



CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA
DIRECCIÓN DE AUDITORIA SIETE



INFORME DE AUDITORÍA DE GESTIÓN RELACIONADA CON LA PLANIFICACIÓN, ARRENDAMIENTO, MEJORAS, FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL BAZAR O MERCADO CUSCATLAN DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE ENERO DE 2018

SAN SALVADOR, 11 DE NOVIEMBRE DE 2019

ÍNDICE

CONTENIDO	No. PAGINA
1. RESUMEN EJECUTIVO.....	1
2. PARRAFO INTRODUCTORIO	2
3. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA AUDITORIA.	2
3.1 OBJETIVOS.....	2
3.2 ALCANCE DE LA AUDITORÍA.....	2
4. PRINCIPALES REALIZACIONES Y LOGROS.....	3
5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA AUDITORIA.....	4
5.1 AREA: GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y CUMPLIMIENTO DE METAS.	4
5.1.1 HALLAZGOS.....	4
5.1.2 CONCLUSION	55
5.2 AREA: INVERSION MUNICIPAL	56
5.2.1 HALLAZGOS	56
5.2.2 CONCLUSION	77
6. ANALISIS DE INFORMES DE AUDITORIA INTERNA Y FIRMAS PRIVADAS DE AUDITORIA.....	77
7. SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORIAS ANTERIORES..	77
8. CONCLUSION GENERAL.....	78
9. RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA	78
10. PARRAFO ACLARATORIO.....	78
ANEXOS	1

1. RESUMEN EJECUTIVO

**Señores
Concejo Municipal
Municipalidad de San Salvador,
Departamento de San Salvador
Presente.**

Hemos realizado Auditoría de Gestión relacionada con la planificación, arrendamiento, mejoras, funcionamiento y mantenimiento del bazar o mercado Cuscatlán de la municipalidad de San Salvador, Departamento de San Salvador, por el periodo del 1 de enero de 2014 al 31 de enero de 2018 y como resultado identificamos y hemos incorporado en este informe catorce hallazgos de auditoría cuyos títulos son los siguientes:

Área 5.1 GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y CUMPLIMIENTO DE METAS.

- 1) Falta de elaboración de normativa interna del bazar Cuscatlán
- 2) Deficiencias en la administración del bazar Cuscatlán
- 3) Deficiencias en asignación de locales, puestos y kioscos
- 4) Falta de reestructuración de cuentas catastrales
- 5) Comercialización de bebidas alcohólicas sin autorización
- 6) Fijación de precio de inmueble sin valúo, pactado en promesa de venta.
- 7) Pagos en exceso por canon de arrendamiento

Área 5.2 INVERSION MUNICIPAL

- 1) Pagos por arrendamiento de inmueble para mercado sin que este fuera utilizado por los usuarios.
- 2) Erogaciones en remodelaciones sin permisos de construcción, recepción final y permiso de habitar.
- 3) Erogación de fondos para la ejecución de obra proyectada que no fue ejecutada por la administración.

San Salvador, 11 de noviembre de 2019.

DIOS UNIÓN LIBERTAD

Dirección de Auditoría Siete



2. PARRAFO INTRODUCTORIO

Con base al Art 207, incisos 4º Y 5º de la Constitución de la República; Art. 5 y 31 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, Plan Anual Operativo de la Dirección de Auditoría Siete, y Orden de Trabajo No. DASI 1/2018, hemos realizado Auditoría de Gestión relacionada con la planificación, arrendamiento, mejoras, funcionamiento y mantenimiento del Bazar o Mercado Cuscatlán de la Municipalidad de San Salvador, Departamento de San Salvador, por el periodo del 1 de enero de 2014 al 31 de enero de 2018.

3. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA AUDITORIA.

3.1 OBJETIVOS.

3.1.1 OBJETIVO GENERAL

Realizar una evaluación constructiva y objetiva a la gestión de la Municipalidad de San Salvador, en relación a planificación, arrendamiento, mejoras, funcionamiento y mantenimiento del Bazar o Mercado Cuscatlán, con el fin de determinar los procesos gestionados para el manejo de los recursos físicos, financieros, técnico, tecnológicos y su talento humano, los resultados obtenidos de su plan de gestión, programas, proyectos, objetivos, metas, políticas y lo adecuado de su sistema de control interno.

3.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Determinar si los procesos de la Municipalidad se realizaron con economía, de acuerdo con principios y prácticas administrativas razonables y con las directrices preestablecidas.
- b) Determinar si la utilización de los recursos humanos, financieros y de otro tipo, para realizar la prestación de servicios fueron realizados de conformidad a lo planificado.
- c) Establecer el cumplimiento de los objetivos y metas propuestos por la Municipalidad, con relación a los resultados alcanzados.
- d) Determinar si los resultados de la gestión estuvieron de acuerdo a lo esperado, en razón del tiempo invertido y cantidad de recursos utilizados.

3.2 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

Realizar Auditoría a la gestión de la Municipalidad de San Salvador, en relación a planificación, arrendamiento, mejoras, funcionamiento y mantenimiento del Bazar o Mercado Cuscatlán, por el periodo del 1 de enero de 2014 al 31 de enero de 2018, examinando el cumplimiento de sus objetivos y metas, su sistema de control interno y el cumplimiento legal sobre los procesos administrados, así como de la inversión municipal realizada.

La Auditoría fue realizada con base a Normas de Auditoría Gubernamental emitidas y aprobadas por la Corte de Cuentas de la República.

4. PRINCIPALES REALIZACIONES Y LOGROS.

DE LA ENTIDAD

En cumplimiento al eje estratégico de “Economía” del Plan Estratégico Municipal 2015/2018, la Municipalidad de San Salvador, desarrolló la acción estratégica “Mercados Modernos”, con el arrendamiento de un inmueble para la instalación del Bazar o Mercado Municipal Cuscatlán.

DE LA AUDITORIA

En el proceso de la auditoría se realizaron observaciones a la Administración Municipal, quien tomó las acciones respectivas, a fin de corregir las deficiencias en forma permanente, lo cual se constituye como un logro de la auditoría; siendo éstos los siguientes:

- a) Se inició el proceso de investigación destinado al bloqueo de las cuentas catastrales en virtud de la reunión de inmuebles en los cuales se ubica el Bazar o Mercado Municipal Cuscatlán, con el propósito de efectuar los cobros de tasas que a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento no se habían realizado.
- b) Se inició el proceso de investigación y requerimiento de permisos para la comercialización de bebidas alcohólicas el interior del Bazar o Mercado Municipal Cuscatlán.
- c) Se realizó la liquidación técnica del proyecto de Remodelación del Bazar o Mercado Municipal Cuscatlán.
- d) La Administración del Bazar o Mercado Municipal Cuscatlán inició la investigación sobre la mora en el pago de arrendamiento y dimensiones de locales asignados, a fin de actualizar los montos a pagar por los usuarios del Mercado.



5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA AUDITORIA.

5.1 AREA: GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y CUMPLIMIENTO DE METAS.

5.1.1 HALLAZGOS

Hallazgo No. 1

FALTA DE ELABORACIÓN DE NORMATIVA INTERNA DEL BAZAR CUSCATLÁN.

Constatamos que no se cuenta con un Reglamento Interno para el funcionamiento del Bazar Cuscatlán; asimismo, no se gestionó la elaboración y aprobación de un Manual de procedimientos para la gestión de cobros.

El Art. 43 de la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal Bazar Cuscatlán, establece: "Para el mejor desarrollo del funcionamiento, atribuciones y administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán", la Gerencia de Centros Comerciales Municipales elaborara el Reglamento Interno para Aprobación del Concejo Municipal."

El Código Municipal en los siguientes artículos, establece:

Art. 48 "Corresponde al Alcalde: ... 4. Cumplir y hacer cumplir las ordenanzas, reglamentos y acuerdos emitidos por el Concejo; 5. Ejercer las funciones de gobierno y administración municipales expidiendo al efecto, los acuerdos, órdenes e instrucciones necesarias y dictando las medidas que fueren convenientes a la buena marcha del municipio y a las políticas emanadas del Concejo". También, en el Art. 51, se indica que: Además de sus atribuciones y deberes como miembro del concejo, corresponde al Síndico: ... f) VELAR POR EL ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE ESTE CODIGO, ORDENANZAS, REGLAMENTOS, ACUERDOS DEL CONCEJO Y DE COMPETENCIAS QUE LE OTORGAN OTRAS LEYES."

El Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad de San Salvador, en relación a la Dirección de Desarrollo Municipal, en el Romanos II. Principales Funciones, establece la siguiente: "El Director(a) de Desarrollo Municipal dirige a todas las unidades de su dependencia, diseñando, junto con los respectivos responsables, la estrategia a seguir por cada Gerencia y los respectivos planes operativos. Asimismo, dará seguimiento permanente a la gestión a través de verificar el cumplimiento de las metas establecidas por cada una de las unidades orgánicas y su relación con la ejecución presupuestaria.

