concreto	M ²	\$	100.00	7.40					\$	273.00
LAMPARAS DE PABILLOS											
	Cambio de altura de lámparas en interiores de pabellón de 1.70 M. hasta 2.40 M.	U	\$	6.30	20.10					\$	277.50
GABINETE CONTRA INCENDIOS											
	Suministro e instalación de Tubo de PVC de 2" y 3/4" P.V. para gabinete contra incendios	M ²	\$	6.30	19.20					\$	200.10
GABINETE ELÉCTRICO											
	Admisión de obra para instalación de gabinete eléctrico en cuadro de tableros. Incluye empalmado de alambres de obra para instalación de gabinetes.	M ²	\$	100.00	1.00					\$	100.00
BANIDAS DE AGUAS LUVIAS											
	Requisito de Agua Lluvia con "Cemento de 5" en habitaciones	Unidad	\$	15.20	15.20	15.00	0.00	0.00		\$	185.12
RESTITUCIONES EN ÁREAS DE RESERVA											
	Entrevista para "Witasser" para en obra de restituciones hacia a las torres de las habitaciones	M ²	\$	11.74	10.00					\$	107.27
	Señal Exclusion para protección al área de restituciones hacia a las torres de las habitaciones	M ²	\$	13.84	20.00					\$	132.77
	Construcción con Suela Cementa Pulida en Pisos de restituciones hacia a las habitaciones	M ²	\$	43.00	11.50					\$	200.40
A	COSTO DIRECTO PARTIDAS NUEVAS									\$	17744.38
B	COSTO INDIRECTO (INDICAR PORCENTAJE 15% DE A)				15%					\$	2661.66
C	IVA (10%)				10%					\$	2061.66
D	TOTAL									\$	22467.70
PORCENTAJE VERIFICADO DE PARTIDAS NUEVAS											81%

FASE I					
CONTRATO		BALANCE DE OBRA			
CONTRATO	OBRA PAGADA NO EJECUTADA	NUOVO CONTRATO RESERVA BALANCE DE OBRA	DIFERENCIA PARTIDAS CONTRACTUALES MENUS P. BALANCE	PARTIDAS NUEVAS VERIFICADAS	PORCENTAJE DE PARTIDAS NUEVAS VERIFICADAS
3747.000.00	\$22.187.71	\$147.000.00	\$5.004.50	\$27.582.21	81%

CORPORACION SALVADOREÑA DE TURISMO (CORSAUTUR)															
REHABILITACION DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL DE MONTAÑA CERRO VERDE, FASE II															
Comparación entre Cantidades del Balance de Obra Fase II y Cantidades Verificadas en campo											DATOS BALANCE DE OBRA				
No.	PARTIDA	UN	PRECIO UNITARIO (A)	CANTIDAD CONTRATADA (B)	CANTIDAD VERIFICADA EN CAMPO (C)	DEFERENCIA (D=B-C)	MÓNTO OBRA PAGADA NO EJECUTADA (E=DxA)	CANTIDAD BALANCE DE OBRA (F)	DEFERENCIA CANT. VERIFICADA - BALANCE (G= C-F)	MÓNTO DE DEFERENCIA CON BALANCE (H=GxA)	OBRA PAGADA NO EJECUTADA EN BALANCE	OBRA PAGADA NO EJECUTADA EN BALANCE (Ingresos \$100)			
2	PABELLOS														
2.1	PABELLOS ALA "A" (Subpartidas 2-4)														
2.1.8	Concreto														
2.1.8.1	Hectura de Zapata de concreto 22	m2	\$124.55	8.10	8.91	1.72	\$213.55	8.81	0.10	\$12.45	\$0.00	\$12.45			
2.1.8.2	Hectura de Paredón de Zapata 22	m2	\$906.29	2.40	1.92	-0.48	\$437.12	2.92	-0.52	\$471.52	\$0.00	\$471.52			
2.1.8.3	Hectura de Soport de concreto 22	m2	\$407.11	5.50	4.35	-1.15	\$467.86	6.65	-1.15	\$471.52	\$435.81	-\$35.71			
2.1.8.4	Hectura de Soport de concreto 24	m2	\$447.57	1.35	0.97	-0.38	\$170.08	1.33	-0.36	\$170.08	\$170.08	-\$170.08			
2.1.7	Acabados														
2.1.7.1	Hectura de piso de Mosaico de concreto de 2.20x0.20x0.40 mts (Fase II) - 200 kg cemento (F1)	m2	\$42.00	88.00	17.00	-71.00	\$2982.00	22.20	-68.80	\$2903.20	\$188.80	-\$188.80			
2.1.7.2	Hectura de pared de bloques de concreto de 2.20x0.20x0.40 mts (Fase II) - 1, para impermeabilización de terrazo	m2	\$60.00	8.25	4.80	-3.45	\$208.50	4.80	-3.45	\$208.50	\$0.00	\$208.50			
2.1.8	Acero Estructural														
2.1.8.1	Viga VM2 (incluye todos sus complementos, dos manos de pintura de alta calidad, dos manos de anticorrosión)	m	\$62.92	141.80	134.30	-7.50	\$898.73	7.88	-127.28	\$11,776.87					
2.1.10	Acabados														
2.1.10.1	Suministro y colocación de concreto estandarizado para piso, incluye esbozo de concreto en 10 Ton 180 kg/cm ² y superficie estandarizada con textura y color, incluye impermeabilización de 25000 cm ²	m2	\$28.85	33.00	32.48	-0.52	\$948.48	77.54	-44.54	\$1283.31					
2.1.11	MISCELANEOS														
2.1.11.1	Suministro e instalación de pasamanos de aluminio de 4x3.82 mts con terminación, sobre del de acero inoxidable, incluye base de concreto y acabados de acero inoxidable para su fijación y decoración	m	\$845.70	15.40	7.70	-7.70	\$6460.00	7.74	-7.74	\$6460.00					
2.2	PABELLO CENTRAL														
2.2.4	Concreto														
2.2.4.1	Hectura de Zapata de concreto 22	m2	\$124.03	8.10	6.67	-1.43	\$1,017.81	8.09	-0.01	\$1,112.30	-\$1,112.30	\$1,112.30			
2.2.4.2	Hectura de Paredón de Zapata 22	m2	\$906.29	1.80	1.29	-0.51	\$459.27	2.92	-1.12	\$1006.85	\$1006.85	-\$1006.85			
2.2.8	Acero Estructural														
2.2.8.1	Columna C20 (incluye todos sus complementos, dos manos de pintura de alta calidad, dos manos de anticorrosión)	m	\$85.92	10.00	8.29	-1.71	\$1458.18	8.22	-1.78	\$1524.81					
2.2.8.2	Viga VM1 (incluye todos sus complementos, dos manos de pintura de alta calidad, dos manos de anticorrosión)	m	\$42.13	151.90	88.77	-63.13	\$2670.71	136.60	-15.30	\$6462.90	-\$1,342.90	-\$1,342.90			
2.3	PABELLO ENTRE RECEPCION Y RESTAURANTE														
2.3.4	Concreto														
2.3.4.1	Hectura de Zapata 22	m2	\$124.33	1.00	1.10	0.10	\$124.33	1.42	-0.42	\$531.36	-\$407.03	-\$407.03			
2.3.4.2	Hectura de Paredón de Zapata 22	m2	\$906.29	0.70	0.32	-0.38	\$348.70	0.88	-0.58	\$525.52	\$481.52	-\$481.52			
2.3.10	Acabados														