La deficiencia fue originada por las siguientes situaciones:

- a) El Alcalde Municipal y el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal, al no exigir dentro de sus atribuciones, que los Gerentes de Centros Comerciales, presentaran para su análisis y aprobación, el Reglamento Interno para el funcionamiento, atribuciones y administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán", tal como fue expresado en el Art. 43 de la Ordenanza

Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal Bazar Cuscatlán.

- b) Los Gerentes de Centros Comerciales Municipales, actuantes en los períodos del 21 de julio de 2016 al 21 de marzo de 2017 y del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018, incumplieron con la orden emanada del Concejo Municipal, de elaborar el Reglamento Interno para el funcionamiento, atribuciones y administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán" y presentarlo oportunamente para su análisis y aprobación.

Como consecuencia, la Municipalidad no cuenta con una normativa interna que regule el funcionamiento, atribuciones y administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán", incrementándose el riesgo de que la Administración del Bazar realice discrecionalmente sus actividades en perjuicio de la Municipalidad

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

En nota de fecha 17 de agosto de 2018, el Alcalde Municipal, manifestó: "En referencia a la citada deficiencia, soy del criterio que la responsabilidad por la elaboración y remisión para aprobación del concejo Municipal del Reglamento Interno para el funcionamiento del Bazar Cuscatlán y el Manual de Procedimientos para la Gestión de Cobros, son responsabilidades exclusivas del Gerente de Centros Comerciales Municipales y, si dichos documentos no fueron remitidos para conocimiento y aprobación del concejo no tengo mayor responsabilidad sobre ello puesto que nunca se remitieron y la responsabilidad, en éste caso, es individual por aparente omisión de una gerencia."

En nota de fecha 28 de agosto de 2018, el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal, manifestó: "En referencia a la citada deficiencia, soy del criterio que la responsabilidad por la elaboración y remisión para aprobación del Concejo Municipal del Reglamento Interno para el funcionamiento del Bazar Cuscatlán y el Manual de Procedimientos para la Gestión de Cobros, son responsabilidades exclusivas del Gerente de Centros Comerciales Municipales, tal como lo dispone el Art. 43 de la Ordenanza reguladora del uso, funcionamiento y administración del centro comercial municipal "Bazar Cuscatlán" y, si dichos documentos no fueron remitidos para conocimiento y aprobación del Concejo, no tengo mayor responsabilidad sobre ello puesto que nunca se remitieron y la responsabilidad, en este caso, es individual por aparente omisión de una gerencia, por lo cual deberá responder de acuerdo a lo prescrito en el Art. 57 del Código Municipal.

En nota de fecha 17 de agosto de 2018, el Apoderado Legal del Gerente de Centros Comerciales Municipales (Período del 21 de julio de 2016 al 21 de marzo de 2017), manifestó: "... la Normativa Interna del Bazar Cuscatlán y el Reglamento Interno para el funcionamiento del Bazar Cuscatlán fueron elaboradas por la Asesora legal asignada a dicho Bazar y presentadas al Consejo Municipal para su aprobación, de modo que quien está en mora es el Concejo y no el señor La evidencia sobre lo dicho existe en los documentos que durante la gestión de mi representado como Gerente de dicho Bazar entrego al Consejo Municipal, de modo que es ahí donde debe buscar.

Por otra parte, no es responsabilidad de la Jefatura la falta de las normas señaladas en la deficiencia" sino del Consejo Municipal pues de acuerdo con las disposiciones citadas es a este a quien corresponde aprobarlas y ponerlas en vigencia."

En nota de fecha 16 de agosto de 2018, el Gerente de Centros Comerciales Municipales (Período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018), manifestó: "En referencia a la citada deficiencia hacemos de su conocimiento que efectivamente a la fecha de la toma de posesión de mi cargo como Gerente de Centros Comerciales Municipales, la referida normativa no había sido elaborada y remitida para aprobación del Concejo Municipal, durante el breve periodo de mi gestión al frente de la gerencia en comento realizamos los mayores esfuerzos por regular los procedimientos y elaborar la normativa pertinente, considero que mucha de la responsabilidad por las omisiones de la elaboración de normativa recae también en el anterior gerente.

Cabe destacar que la Gerencia de Centros Comerciales Municipales durante mi gestión solo contaba con un encargado de talento humano, un encargado de compras y un asistente administrativo lo que provocaba una carga laboral considerable, lo cual llevó a que nos enfocáramos en actividades prioritarias para la buena administración del Bazar Cuscatlán.

En fecha 15 de mayo de 2018 deje de laborar para la municipalidad de San Salvador, razón por la cual no pude darle seguimiento a la aprobación del Manual de Procedimientos para la Gestión de Cobros y el Reglamento Interno, pero estos fueron debidamente elaborados y entregados al actual gerente para que los remitiera para aprobación del Concejo, en ese sentido solicito hacer las consideraciones necesarias al respecto. Adjunto copias simples de los referidos documentos elaborados durante mi gestión."

En nota de fecha 7 de mayo de 2019, el representante legal del Alcalde Municipal, manifestó lo siguiente: "La elaboración de la normativa en cuestión, no es responsabilidad del Alcalde Municipal; corresponde al Gerente de Centros Comerciales Municipales. En ninguno de los criterios señalados se le atribuye al Alcalde obligación de elaboración del reglamento; además, la aprobación del mismo no fue posible debido a que no se presentó al Concejo, ningún proyecto de reglamento, lo cual fue constatado por el equipo de auditoría los cuales expresaron en el apartado: Comentarios de los Auditores, en el borrador de informe: "En cuanto a lo manifestado por los Gerentes de Centros Comerciales Municipales actuantes en los periodos del 21/07/2016 al 21/03/2017 y del 22/03/2017 al 31/01/2018, quienes señalan que sí elaboraron el mencionado Reglamento, del cual presentaron copia; sin embargo, no presentaron evidencia de la fecha en la que fue elaborado y haber sido enviado al Concejo para su análisis y aprobación y como lo señala el artículo 313 Código Procesal Civil y Mercantil, la prueba tiene por objeto demostrar las afirmaciones realizadas por las partes sobre hechos controvertidos, por lo que al no presentar evidencia o prueba pertinente, queda sin ningún fundamento legal esta observación planteada en contra del Concejo."

En nota de fecha 16 de noviembre de 2018, el Gerente de Centros Comerciales Municipales que fungiera por el período del 21 de julio de 2015 al 21 de julio de 2017, a

través de su apoderado legal, manifestó lo siguiente: "En relación a los hallazgos 1, 3 y 4 del BORRADOR INFORME DE AUDITORIA DE GESTIÓN RELACIONADA CON LA PLANIFICACIÓN. ARRENDAMIENTO, MEJORÁS FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL BAZAR O MERCADO CUSCATLÁN DE LA IMUNICIPALIDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR. POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE ENERO DE 2018, hago las siguientes consideraciones:

I. CONSIDERACIÓN GENERAL,

De la lectura del borrador de la auditoría practicada sobre el Bazar Cuscatlán, se establece que las directrices para la administración del mismo emanaban de las máximas autoridades de la Alcaldía Municipal y principalmente del señor Alcalde de modo que los subalternos cumplían las órdenes emanadas de tales organismos, fo cual debe tenerse presente para delimitar responsabilidades.

II. CONSIDERACIONES SOBRE EL HALLAZGO.

El reglamento de administración interna del bazar Cuscatlán, establecido en la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal Bazar Cuscatlán cuya falta se le atribuye a mi representado, se desvanece al considerar que las obligaciones de un funcionario, toda obligación, para ser considerada incumplida debe estar supeditada a un plazo, pero en este caso la ordenanza no estableció plazo alguno y atribuye al Consejo la obligación de ordenar al Gerente la elaboración del Reglamento lo que tampoco sucedió durante su periodo, el Código Municipal estipula que es obligación del Alcalde velar por el cumplimiento de las ordenanzas que rigen al Municipio; es decir, que para responsabilizar a mi representado de la falta de tal reglamento se requieren los siguientes presupuestos:

1. La orden del Concejo de elaborar el reglamento;
2. Plazo dentro del cual debe ser elaborado;
3. Que el Alcalde Municipal haya requerido el cumplimiento de la obligación después de haberse dado los anteriores presupuestos.

Como no se produjeron los presupuestos en su totalidad, no nació la obligación de mi representado para elaborar el Reglamento y no se le puede responsabilizar por ello ".

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Los comentarios proporcionados por la Administración no subsanan la deficiencia, por las siguientes razones:

- a) El Alcalde Municipal y el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal, coinciden en señalar que la elaboración del Reglamento fue una obligación del Gerente Centros Comerciales y no de ellos, contrario a las obligaciones que les demandan los Arts. 31 y 48 del Código Municipal y el Manual de Organización y Funciones, para el caso del Alcalde y el Director de Desarrollo

Municipal, velar por el cumplimiento de las ordenanzas y acuerdos emanados del Concejo Municipal.

- b) En cuanto a lo manifestado por los Gerentes de Centros Comerciales Municipales, actuantes en los períodos del 21 de julio de 2016 al 21 de marzo de 2017 y del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018, quienes señalan que sí elaboraron el mencionado Reglamento, del cual presentaron copia; sin embargo, no presentaron evidencia de la fecha en la que fue elaborado y de haber sido enviado al Concejo para su análisis y aprobación.

En relación a lo comentado por el representante del Alcalde Municipal, posterior a la lectura del borrador de Informe, la condición se mantiene, ya que si bien es cierto que no es responsabilidad del Alcalde la elaboración de la normativa que se trata, lo citado en el hallazgo está relacionado a que el Alcalde -dentro de sus atribuciones (Art. 48 numerales 4 y 5; y Art. 51 del Código Municipal)- no exigió al Gerente de Centros Comerciales cumplir con el mandato del Concejo Municipal señalado en el Art. 43 de la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal Bazar Cuscatlán; dicha relación puede verificarse en el apartado "La deficiencia fue originada por las siguientes situaciones..."; asimismo, se citaron en el hallazgo los criterios legales ya mencionados.

Por otra parte, el Gerente de Centros Comerciales Municipales, actuante en el período del 21 de julio de 2015 al 21 de julio de 2017, señala que la Ordenanza Reguladora del Uso, funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán" no establecía un plazo para el cumplimiento de la obligación de elaborar el Reglamento Interno, así como argumenta que debieron existir tres supuestos para que naciera su obligación, los cuales no existieron, siendo estos: La orden del concejo de elaborar el reglamento; Plazo dentro del cual debe ser elaborado, y que el Alcalde Municipal haya requerido el cumplimiento de la obligación después de haberse dado los anteriores presupuestos. A pesar de lo comentado, en respuesta a la comunicación preliminar en el proceso de la auditoría, el mismo funcionario respondió que si fue elaborado el referido instrumento por la Asesora Legal y presentado al Concejo para su aprobación, lo cual contradice sus últimos comentarios.

La deficiencia fue comunicada al Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal en la fase de lectura del Borrador de Informe, según nota REF.DA7-745-15-2018 de fecha 29 de octubre de 2018, sin que emitiera ningún comentario.

Hallazgo No. 2

DEFICIENCIAS EN LA ADMINISTRACIÓN DEL BAZAR CUSCATLÁN

Constatamos deficiencias en la Administración del Bazar Cuscatlán, por las situaciones siguientes:

- a) El saldo pendiente de pago o mora por arrendamiento de puestos, locales y kioscos, supera el porcentaje de los ingresos percibidos durante el periodo de enero 2017 a enero de 2018, de conformidad al siguiente detalle:

Ingresos esperados de enero 2017 a enero 2018 S/locales arrendados	Montos percibidos de enero 2017 a enero 2018	% de montos percibidos	Saldo en mora a enero 2018	% de mora determinada
\$325,478.21	\$100,097.63	30.75	\$225,380.58	69.24

- b) Existen al menos 61 arrendatarios que representa el 28% de un total de 215 locales, que al mes de enero de 2018 no han realizado el pago de ninguna cuota en concepto de arrendamiento, según (anexo No. 1)
- c) Se constató que a pesar de los incumplimientos de pago por parte de los arrendatarios, no se encontró evidencia de que la Administración del Bazar realizara acciones legales para dejar sin efecto los contratos, en cumplimiento a la cláusula séptima y decima octava de los mismos.

El contrato de arrendamiento de locales, kioscos y puestos, en sus cláusulas SÉPTIMA y DECIMA OCTAVA, establece:

SÉPTIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: ...”se entiende por mora el retraso del pago a partir del día once del segundo mes en mora, esto sin perjuicio del derecho que tiene la arrendante de dar por terminado el presente contrato por el incumplimiento de la obligación de pago que aquí se establece.”

“DÉCIMA OCTAVA: CAUSALES DE TERMINACIÓN:...La Municipalidad Arrendante unilateralmente también podrá darlo por terminado en los siguientes casos; a) Por falta de pago de dos o más mensualidades en la fecha convenida y en tal caso, podrá promover el correspondiente Juicio Ejecutivo en contra del arrendatario a fin de reclamarle los cánones adeudados pendientes de pago hasta el valor del precio total del arrendamiento estipulado en este contrato, más las costas procesales y demás anexos hasta la completa desocupación del inmueble que se le entrega en arrendamiento.”

El Art. 24 de la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal “Bazar Cuscatlán, establece: “Son deberes y atribuciones de la Administración del Centro Comercial Municipal “Bazar Cuscatlán”, los siguientes: ...i) Coordinar con el Tesorero Municipal el inicio de las acciones administrativas y legales para el cumplimiento del pago de los arriendos.

La Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal “Bazar Cuscatlán”, Tasas de Arrendamiento. En su artículo número 16, establece. “Las tasas del arrendamiento serán diarias y pagaderas mensualmente, por cada puesto y local comercial, clasificándose de la siguiente manera:

- a) Para puestos en donde se comercializarán productos húmedos como legumbres, hortalizas, frutas, cárnicos, pescados, quesos y pollos entre otros: La tasa diaria será de \$0.57 centavos de dólar de los Estados Unidos de América por metro cuadrado.
- b) Para puestos en donde se comercializarán productos secos como desechables, cereales, abarrotes, ropa, calzado, artesanías, entre otros: La tasa diaria será de \$0.57 centavos de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado.
- c) Para Locales Comerciales y Kioscos: La tasa diaria será de \$0.57 centavos de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado”.

Las deficiencias fueron originadas por el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal y el Gerente de Centros Comerciales Municipales (actuante por el período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018), al no realizar con eficiencia la gestión de cobro y recuperación de mora, ya que se obvió lo establecido en Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal “Bazar Cuscatlán y en las cláusulas citadas de los contratos de arrendamiento.

Como consecuencia, se dio un incremento del 69.24% de la mora por la falta de cobro.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En nota de fecha 28 de agosto de 2018, el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal, manifestó: “... c) Si bien la mora existe, como en cualquier otra institución que preste servicios públicos, el honorable cuerpo de auditores debe considerar que la obligación de pago recae en los contribuyentes (en este caso los usuarios del Bazar Cuscatlán), a la Municipalidad le corresponde la obligación de gestionar el pago puntual y recuperar la mora; en ese sentido no se ha omitido la obligación, puesto que el Gerente de Centros Comerciales Municipales realizaba las gestiones pertinentes, en este caso lo procedente es que la actual administración, una vez conocidas las supuestas observaciones, continúe con las gestiones de cobro que considere pertinentes.

d) Referente a esta observación, reitero lo descrito en el literal anterior.

e) Las acciones legales se realizaron para recuperar la mora, ahora bien, si lo que el honorable cuerpo de auditores sugiere es que se debía dar por terminado el contrato y desalojar a los usuarios del respectivo local lanzándolos a la calle, esta acción lo único que hubiera provocado era que los vendedores por cuenta propia volvieran a inundar desordenadamente las calles y avenidas recuperadas del Centro Histórico y, casi con seguridad -por experiencias vividas y fácilmente comprobadas en años anteriores bajo otras administraciones o, incluso, actualmente en otros Municipios cercanos, por ser hechos públicos y notorios- con violencia, represión y personas lastimadas y situaciones que vulnerarían el orden público local; con el agravante que la mora no se recuperaría al realizar dicha acción; creemos que éstos aspectos sociales -que van más allá de lo plasmado en una normativa legal- deben ser considerados e interpretados, pues tal como lo establece el Art. 1 de la Constitución de la República el centro de la actividad estatal debe ser la persona humana.”

En nota sin referencia, de fecha 16 de agosto de 2018, el Gerente de Centros Comerciales Municipales (Período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018), manifestó: “En referencia a la presunta deficiencia, en el orden de los literales, respondo lo siguiente: “...c) Si bien la mora existe, como en cualquier otra institución que preste servicios públicos, el honorable cuerpo de auditores debe considerar que la obligación de pago recae en los contribuyentes (en este caso los usuarios del Bazar Cuscatlán) a la Municipalidad le corresponde la obligación de gestionar el pago puntual y recuperar la mora, en ese sentido no he omitido mi obligación puesto que se realizaban las gestiones pertinentes, en este caso lo procedente es que la actual administración continúe con dichas gestiones de cobro.

d) Referente a esta observación reitero lo descrito en el literal c) de esta respuesta.

... e) Las acciones legales se realizaron para recuperar la mora, ahora bien si lo que el honorable cuerpo de auditores sugiere es que se debía dar por terminado el contrato y desalojar a los usuarios del respectivo local lanzándolos a la calle, esta acción lo único que hubiera provocado era que los vendedores por cuenta propia volvieran a inundar las calles y avenidas recuperadas del Centro Histórico, con el agravante que la mora no se recuperaría al realizar dicha acción, creemos que estos aspectos sociales que van más allá de lo plasmado en una normativa legal deben ser considerados, pues tal como establece el Art. 1 de la Constitución de la República el centro de la actividad estatal debe ser la persona humana.”