2.3.10.1	Suministro y colocación de concreto estandarizado para piso, incluye esbozo de concreto en 10 Ton 180 kg/cm ² y superficie estandarizada con textura y color, incluye impermeabilización de 25000 cm ²	m2	\$28.85	33.29	32.94	-0.35	\$989.31	33.98	-0.69	\$1987.13					
3	HABITACIONES #1 A #4														
3.1	HABITACION #1 (#110)														
3.1.8	ACERO ESTRUCTURAL														
3.1.8.1	Viga VM1 (incluye todos sus complementos, dos manos de pintura de alta calidad, dos manos de anticorrosión)	m	\$42.13	27.68	26.17	-1.51	\$727.17	26.81	-0.87	\$363.78	-\$363.78				
3.1.8.2	Tubo estructural 4"x4" clase 18 (dos manos de pintura de alta calidad y dos manos de anticorrosión)	m	\$67.00	141.40	131.60	-9.80	\$6367.00	154.18	-12.58	\$8423.30	-\$2056.30				
3.1.14	ENCHAPADOS														
3.1.14.1	Enchape con granito en terrazo estándar	m2	\$27.52	38.24	18.81	-19.43	\$1060.48	17.88	-20.36	\$568.78	-\$568.78				
3.1.16	PISOS														
3.1.16.1	Suministro e instalación de losa parda de pedo curado, sobre base de hormigón vibrado y terminado sobre base (F1-3) en todo el área sobre la "18"	m2	\$109.11	18.65	5.44	-13.21	\$2032.43	5.46	-13.15	\$1449.02					
3.1.16.2	Suministro e instalación de piso de concreto para subterráneo de 0.20x0.20x0.10 mts (incluye todos los materiales necesarios en forma de concreto de 180 kg/cm ²) y impermeabilización según detalle en plano (F1-3)	m2	\$60.00	54.60	32.15	-22.45	\$3267.00	32.81	-21.79	\$1305.00	-\$1305.00				
3.1	HABITACION #2 (#111)														
3.1.8	ACERO ESTRUCTURAL														
3.1.8.1	Viga VM1 (incluye todos sus complementos, dos manos de pintura de alta calidad, dos manos de anticorrosión)	m	\$42.13	24.60	23.14	-1.46	\$1037.90	24.81	-1.21	\$513.36	-\$513.36				
3.1.8.2	Tubo estructural 4"x4" clase 18 (dos manos de pintura de alta calidad y dos manos de anticorrosión)	m	\$67.00	130.80	123.20	-7.60	\$8902.00	134.18	-3.98	\$2652.11	-\$2652.11				
3.1.11	CUBIERTA DE TECHOS														
3.1.11.1	Suministro e instalación de cubierta de terrazo con dos manos de pintura de alta calidad y 2" de aislamiento de poliestireno expandido	m2	\$42.81	88.20	84.88	-3.32	\$3708.00	88.20	-3.32	\$1418.01					
3.1.15	ENCHAPADOS														
3.1.15.1	Enchape con granito en terrazo estándar	m2	\$27.52	37.47	18.81	-18.66	\$1034.87	18.88	-18.66	\$518.01	-\$518.01				
3.1.18	PISOS														
3.1.18.1	Suministro, compra y reparto de grama (dos manos) (incluye esbozo base de tierra según regla de 15 cm)	m2	\$6.00	119.81	88.88	-30.93	\$718.88	88.88	-30.93	\$180.00					

4.1.20.1	Colo. final de tablero de piso para intermite y control de humedad (incluye dos manos recargas de pintura de alta calidad y estructura de acero)	m ²	\$21.20	723.69	21.80	22.18	3073.14	602.14	-4.34	-528.82	\$29.22	
4.2 PAREJO DE RECEPCION												
4.2.6 CONCRETO												
4.2.6.1	Hectrea de Sola 51	m ²	\$425.20	22.87	5.45	17.52	\$7,452.56	4.84	0.51	\$216.86		
4.2.7 ALBAÑERIA												
4.2.7.1	Pared PB-2	m ²	\$103.55	127.29	24.22	103.04	\$13,628.38	21.50	0.72	\$289.57		
4.2.8 PISO												
4.2.8.1	Recubrimiento y colocación de concreto estampado para piso. Incluye colado de concreto en 101 m ² M3 espesor y acabado final escamoteado con lechuga y óxido, elevación de 20000 cms	m ²	\$39.05	65.38	15.44	19.95	\$277.72	15.98	0.62	\$24.18	\$24.18	
4.3 PLINCHÉ												
4.3.8 CONCRETO												
4.3.8.2	Paredón de Zapata 21	m ³	\$326.10	0.41	0.36	-4.44	\$1,462.55	1.03	-0.07	-223.53	-223.53	
4.3.8.3	Zapata 22	m ³	\$328.31	3.20	-0.58	3.62	\$845.74	2.02	-2.42	-3754.86	-3754.86	-3754.86
4.3.8.4	Paredón de Zapata 22	m ³	\$399.25	6.69	-0.16	0.44	\$2694.70	0.86	-0.83	-3645.02	-3645.02	-3645.02
4.3.7 ACERO ESTRUCTURAL (incluye dos manos de esmalte, dos manos de anticorrosivo y todas sus conexiones)												
4.3.7.1	Columna CM1	m	\$71.24	33.33	37.75	1.47	\$2104.72	39.42	7.11	\$208.32		
4.3.7.2	Viga VM2	m	\$92.52	112.03	700.44	11.58	\$10,546.30	68.70	1.74	\$160.08		
4.3.7.3	Tubo estructural #4x20 altura 18	m	\$8.79	423.40	263.86	120.84	\$3,180.06	236.36	66.30	\$601.04		
4.3.8 TECHOS												
4.3.8.1	Soportes e instalación de cubierta de policarbonato. Incluye accesorios para su instalación y funcionamiento	m ²	\$37.49	124.81	128.08	0.41	\$253.53	128.18	-3.88	\$172.47	\$172.47	\$172.47
4.3.10 MISCELANEO												
4.3.10.1	Soportes e instalación de tubo de aluminio. Instalación de 3x3/2 en todos los puntos de conexión y fijación	m ²	\$34.88	21.51	42.10	10.06	\$248.30	52.83	-10.00	-324.80	\$248.30	-324.80
4.4 RAMPA DE ACCESO												
4.4.1.6 Concreto de 51												
4.4.1.6	Hectrea de pared de bloque de concreto de 0.20x0.20x0.40 para Pared PB-2, para conformación de rampa	m ²	\$45.00	13.90	21.29	34.87	\$2,485.10	39.41	-13.98	-668.10	\$628.10	\$628.10
4.4.1.8	Concreto para de piso F'180 kg/cm ² con elevación de 2400 y acabado de concreto estampado con elevación de 2400	m ²	\$34.88	59.00	98.12	13.88	\$616.23	84.80	2.02	\$78.84		
4.4.1.11	Planchería de madera de eucalipto, tipo industrial y color de agua robleada.	m ²	\$71.25	56.38	51.81	6.82	\$489.50	4.01	91.21	\$1889.11		
4.4.2 GRADAS DE ACCESO												
4.4.2.4	Jardines cubiertos de felpa de concreto en gradas, repelidos y afielados. Incluye plancha ornamental tipo 1x1/4 m ²	m ²	\$275.00	6.60	5.06	1.00	\$275.00	0.00	-5.00	-425.00	\$425.00	\$275.00
5 SERVICIOS SANITARIOS												
5.8 CONCRETO Y PAREDES												
5.8.2	Hectrea de base de concreto para piso en 10 cm F'180 kg/cm ² . Incluye elevación de 25/25 cm.	m ²	\$281.10	2.80	4.38	7.14	\$819.27	4.27	-0.01	-22.81	\$286.00	