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Sobre los literales c), d) y e), aunque el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal y del Gerente de Centros Comerciales Municipales (Período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018) aceptan el hecho de que existe mora, manifiestan que la obligación de pago recae en los contribuyentes o usuarios del Bazar Cuscatlán, agregando que se han efectuado los cobros incluyendo las acciones legales para la recuperación de la mora; sin embargo, no presentaron evidencia de sus afirmaciones. Al respecto, no se puede desligar de su obligación de cobro ante la falta de pago por parte de los arrendatarios, sobre todo si se incluyó en los contratos suscritos con los mismos, las medidas a tomar por los incumplimientos.

Finalmente, reiteramos que la observación está orientada a la inobservancia en la aplicación de las medidas incorporadas en los contratos de arrendamientos y la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal “Bazar Cuscatlán”, tendientes a garantizar el pago oportuno del arriendo y contribuyendo a la sostenibilidad del proyecto; aclarando además, que en ningún momento se está pidiendo el desalojo de los usuarios en mora como lo deja entrever el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal y del Gerente de Centros Comerciales Municipales, sino manifestar el por qué no se cumplió con las obligaciones de cobro de conformidad a la misma normativa aprobada por el Concejo Municipal.

La deficiencia fue comunicada al Segundo Regidor suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal y el Gerente de Centros Comerciales Municipales (actuante por



el período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018) en la fase de Borrador de Informe, mediante notas REF.DA7-745-15-2018 y REF.DA7-745-14-2018, ambas de fecha 29 de octubre de 2018, quienes no presentaron comentarios al respecto, por lo tanto, la deficiencia no se tiene por superada.

Hallazgo No. 3

DEFICIENCIAS EN ASIGNACIÓN DE LOCALES, PUESTOS Y KIOSCOS

Mediante revisión de una muestra de 56 expedientes que representa el 26% de un total de 215 arrendatarios, se determinaron deficiencias en la asignación de locales, puestos y kioscos, según las siguientes condiciones:

- a) No exigieron a los interesados en arrendar un local, puesto o kiosco, la entrega de solicitud conteniendo Declaración Jurada donde manifieste reunir los requisitos establecidos en la ordenanza y además, se comprometa a darle estricto cumplimiento a las regulaciones contenidas en la misma.
- b) No se encontró el plan de inversión del arrendatario "La Taberna Cuscatlán, S.A. de C.V.", como requisito para otorgarle un plazo de 15 años para el arrendamiento del local, en el entendido que el plazo se ampliaría para que la empresa recuperara la inversión; sin embargo, se verificó que parte de los costos de remodelación fueron absorbidos por la Municipalidad (cambio de piso, instalaciones hidráulicas de aguas lluvias y agua potable). Además, se constató que el cobro aplicado es solamente por el área de 233.90 Mts², según contrato, siendo el área que ocupa de 496.56Mts², según dato proporcionado por la Administración del Bazar Cuscatlán, dejando de percibir mensualmente la Municipalidad, un monto de USD\$4,439.68; y un total de USD\$53,276.16 por el período de febrero de 2017 a enero de 2018.
- c) Según contrato de arrendamiento del local No. 1 del Mercado Cuscatlán, asignado a la empresa MICOMI, S.A. DE C.V., se estableció una forma de pago del 40% en efectivo y el 60% en especie, lo cual no estaba contemplado en la Ordenanza del Bazar Cuscatlán; asimismo, verificamos que desde la firma del contrato (1 de octubre de 2017) no se le ha creado la cuenta para el cobro del arrendamiento, por lo que la Municipalidad ha dejado de percibir hasta el mes de enero de 2018, la cantidad de USD\$28,441.20 (USD\$7,710.30 mensuales). Además, se constató que, de conformidad al mismo contrato, el área tasada es de 415.80 M², sin embargo, el área que ocupa MICOMI, S.A. DE C.V. es de 466.71M², según dato proporcionado por la Gerencia de Catastro; es decir que la Municipalidad también ha dejado de percibir un monto de USD\$3,482.24 (870.56 mensuales) por el excedente de área ocupada.
- d) Se le asignaron dos puestos a un mismo arrendatario, según cuentas comerciales 11160120180000210 y 1116012018000211, no obstante, las limitantes señaladas en el Art. 15 del Decreto 41 de la Reforma a la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán", la cual señala que solamente se daría un puesto por arrendatario. Los puestos asignados son los números 19 y 20 ubicados en el sótano del inmueble

El Acuerdo Municipal No. 10.1 del acta No. 21 del 24 de agosto del 2016, establece: "en uso de sus facultades legales el Concejo Municipal ACUERDA: I. Modificar el acuerdo municipal número 12 tomado en sesión extraordinaria de fecha 10 de agosto de 2016, en el sentido de autorizar al ... Gerente de Centros Comerciales Municipales interino, para que firme los contratos de arrendamiento de puestos y locales comerciales por un año de plazo prorrogable automáticamente hasta por 25 años y servicios que deriven por la utilización de los locales por los vendedores formales e informales en el nuevo Bazar Cuscatlán."

La Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán", en los siguientes artículos establece lo siguiente:

"Art. 10.- La persona interesada presentará ante la Gerencia de Centros Comerciales Municipales, una solicitud que contenga una Declaración Jurada en la que manifieste reunir los requisitos establecidos en la presente ordenanza y se comprometa a darle estricto cumplimiento a las regulaciones contenidas en la misma.

Art. 16. "Las tasas del arrendamiento serán diarias y pagaderas mensualmente, por cada puesto y local comercial, clasificándose de la siguiente manera:

- a) Para puestos en donde se comercializarán productos húmedos como legumbres, hortalizas, frutas, cárnicos, pescados, quesos y pollos entre otros: La tasa diaria será de \$0.57 centavos de dólar de los Estados Unidos de América por metro cuadrado.
- b) Para puestos en donde se comercializarán productos secos como desechables, cereales, abarrotos, ropa, calzado, artesanías, entre otros: La tasa diaria será de \$0.57 centavos de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado.
- c) Para Locales Comerciales y Kioscos: La tasa diaria será de \$0.57 centavos de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado."

Art. 18.- "Los arrendatarios pagarán el canon de arrendamiento mensualmente en la Tesorería Municipal, en el transcurso de los diez primeros días de cada mes y en caso de mora se les cobrará el interés legal mercantil equivalente al doce por ciento de interés anual, sobre el canon de arrendamiento. Se entiende por mora el retraso del pago a partir del día once del mes siguiente."

El Decreto No. 4 Reforma a la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial municipal "Bazar Cuscatlán". Expresa lo siguiente: "Art. 1.- Agréguese el Artículo 8 bis "Plazo de Arrendamiento para Locales Comerciales", de la siguiente manera:

Plazo de Arrendamiento para Locales Comerciales

Art.- 8 BIS. "A los arrendatarios de locales comerciales se les podrá ampliar el plazo del contrato de arrendamiento regulado en el artículo anterior, siempre y cuando los arrendatarios presenten un plan de inversión en el local a arrendar y se comprometan a ejecutar dicha inversión."



El Decreto No. 41 Reforma a la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán", en el Art. 2, establece: "Refórmese el Art. 15 de la Entrega de un solo local, de lo siguiente manera: Art. 15. Para el arrendamiento de puestos comerciales, únicamente se dará un puesto comercial por arrendatario; y para el arrendamiento de locales comerciales, podrán darse más de un puesto comercial por persona, sea esta natural o jurídica, previa autorización del Gerente de Centros Comerciales Municipales."

El Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad de San Salvador, en relación a la Dirección de Desarrollo Municipal, en el Romanos II. Principales Funciones, establece la siguiente: "El Director(a) de Desarrollo Municipal dirige a todas las unidades de su dependencia, diseñando, junto con los respectivos responsables, la estrategia a seguir por cada Gerencia y los respectivos planes operativos. Asimismo, dará seguimiento permanente a la gestión a través de verificar el cumplimiento de las metas establecidas por cada una de las unidades orgánicas y su relación con la ejecución presupuestaria.