5.11 ENCIAPADOS												
5.11.1	Enchape de cerámico en paredes interiores 40x40 cm x 10 mm	m ²	\$27.62	129.81	113.82	19.88	\$419.51	115.44	1.67	-34.13	-34.13	
5.11.4	Enchape de cerámico en paredes exteriores de 40x40 cm x 10 mm	m ²	\$48.70	136.81	87.85	39.87	\$1,034.46	87.48	0.03	\$1.31		
5.13 DIBUJONES												
5.13.1	Diseño integral de obra: planos, cotas, detalles, acabados, sistema de juntas, especificaciones, entre otros para la ejecución de las obras.	m ²	\$280.00	37.18	21.30	4.80	\$1,248.00	34.41	0.46	\$21.82		
5.14 PISO												
5.14.1	Recubrimiento y acabado de piso de concreto de 0.20x0.40 m ² x 10 mm	m ²	\$20.08	81.90	47.02	3.91	\$277.49	47.60	-0.05	-420.00	\$20.08	
6 CAFETERIA												
6.1.5 TECHOS												
6.1.5.1	Cubierta de felpa con got (tipo de aluminio 20x4) equipada de accesorios de aluminio F'12"	m ²	\$42.81	100.00	82.81	37.20	\$1,588.20	19.52	0.00	\$114.38		
6.1.8 ACABADOS												
6.1.8.2	Válvula tipo 1/2" de 10 mm de espesor, interiores	m ²	\$359.72	24.30	16.87	1.68	\$2,381.20	89.00	0.21	\$67.24		
7 CISTERNA DE AGUA POTABLE #1												
7.4 CONCRETO												
7.4.1	Losa de fundación de cisterna (1x0.30)	m ²	\$122.12	37.33	87.29	-4.00	\$485.40	62.25	2.64	\$486.24		
7.4.2	Pared de concreto (1x0.25)	m ²	\$134.24	112.33	101.86	19.42	\$1,868.88	112.33	-15.24	\$1,372.57	\$1,372.57	\$1,372.57
7.4.3	Losa de techo de concreto (0.20)	m ²	\$115.12	52.40	38.04	13.31	\$1,247.28	60.37	-1.28	-332.47	-332.47	-332.47
7.5 ACABADOS												
Repello												
7.5.4	Recubrimiento de cara interna de losa de base de cisterna	m ²	\$9.89	10.40	85.00	11.31	\$109.80	83.28	4.17	\$40.81	\$40.81	
7.6 IMPERMEABILIZACION												
7.6.1	Impermeabilización de cara externa de pared de cisterna	m ²	\$18.00	112.33	81.38	15.22	\$1,818.96	122.88	-25.33	-639.30	\$181.38	\$181.38
7.6.2	Impermeabilización de cara interna de pared de cisterna	m ²	\$18.00	112.33	81.38	15.22	\$1,818.96	108.56	-6.52	-517.26	\$111.38	\$111.38
7.6.4	Impermeabilización de cara externa de losa de techo de cisterna	m ²	\$18.00	52.40	34.09	11.21	\$203.58	63.89	-4.17	-85.00	\$79.00	
7.6.5	Impermeabilización de cara externa de losa de techo de cisterna	m ²	\$18.00	52.40	34.09	11.21	\$203.58	11.72	-10.84	-627.52	\$217.52	\$217.52
8 CISTERNA DE RETENCION												
8.4 CONCRETO												
8.4.1	Losa de fundación de cisterna (1x0.30)	m ²	\$122.12	37.33	34.10	13.11	\$7,688.40	46.46	-10.22	\$1,294.77	\$1,294.77	\$1,294.77
8.4.2	Pared de concreto (1x0.25)	m ²	\$134.24	39.26	71.54	23.85	\$2,108.16	67.60	3.84	\$474.50		
8.4.3	Losa de techo de concreto (0.20)	m ²	\$115.12	46.88	32.25	13.75	\$1,817.80	29.89	-2.03	\$206.52		
8.4.4	Viga V1	m	\$382.53	0.63	3.12	0.51	\$2,046.26	2.60	0.17	\$46.10		
8.5 ACABADOS												
8.5.1	Recubrimiento de cara interna de pared de cisterna	m ²	\$9.89	89.00	71.99	23.86	\$157.24	0.00	71.34	\$468.81		
8.5.2	Recubrimiento de cara interna de pared de cisterna	m ²	\$9.89	124.30	101.28	22.02	\$148.41	0.00	101.80	\$672.01		

8.2.4	Reparación de sala interna de sala de baño de cocina	m2	\$9.00	80.00	81.75	13.35	\$112.86	35.60	3.75	\$35.34		
8.3.0	Abrido de cara externa de pared de cocina	m2	\$2.34	120.30	71.14	22.34	\$127.39	0.00	27.14	\$100.25		
8.6 IMPERMEABILIZACIÓN												
8.6.1	Impermeabilización de cara externa de pared de cocina	m2	\$10.00	60.00	51.04	10.80	\$429.48	81.60	9.85	\$177.46	-\$27.40	-\$177.86
8.6.2	Impermeabilización de cara interna de pared de cocina	m2	\$14.00	180.00	101.86	22.32	\$649.26	70.20	21.44	\$356.28		
8.6.3	Impermeabilización de cara interna de sala de lavandería	m2	\$18.00	50.00	35.19	10.91	\$346.54	81.60	4.89	\$84.42		
8.6.4	Impermeabilización de cara interna de sala de baño de cocina	m2	\$19.00	40.00	44.20	11.75	\$211.50	80.80	9.75	\$67.50		
8.6.5	Impermeabilización de cara externa de sala de baño de cocina	m2	\$18.00	48.00	34.20	10.19	\$287.58	37.60	3.75	\$19.00	\$19.00	
10 INSTALACIONES HIDRAULICAS (incluye todos los accesorios)												
10.5 CAJETA DE SISTEMA DE BOMBEO												
10.5.8 Equipo de Bombeo												
10.5.8.1	Bomba centrífuga 15 HP (incluye 1 Motorizado, 1 Válvula Check, 1 Unidad de control, 1 set de curvas, 1 set de volúmenes, armador, gabinete de control, entre otros elementos para su buen funcionamiento)	u.	\$1700.00	2.00	0.00	2.00	\$3400.00	0.00	0.00	\$0.00		
10.5.8.2	Tanque de Presión Hidroestático 250 gal PG211 CHALLENGER	u.	\$1302.14	0.00	0.00	2.00	\$2604.28	2.00	-3.00	-\$2714.28	\$2714.28	-\$2714.28
11 INSTALACIONES ELECTRICAS												
11.1 Instalación 14												
11.1.2 SUMINISTRO Y MONTAJE DE LUMNARIAS												
11.1.2.1	Lumina decorativa tipo P2	u.	\$21.74	44.00	34.30	10.00	\$207.42	4.00	30.00	\$802.00		
11.2 RECEPCION												
11.2.1 SUMINISTRO Y MONTAJE DE LUMNARIAS												
11.2.1.1	Lumina decorativa tipo P22	u.	\$106.72	33.00	25.00	10.00	\$1267.20	0.00	25.00	\$1168.00		
11.4 PLAZA LAS HORTENSIAS												
11.4.2 SUMINISTRO Y MONTAJE DE LUMNARIAS												
11.4.2.1	Lumina tipo P1	u.	\$67.20	24.00	22.00	2.00	\$135.34	22.00	0.00	\$0.00		
11.4.2.2	Lumina tipo P2	u.	\$163.80	12.00	0.00	3.00	\$317.94	22.00	-19.00	-\$1307.84	\$1307.84	-\$1307.84
11.5 INSTALACIONES ELECTRICAS LINEA PRIMARIA, TRANSFORMADORES Y RED TIERRA												
11.5.1 SUMINISTRO Y MONTAJE DE ACOMETIDA DE TABLEROS ELECTRICOS												