Las deficiencias fueron originadas por las siguientes situaciones:

- a) Los Gerentes de Centros Comerciales Municipales actuantes por los periodos del 21 de julio de 2016 al 21 de marzo de 2017 y del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018, no requirieron el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ordenanza del Bazar Cuscatlán, previos a la legalización de los contratos con los arrendatarios.
- b) El Gerente de Centros Comerciales Municipales, actuante por el periodo del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018, determinó otorgar 15 años de plazo de vigencia del contrato a la empresa "La Taberna Cuscatlán, S.A. de C.V.", sin requerir de ésta la presentación del plan de inversión, tal como lo estableció la reforma al Art.-8 BIS del Decreto No. 4 Reforma a la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial municipal "Bazar Cuscatlán"; asimismo, otorgó un área física mayor a la pactada en el contrato.
- c) El Gerente de Centros Comerciales Municipales, actuante por el periodo del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018, determinó aceptar especies como forma de pago, no obstante que el Art. 16 de la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán" aprobada por el Concejo Municipal, estableció valores en moneda de curso legal como única forma de pago; asimismo, otorgó un área física mayor a la que el mismo pactó en el respectivo contrato de arrendamiento. También, el mismo Gerente, no informó de tales situaciones a la Gerencia de Gestión Tributaria para la apertura de la cuenta respectiva.

Asimismo, el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal, al permitir que se pactaran pagos de tasas en especies, no obstante, no encontrarse contemplada esta forma de pago en la respectiva Ordenanza aprobada por el Concejo, quedando incluso en el contrato, que dicho Director sería el receptor de los vales que corresponden al valor del pago en especies, de lo cual, además, no

se encontró ningún control que justificara el cumplimiento de esa obligación de parte del arrendatario.

- d) El Gerente de Centros Comerciales Municipales, actuante por el período de 21 de julio de 2016 al 21 de marzo de 2017, determinó asignar dos puestos a un mismo arrendatario, obviando la aplicación de la reforma a la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán", que mandaba otorgar solamente un puesto por arrendatario.

Como consecuencia de la condición señalada en el literal a), no se garantizó la transparencia en la selección de los potenciales demandantes de puestos y locales comerciales, quedando a discreción de la Administración la decisión de seleccionar a los usuarios. Asimismo, las condiciones de los literales b) y c), ocasionaron que se dejara de percibir a enero de 2018 un monto total de USD\$85,199.60; y la condición del literal d), ocasionó que no se tomaran en cuenta otros interesados en arrendar un puesto.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En nota sin referencia, de fecha 17 de agosto de 2018, el ex Gerente de Centros Comerciales Municipales (Período del 21 de julio de 2016 al 21 de marzo de 2017), manifestó: "... requiere tomar en cuenta que la adjudicación de los puestos en el Bazar Cuscatlán le fue encomendada a la Oficina del Centro Histórico de San Salvador, pues se pretendía reubicar a los comerciantes desalojados del Centro Histórico en el referido Bazar, de suerte que todo el manejo para la adjudicación de los puestos y el cumplimiento de los requisitos que debían llenar las personas adjudicatarias son responsabilidad de esa oficina y no de la Gerencia del Bazar, por lo tanto el señor ... no es responsable de cualquier anomalía que se haya dado en relación a este tema. La encargada de recibir y verificar el cumplimiento de las solicitudes para la adjudicación de los puestos en el Bazar Cuscatlán fue [REDACTED] quien trabaja actualmente en el Catastro de la Alcaldía Municipal de San Salvador, quien podría dar más información sobre la deficiencia.

Como es lógico el Gerente no lleva un duplicado de la documentación relacionada con el funcionamiento del Bazar Cuscatlán, pero si todo lo aquí afirmado puede ser corroborado examinando la documentación que obra en poder de la Oficina encargada del Centro Histórico de San Salvador y lo que diga la Licenciada"

En nota sin referencia, de fecha 16 de agosto de 2018, el Gerente de Centros Comerciales Municipales (Período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018), manifestó: "En referencia a la presunta deficiencia, en el orden de los literales, respondo lo siguiente:

- a) Las declaraciones son obligación de los usuarios, por tanto, se les exigirá que presenten dicho requisito.

...b) Se adjunta el plan de inversión de la sociedad "La Taberna Cuscatlán, S.A. de C.V.", los gastos realizados fueron para adecuar las instalaciones del Bazar Cuscatlán,

no se ha beneficiado a ningún usuario en específico, todas estas inversiones forman parte del Proyecto de Adecuaciones y Mejoras del plan por lo que considerarnos son legales y legítimas, pues son necesarias para dejar en condiciones de uso las instalaciones. Por otra parte la información oficial del área de uso de los locales es la que se plasma en los contratos y es responsabilidad exclusiva de la Gerencia de Centros Comerciales Municipales, nos parece inadecuado confrontar información con la Gerencia de Catastro, pues no se encuentra dentro de sus funciones y obligaciones este tipo de actividades, anexamos las páginas 451 a la 455 del Manual de Organización y Funciones Institucional de la Alcaldía de San Salvador, que describen las funciones de la Gerencia de Catastro y en ninguna de ellas se detalla que la referida gerencia tenga ámbito de acción en la medición de puestos del Bazar Cuscatlán u otros mercados municipales, desconocemos en qué circunstancias y quién ha solicitado que se emita dicha información, puesto que ella no consta en sus registros, ni está en el ámbito de sus atribuciones, la municipalidad no ha dejado de percibir ingresos pues la información con la cual se compara ha sido proporcionada por una unidad que no tiene conocimiento del tema.

c) En lo relativo a la forma de pago, las tasas por servicios en general están reguladas por la Ley General Tributaria Municipal, misma que en su Art. 35 establece "El pago deberá efectuarse en moneda de curso legal, pudiendo ser en dinero en efectivo mediante cheque certificado. El pago podrá efectuarse con otros medios de pago en los casos en que expresamente se establezca", considero que el contrato de arrendamiento establece perfectamente los términos de pago, por lo cual no existe ilegalidad en lo pactado. Sobre la creación de la cuenta para el cobro es obligación de la Gerencia de Gestión Tributaria la creación de la cuenta, por lo que solicitaremos que se cree la cuenta respectiva. Referente a las supuestas diferencias entre las áreas de uso plasmadas en el contrato y la información proporcionada por la Gerencia de Catastro reitero lo descrito en el literal c) de esta respuesta, es decir la referida gerencia no tiene ningún ámbito de acción en la medición de puestos del Bazar Cuscatlán u otros mercados municipales, desconocemos en qué circunstancias y quién ha solicitado que se emita dicha información, la municipalidad no ha dejado de percibir ingresos pues la información con la cual se compara ha sido proporcionada por una unidad que no tiene conocimiento del tema.

En nota de fecha 28 de agosto de 2018, el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal, manifestó: "El artículo 57 del Código Municipal dispone "los miembros del Concejo, secretario del concejo, tesorero, gerentes, auditor interno, directores o jefes de las distintas dependencias de la administración municipal, en el ejercicio de sus funciones responderán individualmente por abuso de poder por acción u omisión en la aplicación de la ley o por violación de la misma", al tenor literal del artículo considero que quien debe responder por la omisión en el procedimiento es el referido Gerente de Centros Comerciales Municipales por omisión de las funciones delegadas en el ejercicio de su cargo, puesto que se responde individualmente por las acciones u omisiones según las funciones de cada empleado municipal, en vista que ninguna persona puede alegar ignorancia de la Ley, tal como lo dispone el Art. 8 del Código.

No obstante lo anterior, me permito contestar ... En lo relativo a la forma de pago, las tasas por servicios en general están reguladas por la Ley General Tributaria Municipal, misma que en su Art. 35 establece "El pago deberá efectuarse en moneda de curso legal, pudiendo ser en dinero en efectivo o mediante cheque certificado. El pago podrá efectuarse con otros medios de pago en los casos en que expresamente se establezca considero que el contrato de arrendamiento establece perfectamente los términos de pago, por lo cual no existe ilegalidad en lo pactado.

Sobre la creación de la cuenta para el cobro, es obligación de Gerencia de Gestión Tributaria la creación de la cuenta, por lo que solicitaremos que se cree la cuenta respectiva. Referente a las supuestas diferencias entre las áreas de uso plasmadas en el contrato y la información proporcionada por la Gerencia de Catastro reitero lo descrito en el literal c) de esta respuesta, la referida gerencia de Catastro no tiene ningún ámbito de acción en la medición de puestos del Bazar Cuscatlán u otros mercados municipales, desconocemos bajo qué circunstancias y quién ha solicitado que se emita dicha información, la municipalidad no ha dejado de percibir ingresos pues la información con la cual se compara ha sido proporcionada por una unidad que no tiene conocimiento del tema."

En nota de fecha 16 de noviembre de 2018, el Gerente de Centros Comerciales Municipales que fungiera por el período del 21 de julio de 2015 al 21 de julio de 2017, a través de su apoderado legal, manifestó lo siguiente: "En relación a los hallazgos I, 3 y 4 del BORRADOR INFORME DE AUDITORIA DE GESTIÓN RELACIONADA CON LA PLANIFICACIÓN, ARRENDAMIENTO, MEJORAS FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL BAZAR O MERCADO CUSCATLÁN DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR. POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE ENERO DE 2018, hago las siguientes consideraciones:

I. CONSIDERACIÓN GENERAL.

De la lectura del borrador de la auditoría practicada sobre el Bazar Cuscatlán, se establece que las directrices para la administración del mismo emanaban de las máximas autoridades de la Alcaldía Municipal y principalmente del señor Alcalde, de modo que los subalternos cumplían las órdenes emanadas de tales organismos, lo cual debe tenerse presente para delimitar responsabilidades.