11.5.1.1	Placa de emergencia y transformador diferencial 3x3 (1000 350 +1 TRFN 350+1 TRFN 60 en PVC 4")	m	\$298.88	60.00	0.00	60.00	\$17932.80	0.00	0.00	\$0.00		
A	TOTAL (COSTO DIRECTO)						\$108,103.06				-\$19,428.18	-\$18,339.79
B	COSTO INDIRECTO (INDICAR PORCENTAJE 15% DE A)			15%			\$14,055.47				-\$2,525.78	-\$2,384.17
C	IVA (12%)			12%			\$14,055.47				-\$2,525.79	-\$2,384.17
D	TOTAL						\$136,214.00				-\$24,479.75	-\$23,108.13

Nº	PARTIDAS NUEVAS EN BALANCE DE OBRA FASE B	UNID	PRECIO UNITARIO (A)	CANTIDAD PAGADA (B)	CANTIDAD VERIFICADA EN CAMPO (C)	MONTO PARTIDAS NUEVAS (D=A*B)	MONTO PARTIDAS NUEVAS VERIFICADAS
12 OBRAS ADICIONALES							
12.1 PASILLOS							
12.1.1 PASILLO ALA "A" (Instalaciones 14)							
12.1.1	Viga vertical 1/2" conformada de 1 tubo tipo 114	m	\$ 94.54	40.00		\$ 4,054.54	\$ 4,054.54
12.1.2	Viga vertical 1/2" conformada de 2 tubos tipo 114	m	\$ 100.58	34.00		\$ 3,450.58	\$ 3,450.58
12.1.3	Replazo de paredes de perfil	m2	\$ 6.26	16.41		\$ 102.74	
12.1.4	Replazo de cuadrado de perfil	m	\$ 3.18	57.75		\$ 183.82	
12.1.5	Replazo y afilado de perfiles	m	\$ 1.63	12.00		\$ 19.56	
12.1.6	Fijado de guías en terreno natural con ladrillo de tapia	m	\$ 14.20	5.00		\$ 71.00	
12.1.7	Demolición de tubería de agua fría de tubo enterrado, desde el inicio de empalmes	m	\$ 27.64	12.79		\$ 354.06	
12.1.8	Lustrado en fundaciones (zapatas y columnas) con material cemento al 3%	m3	\$ 60.60	9.00		\$ 545.40	
12.1.9	Lustrado en fundaciones (zapatas y columnas) con material cemento y grava al 1.5%	m3	\$ 84.04	42.00		\$ 3,529.68	
12.1.10	Lustrado en fundaciones (zapatas y columnas) con 40% de material cemento y 60% de material de laja cemento al 3%	m3	\$ 51.34	80.00		\$ 4,107.20	
12.1.11	Replazo en piso de 1"	m2	\$ 14.63	7.00		\$ 102.41	
12.1.12	Replazo de pared tipo B, simulación de perfil tipo DUBIL (60, PANELLO CENTRAL, tipo 2.0 (1.7))	m2	\$ 27.26	1.01		\$ 27.53	
12.2 PASILLO CENTRAL							
12.2.1	Demolición de tuberías metálicas enterradas	m	\$ 4.74	5.00		\$ 23.70	
12.2.2	Demolición, extracción y limpieza de las fundaciones de las columnas metálicas enterradas	m	\$ 87.04	7.00		\$ 609.28	
12.2.3	Lustrado en fundaciones (zapatas y columnas) con material cemento al 3%	m3	\$ 60.60	22.68		\$ 1,372.68	
12.2.4	Lustrado en fundaciones (zapatas y columnas) con material cemento y grava al 1.5%	m3	\$ 84.04	32.29		\$ 2,719.33	
12.2.5	Lustrado en fundaciones (zapatas y columnas) con 40% de material cemento y 60% de material de laja cemento al 3%	m3	\$ 51.34	51.00		\$ 2,618.34	
12.2.6	Replazo de paredes de perfil	m2	\$ 6.26	33.20		\$ 208.85	
12.2.7	Replazo de cuadrado de perfil	m	\$ 3.18	43.70		\$ 138.67	
12.2.8	Replazo y afilado de perfiles	m	\$ 1.63	14.00		\$ 22.82	
12.2.9	Fijado de guías en terreno natural con ladrillo de tapia	m	\$ 14.20	40.71		\$ 578.38	
12.2.10	Demolición en parte de 1"	m	\$ 14.55	5.00		\$ 72.75	
12.3 PASILLO ENTRE RECEPCION Y RESTAURANTE							
12.3.1	Lustrado en fundaciones (zapatas y columnas) con material cemento al 3%	m3	\$ 60.60	9.00		\$ 545.40	
12.3.2	Lustrado en fundaciones (zapatas y columnas) con material cemento y grava al 1.5%	m3	\$ 84.04	10.10		\$ 848.81	

12.2.3	Lubricación en fundaciones (zapatas y columnas) con ALC de material aserrado y 60% de material del lugar (arroyo) a 3%	m3	\$	51.34	13.32		\$	681.98
12.2.4	Lubricación bajo piso del concreto en carpas, con ALC de material aserrado y 60% de material del lugar (arroyo) a 3%	m3	\$	51.34	3.85		\$	197.24
12.2.5	Revoque de paredes en paredes	m2	\$	0.23	4.83		\$	37.64
12.2.6	Revoque de muros de concreto	m2	\$	0.15	46.34		\$	340.30
12.2.7	Revoque en paredes en paredes	m2	\$	7.35	6.00		\$	42.00
12.2.8	Revoque en piso de 1"	m2	\$	14.00	2.00		\$	28.00
13. HABITACIONES DE #1 A #4								
13.1. HABITACION 1								
13.1.1	Desmontaje de paredes por demolición	m2	\$	12.04	0.70		\$	143.00
13.1.2	Desmontaje de paredes (m2) 40% en pared nueva de habitaciones	m2	\$	0.26	4.50		\$	4.47
13.1.3	Desmontaje de material producido de las demoliciones de piso de concreto y revoque de paredes (parches de paredes)	m3	\$	7.82	0.84		\$	4.86
13.1.4	Lubricación en fundaciones (zapatas y columnas) con material aserrado a 3%	m3	\$	40.40	0.07		\$	421.42
13.1.5	Lubricación en fundaciones (zapatas y columnas) con material aserrado y cemento al 1.5%	m3	\$	53.04	11.80		\$	340.37
13.1.6	Lubricación en fundaciones (zapatas y columnas) con 60% de material aserrado y 60% de material del lugar (arroyo) a 3%	m3	\$	51.34	9.75		\$	459.00
13.1.7	Construcción de paredes de bloque de 15x20x40 cm. COSTO CONTRACTUAL REF. A CAJETERA, # 1 A # 4 CONCRETO Y VARIANTE ITEM 6.1.2 Hacerse un nivel de bloque de concreto de 0.15 * 0.20 * 0.40 mts para instalación de vidrio fijo	m2	\$	83.08	0.86		\$	171.83
13.1.8	Revoque de muros para interior de habitaciones según detalle en planos constructivos (RFI HABITACIONES #1 A #4, HABITACION #4, item 3.4.7.8)	m2	\$	22.05	45.28		\$	467.60
13.1.9	Revoque de muros y albañilería de concreto (módulo de los detalles de las estructuras de losa (una arista)	m2	\$	0.61	3.00		\$	3.43
13.1.10	Demolición de revoque, albañilería y de otras acabados en paredes	m2	\$	4.24	23.10		\$	192.25
13.1.11	Piso de bloque para definir los niveles de piso entre piso mayor y el piso de la terraza con el terreno del suelo (bloque 15x20x40)	m2	\$	4.56	12.54		\$	112.64
13.1.12	Piso de bloque para definir los niveles de piso entre piso mayor y el piso de la terraza con el terreno del suelo (bloque de 15x20x40)	m2	\$	7.88	3.80		\$	88.30