... IV.- Por lo que respecta al contrato con la Taberna, mi representado suscribió el contrato donde se le asignaba una área de 233.90 Mt², pero después que terminó sus funciones como Gerente se elaboró un segundo contrato que modificó el firmado por mi representado y este es el que ha regido la relación de arrendamiento entre el propietario de la Taberna y la Municipalidad. En cuanto al contrato del Local que ocupa Burger King éste fue suscrito posteriormente al periodo en que fungió el señor ... como Gerente del Bazar Cuscatlán, de modo que no tiene ninguna responsabilidad en cuanto a las supuestas infracciones que contienen ambos contratos. Para probar lo anterior, esa auditoría puede requerir los contratos de arrendamiento de ambos negocios para ver si las fechas están o no dentro del periodo en que fungió como Gerente mi representado. -

Debido a las incontables anomalías que el anterior Alcalde realizó en relación al CENTRO COMERCIAL BAZAR CUSCLATLÁN mi representado renunció al cargo de Gerente el 21 de marzo de 2017.”

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Los comentarios no subsanan la deficiencia, por las razones siguientes:

- a) El Gerente de Centros Comerciales Municipales actuante en el periodo del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018 acepta que no se cumplió con la exigencia de presentación de la declaración jurada; agregando el Gerente de Centros Comerciales Municipales actuante en el período del 21 de julio de 2016 al 21 de marzo de 2017, que la adjudicación de los puestos en el Bazar Cuscatlán fue realizada por la Oficina del Centro Histórico de San Salvador; no obstante, se verificó que fue el Gerente en mención quien firmó los contratos de arrendamiento sin haber analizado el cumplimiento de los requisitos indicados en la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán; por lo tanto se mantiene la condición.
- b) El Gerente de Centros Comerciales Municipales actuante en el período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018, a pesar de señalar que presenta como evidencia de descargo el Plan de Inversión, éste no se encontró en los documentos adjuntos a sus comentarios; además, sobre el área tasada para la empresa "La Taberna Cuscatlán, S.A. de C.V." no hace mención de cómo fue calculada o como se llegó a determinar el área que aparece en el contrato, ya que le fue asignada un área mayor de la que estableció en el mismo.
- c) El Gerente de Centros Comerciales Municipales actuante en el período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018 y el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal, coincidieron en manifestar que el Art. 35 de la Ley General Tributaria Municipal contempla el pago en especies; sin embargo, al analizar el citado artículo, se verificó que este indica tácitamente que "El pago deberá efectuarse en moneda de curso legal, pudiendo ser en dinero en efectivo o mediante cheque certificado" y además, que "El pago podrá efectuarse con otros medios de pago en los casos en que expresamente se establezca, conforme con los requisitos que señalen la ley u ordenanza respectiva, que al efecto se emita."; al respecto, confirmamos que la Ordenanza, que para tales efectos aprobó el Concejo Municipal de San Salvador, a la que denominó Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán", no establece en ninguno de sus artículos el pago en especies como forma de pago alternativo, contrario a la forma de pago que sí fue pactada en el contrato, por lo cual no existe fundamento que llevara a aceptar el 60% en especies como forma de pago. En cuanto al área tasada a la empresa MICOMI, S.A. DE C.V no se hace mención de cómo fue calculada o como se llegó a determinar el área que aparece en el contrato, ya que le fue asignada un área mayor de la que se estableció en el mismo.

- d) El Gerente de Centros Comerciales Municipales del período 21 de julio de 2016 al 21 de marzo de 2017, en su nota sin referencia, de fecha 17 de agosto de 2018, con respecto al literal d) de la condición, no presentó comentarios.

La deficiencia se mantiene, respecto a lo comentado por el apoderado legal del Gerente de Centros Comerciales Municipales que fungió por el período del 21 de julio de 2015 al 21 de julio de 2017, mediante nota de fecha 16 de noviembre de 2018, ya que las actuaciones por las cuales se relaciona al citado funcionario están determinadas por los documentos suscritos por él de conformidad a las atribuciones asignadas.

En cuanto a la modificación del contrato que señala fue suscrito por el nuevo Gerente de Centros Comerciales Municipales, aclaramos que éste no se encontró durante la auditoría, en los archivos municipales, ni fue presentado como evidencia de las afirmaciones proporcionadas.

La deficiencia fue comunicada al Gerente de Centros Comerciales Municipales que fungió en el período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018 en la fase de lectura del Borrador de Informe, mediante nota RE.DA7-745-2018 de fecha 29 de octubre de 2018, sin que emitiera comentarios al respecto. Asimismo, le fue comunicada al Segundo Regidor suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal, mediante nota REF.DA7-745-15-2018 de fecha 29 de octubre de 2018, quien también, no emitió comentarios.

Hallazgo No. 4

FALTA DE REESTRUCTURACION DE CUENTAS CATASTRALES

Verificamos que para la firma del contrato de arrendamiento del Inmueble donde se ubica en la actualidad el Bazar Cuscatlán, no se realizó la reestructuración de las cuentas catastrales Nos. 244-09-01, 244-09-17 y 244-09-92 como producto de la reunión de inmuebles propiedad del arrendante, en las cuales se determinaba el área a arrendar y consecuentemente el cobro de las tasas municipales, esto debido a que en el mes de noviembre de 2015, fecha en la que se firmó el contrato, solamente se había calificado parcialmente el área para el cobro de las tasas por aseo público, disposición final, contribución especial, y alumbrado público; no obstante, que en ese instante se advirtió que el área calificada era menor a la que debió calificarse; sin embargo, no se dio una reestructuración de las cuentas con la finalidad de actualizar los cobros.

El propósito de la reestructuración, además, es el de unificar los cobros en una sola cuenta, para actualizar los cobros de las tasas por los servicios municipales, debiéndose dejar cerradas dos de las cuentas, pero tal situación no se hizo efectiva.

A pesar de la deficiencia, la Municipalidad prosiguió con la firma del contrato de arrendamiento, sin considerar que el arrendante se encontraba insolvente en el pago de tributos municipales, de conformidad al siguiente detalle:

- a) Según datos proporcionados por la Gerencia de Gestión Tributaria de la Municipalidad de San Salvador, la empresa DESARROLLO UNIVERSAL, S.A. de

C.V adeudaba en las tres cuentas catastrales un total de \$6,562.34 al 15 de enero de 2016, fecha en que entró en vigencia el contrato de arrendamiento. Dicho monto fue calculado por la Gerencia de Catastro, sin considerar la reunión de inmuebles, el cual debió modificarse de conformidad a la Ordenanza de Tasas Municipales:

SalDOS de las cuentas catastrales antes y despues del ajuste de la Gerencia de Catastro				
Variacion de los saldo antes y despues de modificar las cuentas catastrales por Catastro	Cuentas catastrales			
	Cuenta No.1 244-09-01	Cuenta No.2 244-09-17	Cuenta No.3 244-09-92	Subtotal en las 3 cuentas
Antes del ajuste de saldo	\$ 4,015.06	\$ 11,855.01	\$ 3,917.63	\$19,787.70
Despues de ajustar los saldos	\$ 2,050.98	\$ 3,025.28	\$ 1,486.08	\$ 6,562.34
Diferencia de saldo por cuentas catastrales	\$ 1,964.08	\$ 8,829.73	\$ 2,431.55	\$13,225.36
El monto adeudado por desarrollo universal despues de ajustar las cuentas catastrales por la gerencia de catastro, hasta el 15 de enero 2016 fecha en que entro en vigencia el contrato de arrendamiento donde se ubica el bazar o mercado cuscatlan.				_\$ 6,562.34

- b) No obstante lo adeudado, en atención a la misma Ordenanza de Tasas Municipales, al reestructurarse las cuentas y tomando de base la fecha desde la cual ocurrió la reunión de inmuebles (4 de diciembre de 2013) hasta la fecha en la que entró en vigencia el contrato de arrendamiento (15 de enero de 2016), la Municipalidad habría dejado de cobrar a la empresa DESARROLLO UNIVERSAL, S.A. de C.V el monto de USD\$23,629.73, el cual, sumado a lo ya adeudado, haría un monto de \$30,192.07.

En tal sentido, en cualquiera de los casos señalados, existía insolvencia en el pago de tributos por parte del arrendante cuando se decidió firmar el contrato de arrendamiento.