13.1.13	Revoque de paredes a 3 a 5 cm en paredes de la fachada (parches)	m2	\$	9.80	2.75		\$	24.96
13.1.14	Jardinería seca con piedra tipo en terraza de habitaciones	m2	\$	25.06	4.54		\$	119.77
13.1.15	Revoque de paredes de habitación	m2	\$	417.78	1.00		\$	417.78
13.1.16	Módulo de madera para carpentería a interior de habitación	m2	\$	42.43	3.00		\$	126.36
13.1.17	Revoque de paredes tipo en paredes de un solo piso	m2	\$	1.73	23.00		\$	38.20
13.1.18	Jardinería de piedra tipo en interiores	m2	\$	9.20	9.54		\$	50.47
13.2. HABITACION 2								
13.2.1	Desmontaje de paredes (m2) 40% en pared nueva de habitaciones	m2	\$	0.26	4.67		\$	4.40
13.2.2	Desmontaje de material producido de las demoliciones de piso de concreto y revoque de paredes (parches de paredes)	m3	\$	7.82	0.84		\$	9.00
13.2.3	Lubricación en fundaciones (zapatas y columnas) con material aserrado a 3%	m3	\$	40.40	3.20		\$	160.29
13.2.4	Lubricación en fundaciones (zapatas y columnas) con material aserrado y cemento al 1.5%	m3	\$	54.04	5.00		\$	301.70
13.2.5	Lubricación en fundaciones (zapatas y columnas) con 60% de material aserrado y 60% de material del lugar (arroyo) a 3%	m3	\$	51.34	7.80		\$	340.75
13.2.6	Construcción de paredes de bloque de 15x20x40 cm	m2	\$	42.00	3.48		\$	149.96
13.2.7	Revoque de muros para piso interior de habitaciones según detalle en planos constructivos	m2	\$	22.05	41.71		\$	363.63
13.2.8	Revoque de muros y albañilería de concreto (módulo de los detalles de las estructuras de losa para aristas)	m2	\$	0.61	3.00		\$	3.43
13.2.9	Demolición de revoque, albañilería y de otros acabados en paredes	m2	\$	4.24	31.20		\$	161.93
13.2.10	Piso de bloque para definir los niveles de piso entre piso mayor y el piso de la terraza con el terreno del suelo (bloque 15x20x40)	m2	\$	4.56	7.49		\$	58.97
13.2.11	Piso de bloque para definir los niveles de piso entre piso mayor y el piso de la terraza con el terreno del suelo (bloque de 15x20x40)	m2	\$	7.88	0.81		\$	14.34
13.2.12	Revoque de paredes a 3 a 5 cm en paredes de la fachada (parches)	m2	\$	9.80	2.80		\$	27.07
13.2.13	Jardinería seca con piedra tipo en terraza de habitaciones	m2	\$	25.06	0.12		\$	52.37
13.2.14	Módulo de carpentería	m2	\$	417.78	1.00		\$	417.78
13.2.15	Módulo de madera para carpentería a interior de habitación	m2	\$	42.43	3.00		\$	126.36
13.3. HABITACION 3								
13.3.1	Desmontaje de paredes (m2) 40% en pared nueva de habitaciones	m2	\$	0.26	3.45		\$	4.28
13.3.2	Desmontaje de material producido de las demoliciones de piso de concreto y revoque de paredes (parches de paredes)	m3	\$	7.82	0.84		\$	6.80
13.3.3	Lubricación en fundaciones (zapatas y columnas) con material aserrado a 3%	m3	\$	40.40	0.88		\$	317.78
13.3.4	Lubricación en fundaciones (zapatas y columnas) con material aserrado y cemento al 1.5%	m3	\$	54.04	0.61		\$	345.58
13.3.5	Lubricación en fundaciones (zapatas y columnas) con 60% de material aserrado y 60% de material del lugar (arroyo) a 3%	m3	\$	51.34	0.28		\$	330.82
13.3.6	Construcción de paredes de bloque de 15x20x40 cm	m2	\$	42.00	3.07		\$	132.24
13.3.7	Revoque de muros y albañilería de concreto (módulo de los detalles de las estructuras de losa para aristas)	m2	\$	0.61	3.00		\$	3.43

13.2.8	Cerramiento de fachada, alférez y de otros elementos en albanilería	m ²	\$	4.10	4038		\$	170.20		
13.2.9	Piso de bloques para definir los muros de piso entre piso interior y al piso de la terraza con el terrazo del patio (Anexo 3, 13.2.9.4)	m ²	\$	0.80	4.00		\$	61.07		
13.2.10	Piso de bloques para definir los muros de piso entre piso interior y al piso de la terraza con el terrazo del patio (Anexo 3, 13.2.9.4)	m ²	\$	7.30	4.00		\$	55.02		
13.2.11	Revoque de paredes en 1 a 3 cm. en paredes de la fachada exterior	m ²	\$	6.60	2.71		\$	34.89		
13.2.12	Cerramiento con piedra roja, en terrazo de habitaciones	m ²	\$	95.80	5.71		\$	129.69	\$	129.69
13.2.13	Muros de tabicados	m ²	\$	417.70	1.90		\$	417.70	\$	417.70
13.2.14	Muebles de maderas, para lavamanos, a medida de habitaciones	m ²	\$	43.43	3.00		\$	130.29		
13.4	HABITACION #4									
13.4.1	Decoración de paredes (94.40m ²), empapelado (ver las habilitaciones)	m ²	\$	0.90	4.00		\$	4.40		
13.4.2	Decoración de muebles (productos de las diferentes casas para de cocina y vajillas de vitrolas (dependiendo del modelo)	m ²	\$	7.30	0.60		\$	4.38		
13.4.3	Decoración de muro #2 (pintar habitaciones y lavamanos) (ver 13.4.1 y HABITACIONES #1 A #4, 3.1 HABITACION #1, 3.1 y RESERVAIONES, ITENS 3.1 Y 3.2)	m ²	\$	40.00	10.00		\$	702.00		
13.4.4	Ladrillos en fundaciones (zapatas y aleros), con material seleccionado al 2%	m ²	\$	20.40	2.00		\$	102.00		
13.4.5	Ladrillos en fundaciones (zapatas y aleros), con material seleccionado al 1.5%	m ²	\$	26.04	0.91		\$	270.74		
13.4.6	Ladrillos en fundaciones (zapatas y aleros), con 40% de material seleccionado y 60% de material del tipo corriente al 2%	m ²	\$	27.34	1.90		\$	367.92		
13.4.7	Construcción de paredes de bloques de 15x25x40 cm	m ²	\$	42.00	3.40		\$	166.80		
13.4.8	Instalar de vigas y cerramientos de concreto (contacto de los cerramientos de las estructuras de techos con la estructura)	m ²	\$	0.41	3.60		\$	3.43		
13.4.9	Decoración de paredes, alférez y de otros elementos en albanilería	m ²	\$	4.24	40.40		\$	175.34		
13.4.10	Piso de bloques para definir los muros de piso entre piso interior y al piso de la terraza con el terrazo del patio (Anexo 3, 13.2.9.4)	m ²	\$	0.80	4.00		\$	61.70		
13.4.11	Piso de bloques para definir los muros de piso entre piso interior y al piso de la terraza con el terrazo del patio (Anexo 3, 13.2.9.4)	m ²	\$	7.30	4.00		\$	54.34		
13.4.12	Revoque de paredes en 1 a 3 cm. en paredes de la fachada exterior	m ²	\$	6.60	2.80		\$	34.68		
13.4.13	Cerramiento con piedra roja, en terrazo de habitaciones	m ²	\$	25.00	4.43		\$	111.02	\$	111.02
13.2.14	Muros de tabicados	m ²	\$	417.70	1.90		\$	417.70	\$	417.70
13.2.15	Muros de maderas, para lavamanos, a medida de habitaciones	m ²	\$	43.43	3.00		\$	130.29		
14	RECEPCIÓN: INCLUYE PASILLO									
	RECEPCIÓN, RECEPCIÓN Y PORCHE									
14.1	RECEPCIÓN									
14.1.1	Instalación y diseño de mobiliario externo: muebles de Recepción, escritorio, sillas y otros, hasta los muebles asignados por el personal de mantenimiento (plumaceros y electricistas) para el trabajo de montaje de la fachada entre 03 y Recepción)	m ²	\$	103.40	1.00		\$	103.40		
14.1.2	Ladrillos en fundaciones (zapatas y aleros), con material seleccionado al 2%	m ²	\$	20.40	0.20		\$	22.00		
14.1.3	Ladrillos en fundaciones (zapatas y aleros), con 40% de material seleccionado y 60% de material del tipo corriente al 2%	m ²	\$	31.34	0.20		\$	11.20		
14.1.4	Decoración de pared para decoración de interiores (ver 13.4.1, RECEPCIÓN, INCLUYE PASILLO, RECEPCIÓN, RECEPCIÓN Y PORCHE, PASILLO DE RECEPCIÓN, ver 4.2.2.2)	m ²	\$	98.20	0.72		\$	100.01		
14.1.5	Decoración de paredes, alférez y de otros elementos en albanilería	m ²	\$	4.34	532.00		\$	301.98		
14.1.6	Piso de bloques para definir los muros de piso interior y al piso de la terraza con el terrazo del patio (Anexo 3, 13.2.9.4)	m ²	\$	0.70	0.00		\$	0.00		
14.1.7	Revoque de paredes de gresú	m ²	\$	5.50	67.40		\$	340.00		
14.1.8	Cerramiento con piedra roja, en terrazo de habitaciones	m ²	\$	27.50	11.12		\$	300.00		
14.1.9	Cero más acabado tipo maderado	m ²	\$	54.50	34.00		\$	1.820.00	\$	1.820.00
14.1.10	Instalar, suministrar e instalación de estructura metálica (Tubo estructural 4"x3") a medida a pared interna de recepción con su base, incluye sistema de protección contra la acción del ambiente (ver 4.2.10.2)	m ²	\$	22.50	4.00		\$	320.00		
14.1.11	Instalación y decoración de muebles de recepción, externo, para el mobiliario de recepción de recepción	m ²	\$	45.00	3.00		\$	134.17		
14.1.12	Ventana en altura de gresú, incluye decoración (albanilería, pintura) e instalación de alférez de 1.50x1.50m	m ²	\$	1,824.47	1.00	1.00	\$	3,434.47	\$	1,824.47
14.1.13	Ventana de 1.70x2.00, cerramiento (ver 13.4.1), en cerramiento externo (ver 13.4.1) (ver 13.4.1)	m ²	\$	400.00	1.00	1.00	\$	400.00	\$	400.00
14.1.14	Bocina de pared para en recepción del patio (ver 13.4.1)	m ²	\$	1.75	11.20		\$	19.60		
14.1.15	Pared con piedra roja en interiores	m ²	\$	0.20	0.70		\$	27.40		
14.1.16	Decoración de faja de agua, fajas de 2.5x1.5m y 2.25x1.5m con maderas de colores de 0.15x0.15m	m ²	\$	198.40	1.00		\$	198.40		
14.1.17	Muebles de gresú y alférez en albanilería	m ²	\$	407.30	0.00	0.00	\$	814.70	\$	814.70
14.1.18	Cerramiento e instalación de fachada habitacional para la zona de maderas en habitaciones (ver 13.4.1 HABITACIONES #1 A #4, EQUIPAMIENTO DE HABITACIONES ver 3.5.1.1)	m ²	\$	60.00	3.00	3.00	\$	180.00	\$	180.00
14.1.19	Enchufado por protocolo para el área de recepción, en recepción (ver 13.4.1) (ver 13.4.1) (ver 13.4.1)	m ²	\$	20.10	120.87	140.00	\$	4,674.00	\$	4,674.00
14.1.20	Instalación de piso para áreas de recepción e interiores	m ²	\$	88.14	40.00	40.00	\$	3,711.00	\$	4,711.00
14.1.21	Instalación de la estructura para el área de recepción	m ²	\$	67.93	10.12	10.00	\$	1,200.00	\$	1,200.00

14.1.02	Revestimiento a la pared para temple de acceso a pasillo exterior	m ²	\$	17,93	19,82		\$	872,40	\$	1872,80
14.1.03	Revestimiento al piso para temple de acceso a pasillo exterior	m ²	\$	36,14	38,01	28,33	\$	3.604,29	\$	3.654,36
14.1.04	Revestimiento a la pared en zonas de acceso de Calentador a Recepción	m ²	\$	37,93	9,75		\$	843,51	\$	865,53
14.1.05	Revestimiento al piso en zonas de acceso de Calentador a Recepción	m ²	\$	36,14	9,75		\$	462,75	\$	452,78
OTRAS										
14.1.06	Serie de fundación 0-1 (30x40, 30x40) serie pared de confinación de gradón de circulación. (Ref: 3 HABITACIONES #1 A #4. HABITACION #1) CONCRETO. Item 3.1.8.2	m ³	\$	425,28	0,75		\$	312,30		
54.2 PASELO DE RECEPCION										
14.2.1	Lustrado en fundaciones (pasillos y salidas) con material selecto al 2%	m ²	\$	80,45	8,20		\$	296,21		
14.2.2	Lustrado en fundaciones (pasillos y salidas) con material selecto y cemento al 1.5%	m ²	\$	94,94	20,44		\$	1.104,68		
14.2.3	Lustrado bajo capa de cemento estampado y uniformado de tiempo con 40% de material selecto y 60% de material de lugar. cemento al 2%	m ²	\$	51,48	10,20		\$	526,09		
54.3 PORCHE										
14.3.1	Demolicion de instalaciones electricas existentes en zona de porche	m ²	\$	75,27	1,48		\$	75,67		
14.3.2	Demolicion de pasillo de acceso exterior 0,90x PASILLO PASILLO ALA "A" (Habitaciones 1-4) Item 2.5.2.5)	m ²	\$	8,83	122,83		\$	808,14		
14.3.3	Emposado de base de acceso bajo piso existente	m ²	\$	31,40	107,75		\$	3.094,81		
14.3.4	Lustrado en fundaciones (pasillos y salidas) con material selecto al 2%	m ²	\$	62,43	27,40		\$	4.064,34		
14.3.5	Lustrado en fundaciones (pasillos y salidas) con material selecto y cemento al 1.5%	m ²	\$	52,58	11,92		\$	1.022,18		
14.3.6	Lustrado en fundaciones (pasillos y salidas) con 60% de material selecto y 40% de material del lugar cemento al 2%	m ²	\$	51,39	40,44		\$	2.079,19		
14.3.7	Replazo de paredes de pasillo (Ref: HABITACIONES #1 A #4. HABITACION #1. Item 3.1.12.1)	m ²	\$	4,00	1,60		\$	11,87		
14.3.8	Replazo de sustento de pasillo	m ²	\$	5,10	78,12		\$	394,01		
14.3.9	Replazo y afrecho de pedicelos	m ²	\$	7,52	0,07		\$	70,47		
14.3.10	Revestimiento al piso en zonas de acceso a Bodega	m ²	\$	46,14	7,50		\$	721,53	\$	721,53
14.3.11	Revestimiento a la pared en gradón de circulación	m ²	\$	37,93	4,08		\$	271,32	\$	271,32
54.4 RAMPA Y GRADAS DE ACCESO A PASELO CENTRAL										
14.4.1	Lustrado en fundaciones (pasillos y salidas) con 60% de material selecto y 40% de material del lugar cemento al 2%	m ²	\$	51,34	17,80		\$	1.042,87		
55 SERVICIOS SANITARIOS										
15.01	Emposado de base de pisos bajo piso existente	m ²	\$	31,40	27,80		\$	867,88		
15.02	Emposado de base de pisos con piedra de lugar. Replazo con instalación	m ²	\$	77,32	27,90		\$	2.160,87		
15.03	Demolicion de paredes para nuevos baños de sanitarios y puertas	m ²	\$	37,74	4,10		\$	158,15		
15.04	Muros de 20x20 cms. 2 No. 3 y No. 2 al 10 cm	m ²	\$	34,94	1,80		\$	62,74		
15.05	Lustrado en fundaciones (pasillos y salidas) con material selecto al 2%	m ²	\$	62,40	0,61		\$	46,28		
15.06	Lustrado en fundaciones (pasillos y salidas) con material selecto y cemento al 1.5%	m ²	\$	54,04	1,80		\$	81,22		
15.07	Replazo en paredes existentes (bancos nuevos de sanitarios) (Ref: HABITACIONES #1 A #4. HABITACION #1. Item 3.1.13.1)	m ²	\$	9,59	137,01		\$	809,46		
15.08	Revestido y colocación de concreto estampado tipo piso (Indicaciones de fundación #11.7x110 kg/cm ² y asfalte estampado con lechoso y color. Indicar resistencia de 25x25 cms. (Ref: PASILLO PASILLO ALA "A" (Habitaciones 1-4). Item 2.1.13.1)	m ²	\$	38,88	30,80		\$	381,46	\$	807,86
15.09	Corte de juntas y sellado de juntas en piso (Ref: PASILLO PASILLO ALA "A" (Habitaciones 1-4). Item 2.1.13.2)	m	\$	3,82	0,00		\$	33,20		
15.10	Suministro e instalación de bridas fibrocemento para puerta de madera en habitaciones. (Ref: HABITACIONES #1 A #4. EQUIPAMIENTO DE HABITACIONES. Item 3.2.1.1)	u	\$	85,00	2,00		\$	170,00	\$	170,00
15.11	Replazo de ladrillo en obra (Ref: 10 INSTALACIONES MECANICAS. HABITACIONES DE #1 A #4) Y ACCESORIA. AGUAS LUBRIS. Item 10.1.5.1)	u	\$	118,00	4,00		\$	472,00		
56 CAFETERIA										
16.1	Demolicion de base de piedra en canal sobre sanitario	m ²	\$	36,54	1,00		\$	366,96		
16.2	Demolicion de paredes (Ref: RECEPCION, PASILLO PASILLO RECEPCION, RECEPCION Y PORCHE PASILLO DE RECEPCION. Item 4.2.2.3)	m ²	\$	36,26	8,00		\$	290,88		
16.3	Construccion de paredes de ladrillo de barro	m ²	\$	26,42	3,07		\$	203,76		
16.4	Muros de concreto para sanitarios 2 No. 3 y No. 2 a base 10 cm	m ²	\$	32,08	2,76		\$	85,31		
16.5	Replazo impermeabilizacion de concreto con asfalto de 20x3 y No. 2 a base 10 cm	m ²	\$	22,08	2,72		\$	86,99		
16.6	Piso de concreto de 15x15 cm con altura de 2 No. 3 y No. 2 a base 10 cm	m ²	\$	21,41	13,83		\$	331,41		
16.7	Piso de concreto de 15x15 cm con 1 No. 3	m ²	\$	42,58	11,92		\$	173,46		
16.8	Demolicion de rejilla en sanitarios de tipo "bancos sanitarios"	m ²	\$	1,97	2,85		\$	16,17		
16.9	Instalacion y demora de módulo existente traslape de Rejilla con sistema de drenaje. (Replazo de rejilla y sistema de drenaje por el sistema de módulo nuevo por sistema y rejilla). (Ref)	u	\$	105,00	1,00		\$	550,00		
16.10	Corte laterales de los muros	m ²	\$	34,96	3,00		\$	1.039,02	\$	1.039,02
16.11	Demolicion y cambio de piedra en fundaciones de pilotes	m ²	\$	329,00	1,26		\$	384,27		
16.12	Revestimiento al piso para temple	m ²	\$	46,14	0,01		\$	465,75	\$	465,75
OTRAS										

21.1.8	Señal para controlador remoto con 200mF10 y 00mF12 en c.a de 24V, cable tipo 240 (SA) (Ref. INSTALACIONES ELECTRICAS, RECEPCION, Item 11.2.2.2)	m	\$ 718.90	4.00			\$ 2 475.60
21.1.9	Suministro e instalación de controlador para panel tipo 1.2 de 30" x 1.2 de 1"	m	\$ 20.00	3.00			\$ 60.00
21.1.10	BT-1 THHN 20 + 1 THHN 20+1 THHN 8 en MC-PVC 2"	m	\$ 43.15	94.00			\$ 4 054.20
21.1.11	BT-2 THHN 20 + 1 THHN 20+1 THHN 8 en MC-PVC 2"	m	\$ 43.15	87.00			\$ 3 752.21
21.1.12	BT-3 THHN 20 + 1 THHN 20+1 THHN 8 en MC-PVC 2"	m	\$ 43.15	76.00			\$ 3 280.14
21.1.13	BT-4 THHN 20 + 1 THHN 20+1 THHN 8 en MC-PVC 2"	m	\$ 43.15	13.00			\$ 560.95
21.2	RECEPCION						
21.2.1	Luminaria decorativa tipo P4 (Ref. INSTALACIONES ELECTRICAS, HABITACIONES s.a. Item 11.1.9.8)	m	\$ 20.74	2.00			\$ 41.48
21.2.2	Luminaria decorativa tipo P16 (Ref. INSTALACIONES ELECTRICAS, HABITACIONES s.a. Item 11.1.2.11)	m	\$ 115.00	1.00			\$ 115.00
21.2.3	Luminaria decorativa tipo P17 (Ref. INSTALACIONES ELECTRICAS, SERVICIOS SANITARIOS Item 11.2.2.8)	m	\$ 71.43	26.00	26.00		\$ 1 797.38
21.2.4	Interruptor e instalación de toma de corriente para panel 15A	m	\$ 3.00	10.00			\$ 30.00
21.3	SERVICIOS SANITARIOS						
21.3.1	Llave para BT-2L según cuadro de carga 16 según tabla adjunta	m	\$ 108.60	3.00			\$ 325.80
21.3.2	Señal para controlador de video 200mF10 + 00mF12 en c.a de 24V	m	\$ 45.41	3.00			\$ 136.23
21.3.4	BT-20 con 2 THHN 2 + 1 THHN 2+1 THHN 8 en MC-PVC 1.1/2"	m	\$ 41.50	44.00			\$ 1 726.20
21.4	PLAZA LAS HOBTENSAS						
21.4.1	Luminaria tipo P2 (Ref. INSTALACIONES ELECTRICAS, HABITACIONES s.a. Item 11.1.2.2)	m	\$ 49.24	10.00			\$ 492.40
21.5	INSTALACIONES ELECTRICAS LINEA PRIMARIA, TRANSFORMADORES Y MED-TERRA						
21.5.2	Transformador subterráneo de 400V/207	m	\$ 2 201.20	1.00			\$ 2 201.20
21.5.3	Interruptor principal de 300A/3P en caja NEMA 1 para proteger alimentador para línea de subestación	m	\$ 1 087.00	1.00	1.00		\$ 1 087.00 \$ 1 087.00
21.5.4	Interruptor principal de 300A/3P en caja NEMA 1 para proteger alimentador que viene de Planta de emergencia	m	\$ 1 087.00	1.00			\$ 1 087.00
21.5.5	Manifiesto de alarmas de incendio, los cuales se deben instalar en posición en la parte superior para el caso de incendio en cualquier caso en cualquier caso y con un ancho máximo de 200mm x 300mm en 0.1"	m	\$ 22.00	12.40			\$ 272.80
21.5.6	BT-BOMEX THHN 3 + THHN 8 en MC-PVC 1.1/2 (Ref. INSTALACIONES ELECTRICAS, RECEPCION, Item 11.2.4.1)	m	\$ 608.80	124.00			\$ 369 326.40 \$ 369 326.40
21.5.7	Luminaria BT-6CMRS, 16 espacios de iluminación de 15A	m	\$ 2 790.00	1.00			\$ 2 790.00
21.5.8	Panel eléctrico de 100kV 80kV 100kV, interruptor de línea de 15, 30, 40 y 5 a cable 200m, con los conductores de fase de aluminio 40 y 42 a 15, 4 neutros de 15/15 (con 42) y 20 a 15cm	m	\$ 1 388.54	6.00	6.00		\$ 8 331.24 \$ 8 331.24
21.6	CASITA PARA TABLERO GENERAL						
21.6.1	Estructura para racks M1, M2 y M3 (Ref. OBRAS DE PROTECCION OBRAS HIDRAULICAS, COLECTORES s. Item 10.3.3.1)	m	\$ 33.74	16.18			\$ 547.08
21.6.2	Luminaria en habitaciones (casitas y salas) con material aislado y pintura de 1.00	m	\$ 34.04	6.68			\$ 226.99
21.6.3	Luminaria en habitaciones (casitas y salas) con 40% de material aislado y 60% de material con 100% de material de 1.00	m	\$ 51.94	16.60			\$ 862.18
21.6.4	Cable de fibra M-1, 1.00x1.00 + 0.50x1.00 2 terminales 40x20 cm, 4 conductores de 200mm x 1.00	m	\$ 20.72	3.00			\$ 62.16
21.6.5	Cable de fibra M-2 y M-3, 0.50x1.00 + 0.20x1.00 2 terminales 40x20 cm + 1 terminal vertical 40x20 cm	m	\$ 25.02	1.61			\$ 40.28
21.6.6	Cable BT de 400mm, 4M y 42@15 cm para racks M1	m	\$ 46.68	5.70			\$ 266.86
21.6.7	Cable BT de 200mm, 4M y 42@15 cm, para racks M1 (aplica a racks M2 y M3)	m	\$ 23.67	15.61			\$ 557.70
21.6.8	Panel de fibra de carbono 20x20cm con 2 40x20 cm para racks M1	m	\$ 135.82	5.20			\$ 706.26
21.6.9	Panel de fibra de carbono con 2 40x20 cm, para racks M1 (aplica a M2 y M3)	m	\$ 31.73	16.81			\$ 533.46
21.6.10	Suministro e instalación de Panel P1 según planta adjunta con enfriamiento y partes final (Ref. INSTALACIONES HIDRAULICAS, CASITA DE SISTEMA DE BOMBEO Item 10.3.3.1)	m	\$ 5.79	16.00			\$ 92.64
21.6.11	Cámara de fibra con dos terminales de aluminio con 4 conductores de aluminio en un caso 1-2" (Ref. INSTALACIONES HIDRAULICAS, CASITA DE SISTEMA DE BOMBEO Item 10.3.4.1)	m	\$ 43.41	10.00			\$ 434.10
21.6.12	Cable de fibra de carbono con 2 40x20 cm para racks M1 (Ref. INSTALACIONES HIDRAULICAS, CASITA DE SISTEMA DE BOMBEO Item 10.3.4.2)	m	\$ 27.18	2.00			\$ 54.36
21.6.13	Bases de fibra de carbono	m	\$ 17.00	6.67			\$ 113.39
21.6.14	Trabajo de pintura en fibra de carbono con base de pintura de 10" 20" 10" (Ref. RECEPCION, PULLUP, PASILLO RECEPCION, RECEPCION Y PUNTO DE BARRA Y GRADAS DE ACCESO A BASES CENTRALES Item 4.4.2.2)	m	\$ 36.00	19.00			\$ 684.00
21.6.15	Piso eléctrico de 1.00x1.00 20cm, con cable de fibra de carbono 40x20 cm, 4 conductores de 200mm x 1.00, 4 neutros de 15/15 con 40 y 42 a 15cm y cable de 200mm con 4M y 42@15 cm	m	\$ 1 000.00	1.00			\$ 1 000.00
21.6.16	Medidas de base para panel eléctrico según detalle en planta arquitectónica (Ref. INSTALACIONES EN A.S. HABITACIONAL Item 4.4.7.5)	m	\$ 27.04	2.82			\$ 76.23

21.1.1	Luminaria fluorescente 2x36w ambiente humedo (RM INSTALACIONES ELECTRICAS CAFETERIA, Item 11.2.2.2)	u	\$ 48.12	100		\$ 48.12	
21.2 CAFETERIA							
21.2.1	Luminaria decorativa tipo P6 (RM INSTALACIONES ELECTRICAS HABITACIONES) 1-A Item 11.1.2.1(6)	u	\$ 342.70	800		\$ 274.160	
21.2.2	Luminaria decorativa tipo P6 (RM INSTALACIONES ELECTRICAS HABITACIONES) 2-A Item 11.1.2.1(6)	u	\$ 276.48	800		\$ 221.184	
21.2.3	Luminaria decorativa tipo P11 (RM INSTALACIONES ELECTRICAS HABITACIONES) 1-A Item 11.1.2.1(10)	u	\$ 158.24	200		\$ 31.648	
21.2.4	Sonda para control de ambiente con: TRANSMISOR Y RECEPTOR en cable 24V, 1000W Item 240V (RM INSTALACIONES ELECTRICAS RECEPCION Item 11.2.2.2)	u	\$ 457.40	800		\$ 365.920	
21.3 CAJETA DE SISTEMA DE BOMBEO							
21.3.1	Luminaria fluorescente 2x36w ambiente humedo (RM INSTALACIONES ELECTRICAS CAFETERIA, Item 11.2.2.2)	u	\$ 48.12	100		\$ 48.12	
A COSTO DIRECTO TOTAL PARTIDAS NUEVAS						\$ 203.430.35	\$ 458.847.34
B COSTO INDIRECTO (13% DE A)						\$ 26.445.95	\$ 29.030.14
A+B						\$ 229.876.30	\$ 487.877.48
C MA (13% DE A + B)						\$ 41,844.73	\$ 25,324.66
D COSTO TOTAL (A + B + C)						\$ 271,721.03	\$ 513,202.14
PORCENTAJE DE PARTIDAS VERIFICADAS							50%

FASE II		BALANCE DE OBRA					
CONTRATO		BALANCE DE OBRA					
CONTRATO	OBRA PAGADA NO EJECUTADA	NUOVO CONTRATO SEGUN BALANCE DE OBRA	DIFERENCIA ENTRE PARTIDAS CONTRACTUALES MEDIDAS Y BALANCE OBRA	PARTIDAS NUEVAS VERIFICADAS	PORCENTAJE DE PARTIDAS NUEVAS VERIFICADAS	Partida 21.1.1 a 21.1.2.4 + 21.3.1 + 21.3.2	Partida 21.1.1 a 21.1.2.4 + 21.3.1 + 21.3.2 + 21.3.3 + 21.3.4
07.20724534	\$124,229.84	\$1,302,822.14	\$20,109.12	\$ 20,822.04	50%	\$ 104,108.40	\$ 124,147.15