El detalle de los montos no cobrados por la falta de reestructuración de las cuentas catastrales es el siguiente:

Ordenanza Reguladora de Tasas por servicios municipales de San Salvador, Fecha: 08/01/2013, Publicación D.O. N°9 Tomo 398 del 15/01/2013. (Periodo de 04 diciembre 2013 hasta mayo 2014 un mes antes de la Reforma de la Ordenanza de Tasas)										
Descripción de la tasa para inmuebles con usos varios	Factor /M2	Factor /ML	Tasa mensual calculado (B)	CUENTAS CATASTRALES				Diferencia entre tasa A=B-C	Periodo a/p de la reunión de inmuebles 04/12/13 hasta may/2014 (6 meses de cobro) (D)	Monto total dejado de percibir en 6 meses (reestructuración de cuenta) A*D
				Cuenta No.1 244-09-01	Cuenta No.2 244-09-17	Cuenta No.3 244-09-92	Subtotal en las 3 cuentas (C)			
Aseo público	\$0.0893		\$923.10	\$133.06	\$ 192.50	\$ 66.62	\$ 392.18	\$530.92	6	\$3,185.55

Corte de Cuentas de la República
El Salvador, C. A.

Disposición final	\$0.0280		\$ 289.44	\$ 41.72	\$ -	\$ 21.13	\$ 62.85	\$226.59	6	\$1,359.54
Contribución especial	\$0.0175		\$ 87.92	\$ 18.90	\$ 27.92	\$ 12.33	\$ 59.15	\$ 28.77	6	\$ 172.63
Alumbrado público(tipo D)		\$.3520	\$ 30.12	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 30.12	6	\$180.70
Alumbrado público(tipo A)		\$1.6101	\$ 209.64	\$ -	\$ 168.57	\$ 3.39	\$ 171.96	\$ 37.68	6	\$ 226.05
Cobro mensual total			\$1,540.22	\$193.68	\$388.99	\$103.47	\$ 686.14	\$854.08	Sub-total	\$ 5,124.47
Ordenanza Reguladora de Tasas por servicios municipales de San Salvador, Fecha: 06/05/2014, Publicación D.O.Nº96 Tomo 403 del 28/05/2014. (Periodo de junio 2014 hasta diciembre 2015 un mes antes de entrar en vigencia el Contrato de Arrendamiento)										
Descripción de la tasa para inmuebles con usos varios	Factor/M2	Factor/ML	Tasa mensual calculado (B)	Cuentas catastrales				Diferencia entre tasa A=B-C	Periodo a/p junio/2014 hasta dic/2015 (19 meses de cobro) (D)	Monto total dejado de percibir en 19 meses (reestructuración de cuenta) A*D
				Cuenta No.1 244-09-01	Cuenta No.2 244-09-17	Cuenta No.3 244-09-92	Subtotal en las 3 cuentas (C)			
Aseo público	\$0.0893		\$ 923.10	\$ 133.06	\$ 92.50	\$ 66.62	\$ 392.18	\$ 530.92	19	\$10,087.57
Disposición final	\$0.0280		\$ 289.44	\$ 41.72	\$ -	\$ 21.13	\$ 62.85	\$ 226.59	19	\$ 4,305.20
Contribución especial	\$0.0175		\$ 87.92	\$ 18.90	\$ 27.92	\$ 12.33	\$ 59.15	\$ 28.77	19	\$ 546.67
Alumbrado público(tipo D)		\$ 0.5280	\$ 45.18	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45.18	19	\$ 858.34
Alumbrado público(tipo A)		\$ 2.4152	\$ 314.46	\$ -	\$ 168.57	\$ 3.39	\$ 171.96	\$142.50	19	\$ 2,707.48
COBRO MENSUAL TOTAL (solo el factor del alumbrado varió con la Reforma de la Ordenanza de Tasas)			\$1,660.10	\$ 193.68	\$ 388.99	\$ 103.47	\$ 686.14	\$973.96	SUB-TOTAL	\$18,505.26
Monto total dejado de cobrar de Dic/2013 hasta dic/2015 (25 meses)										\$ 23,629.73

Como parte de la reestructuración de las tres cuentas, la suma de las tres áreas del primer nivel de cada cuenta suman el área total de la reunión de inmuebles de 5,024.11m² según escritura pública de fecha 4 de diciembre de 2013 y con matrícula M60497030-00000; en tal sentido se debió cerrar dos cuentas y dejar activa solamente una de las cuentas con los atributos actualizados, y además, se debió cargar en la cuenta el valor de inscripción por el trámite en el catastro municipal por el monto de \$3.00 dólares y por la presentación extemporánea de la escritura de la reunión de inmuebles se debió cargar en concepto de multa el valor de \$15.00 dólares.

Datos determinados del inmueble en base a los atributos actuales		Cuenta No.1 244-09-01	Cuenta No.2 244-09-17	Cuenta No.3 244-09-92	Resumen de atributos de las tres cuentas catastrales según AMSS
Uso del inmueble	Usos varios	Usos varios	Usos varios	Usos varios	Usos varios
Area del inmueble en M2 (1)	5,024.11	1080.00	3,189.61	754.50	5,024.11
Area de otros niveles en M2 (2)	**5,313.01	410.00	1,120.75	0.00	1,530.75
Area total en M2 (1+2)	10,337.12	1,490.00	4,310.36	754.50	6,554.86

Alumbrado tipo "D" en ML (según escritura de reunión de inmuebles) lindero oriente=9.36mts+33.30mts, sur=22.30+20.60mts. Total=85.56mts	85.56	0.00	42.90	8.20	51.10
Alumbrado tipo "A" en ML (según escritura de reunión de inmuebles) lindero poniente=130.20mts.	130.20	0.00	130.20	0.00	130.20

La Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicios Municipales de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, Reformas: (13) D.M. N° 2, del 8, de enero del 2013, Publicado en el D.O. N° 9, Tomo 398, del 15 de enero del 2013, establece en los siguientes artículos:

Art. 7 DE LAS TASAS

Código	Concepto	Valor en \$
1.1	Registros y extensión de documentos	
1.2.	Inscripción en el Catastro Municipal de escrituras de cualquier naturaleza, en donde no se consigna valor del inmueble a registrar	\$ 3.00
4.	Alumbrado	
4.1.	Para Lotes cuya superficie se igual o mayor de 1,000.00 metro cuadrados	
4.1.1.	Tipo "A", por metro lineal del frente del inmueble, al mes	\$ 1.6101
4.1.4.	Tipo "D" y "E" , por metro lineal del frente del inmueble, al mes	\$ 0.3520
5.2.	Servicio de recolección de basura, barrido de calles colindantes y servicio de saneamiento ambiental territorial en inmuebles con construcción, individuales o bajo régimen de condominios destinados para comercio, industria, institución, servicios privados o públicos o cualquier otra actividad, ubicados en áreas urbanizadas	
5.2.1.	Inmuebles con áreas iguales o mayores a 1,000 metros cuadrados, por cada metro cuadrado al mes	\$0.0893
6.	Relleno sanitario y disposición final	
6.2.	Inmuebles con uso diferente al habitacional/ usos varios	
6.2.1.	En los inmuebles destinados para Comercio, Industria y/o Servicios, por cada metro cuadrado al mes	\$0.0280

Art. 42, Infracciones menos leves, "Se califican como infracciones menos leves las siguientes: a) Aquellos contribuyentes que no presenten las escrituras de cualquier naturaleza a inscripción en el Catastro Municipal, después de 30 días a partir de la fecha de la escrituración y que sus inmuebles tengan un valor desde \$0.01 hasta \$175,000 pagarán una multa de \$15.00

En Acta número 18 del 11 de noviembre de 2015, acuerdo No. 4.1, se estableció que: "...en uso de sus facultades legales el Concejo Municipal ACUERDA: ... 7. Autorizar a la Gerencia de Gestión Tributaria y/o la Gerencia de Catastro para que congelen las tasas por servicios municipales aplicadas a dicho inmueble, mientras esté vigente el contrato de arrendamiento."

Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicios Municipales de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, Reformas: D.M. N° 21, del 6, de mayo del 2014, Publicado en el D.O. N° 96, Tomo 403, del 28 de mayo del 2014, De las tasas Art.11. Se establecen las siguientes tasas por servicios públicos, matrículas, licencias, patentes y/o jurídicos de la manera siguiente:

Código	Concepto	Valor en \$
I.	Servicios Públicos	
1.	Servicio de Aseo	
1.2.	Servicio de aseo territorial en inmuebles con construcción, individuales o bajo régimen de condominios destinados para comercio, industria, institución, servicios privados o públicos o cualquier otra actividad, ubicados en áreas urbanizadas	
1.2.1.	Inmuebles con áreas iguales o mayores a 1,000 m2, por cada m2 al mes	\$0.0893
2.	Relleno sanitario y disposición final	
2.2.	Inmuebles con uso diferente al habitacional/usos varios.	
2.2.1.	En los inmuebles destinados para Comercio, Industria y/o Servicios, por cada m2, al mes	\$0.0280
3.	Alumbrado Publico	
3.1.	Para lotes cuya superficie sea igual o mayor de 1,000.00 m2	
3.1.1.	Tipo "A", por metro lineal del frente del inmueble, al mes	\$2.4152
3.1.4.	Tipo "D" y "E", por metro lineal del frente del inmueble, al mes	\$0.5280

La Ordenanza de Contribución Especial de Ornato, Construcción, Reconstrucción, Remodelación, Mejora y Mantenimiento de Parques, Plazas, Zonas Verdes, Arriates Centrales de la Vías Públicas, Espacios Públicos y otros análogos del Municipio de San Salvador, Reformas: Reformas: D.M. N° 16, del 23, de mayo del 2005, Publicado en el D.O. N° 93, Tomo 367, del 23 de mayo del 2005, (1) D.M. N° 53, del 14, de septiembre del 2010, Publicado en el D.O. N° 179, Tomo 388, del 27 de septiembre del 2010. (2) D.M. N° 45, del 12, de agosto del 2015, Publicado en el D.O. N° 149, Tomo 408, del 19 de agosto del 2015, señala: Art. 5.- "La base imponible de la Contribución Especial, atendiendo los principios de generalidad, equidad, capacidad contributiva y no confiscación se establecen las categorías y montos de contribución con base al uso de suelo, rango de área y zonificación que se detallan a continuación:

CATEGORÍA INMUEBLES CON USOS VARIOS (1)

USOS VARIOS: Para inmuebles con uso diferente al habitacional la forma de cobro será la siguiente:

RANGO DE ÁREA	FACTOR DE COBRO
Mayores de 1,000 hasta 10,000 mts ²	\$ 0.01750 por Mts ²
Para los Usos Varios el cobro mínimo Sera de \$1.00 y el máximo de \$280.00 al mes	

La Ley General Tributaria Municipal en los siguientes artículos, establece:

El Art. 12 "Se entiende por hecho generador o hecho imponible, el supuesto previsto en la ley u ordenanza respectiva de creación de tributos municipales, que cuando ocurre en la realidad, da lugar al nacimiento de la obligación tributaria."; también, el Art. 42 de la misma Ley, señala lo siguiente: "El derecho de los municipios para exigir el pago de los tributos municipales y sus accesorios, prescribirá por la falta de iniciativa en el cobro judicial ejecutivo durante el término de quince años consecutivos."



Art.14. "Obligación del sujeto pasivo, de la Ordenanza Reguladora de Tasas por Servicios Municipales de San Salvador, establece que: "Es obligación del sujeto pasivo, efectuar el pago de las tasas por los servicios municipales recibidos de conformidad a la presente Ordenanza. Además, tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Inscribirse en los registros tributarios municipales correspondientes, proporcionando los datos, documentos pertinentes y solicitar la licencia anual de funcionamiento en aquellas actividades enumeradas en el artículo 11, II Servicios Jurídicos rubro 3.2.4 de la presente Ordenanza, dentro del plazo de treinta días en que se origina la obligación tributaria.
- b) Pagar las tasas por los servicios municipales que reciba, desde el momento en que adquiera el inmueble, esté o no registrado a su nombre en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- c) Informar a la Municipalidad sobre los cambios de residencia y cualquier otra circunstancia que modifique o pueda hacer desaparecer las obligaciones tributarias, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de tales cambios.
- d) Solicitar por escrito los permisos, licencias, matrículas o autorizaciones correspondientes, previo a la instalación o funcionamiento de la actividad a desarrollar.
- e) Permitir y facilitar las inspecciones, verificaciones, comprobaciones o investigaciones que ordene la administración municipal y que realice por medio de sus funcionarios o empleados delegados para tal efecto.
- f) Concurrir a las oficinas municipales cuando fueren citados por la autoridad municipal.
- g) Informar por escrito a la municipalidad el cese o cierre de las actividades en un plazo de 30 días siguientes a la fecha de finalización del negocio o actividad. Caso contrario, se presumirá que el sujeto pasivo continúa ejerciendo la actividad sujeta a licencia, matrícula, permiso o patente, quedando obligado al pago de los tributos municipales generados hasta la fecha de inspección, salvo prueba en contrario.
- h) Inscribirse como ICI'S cuando la generación de los desechos sólidos sea igual o mayor a 1.5 toneladas métricas mensuales, o que su generación exceda de 4 barriles o su equivalente por visita.
- i) Pagar la tasa en concepto de Disposición Final a la Municipalidad, ya sea que el cobro se haga por metro cuadrado o en clasificación ICI'S, sin importar que el servicio de recolección de los desechos comunes sea brindado por transportista propio, privados o la municipalidad.

El Manual de Organización y Funciones de la Alcaldía Municipal de San Salvador, establece lo siguiente:

"GERENTE DE CATASTRO:

- Registrar y actualizar de los cambios urbanísticos, uso del espacio público y privado y tenencia de la tierra.
- Otorgar y autorizar trámites de tipo catastral según las competencias asignadas a la Gerencia.

- Apoyar y proporcionar la información necesaria para la emisión de Permisos y Licencias por parte de las unidades que se ocupan del ordenamiento urbano.
- Controlar la gestión de los distintos servicios que se brinden dentro de sus áreas de competencia, velando por la calidad de los mismos.

SUB GERENTE DE TRÁMITES CATASTRALES:

- Dirigir la incorporación de los diferentes cambios en el Sistema Catastral que se presentan en el espacio público y privado de acuerdo a su realidad con el campo, mediante las solicitudes ingresadas de los contribuyentes, solicitudes remitidas por otras unidades o mediante censos o proyectos especiales realizados y/o supervisados por la Gerencia Catastro.
- Supervisar que las resoluciones sean conforme a la normativa tributaria.
- Coordinar la asesoría legal en la resolución de trámites planteados por esta Subgerencia, proporcionada a la Gerencia de Catastro y sus colaboradores.
- Coordinar capacitaciones y asesoría en actualizaciones catastrales
- Supervisar que las resoluciones sean conforme a la normativa tributaria para los trámites: de oficio, remitidos por otras unidades y a solicitud de los ciudadanos. (función adicionada en modificación al MOF el 20 de julio de 16)
- Coordinar la asesoría legal proporcionada a la Gerencia de Catastro y sus colaboradores en la resolución de trámites planteados por la Subgerencia. (función adicionada en modificación al MOF el 20 de julio de 16)



JEFE(A) DEL DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS Y APLICACIONES CATASTRALES:

- Realizar inscripción, depuración y modificación de los datos catastrales de carácter fiscal de todos los inmuebles existentes en la municipalidad de San Salvador, a través de los sistemas informáticos oportunos, mediante las solicitudes ingresadas por los contribuyentes, solicitudes remitidas por otras unidades o mediante censos realizados por la Gerencia de Catastro.
- Realizar el control de calidad mediante muestreo a trámites catastrales aplicados al sistema.
- Realizar tasación del mobiliario urbano instalado en el municipio a los grandes contribuyentes, según las características físicas reportadas en el campo de inspección, cuando sea competencia de la Gerencia.
- Informar permanentemente a la subgerencia de Trámites Catastrales de los movimientos en el Sistema, referentes a: nuevas áreas imposables, actualización de los tributos de los inmuebles.”

El origen de las deficiencias se dio por las siguientes situaciones:

- a) El Gerente de Catastro, al no haber cumplido con la orden emanada del Concejo Municipal en cuanto a congelar las tasas por servicios municipales aplicadas al inmueble por el período de la vigencia del contrato, de conformidad al acuerdo No. 4.1 del 11 de noviembre de 2015; no obstante, que desde el año 2013, ya existía la escritura de reunión de inmuebles, tal como se comprueba en el primer permiso de construcción tramitado ante la OPAMSS por parte de la empresa DESARROLLO UNIVERSAL S.A. de C.V., así como encontrarse registrada en el Centro Nacional de Registros (CNR), al cual la Municipalidad tiene acceso directo de consulta a través de convenio celebrado entre el CNR y la Municipalidad de San Salvador.

- b) El Subgerente de Trámites Catastrales y la Jefe del Departamneto de Análisis y Aplicaciones Catastrales, al no haber cumplido con las funciones que les dicta el Manual de Organización y Funciones y sus reformas, en cuanto a efectuar el análisis de las cuentas a congelar relacionadas con las tasas por servicios municipales proporcionados al inmueble del Bazar o Mercado Municipal.

Como consecuencia, la Municipalidad dejó de percibir \$30,192.07 en concepto de tasas (sin incluir intereses por mora) más costos de inscripción y por presentación extemporánea de la escritura de reunión de inmuebles; es decir, que se dejó de percibir ingresos por la falta de actualización de las cuentas al tener conocimiento de la reunión de inmuebles realizada por el propietario, lo cual implicaba un cambio de categoría para la calificación de contribuyente y consecuentemente un aumento en los tributos a pagar. En tal sentido, con la actualización de las cuentas catastrales, a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento, el propietario no estaba solvente en el pago de los tributos.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

En nota de fecha 16 de agosto de 2018, la Jefe del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales, manifestó: "En tal sentido hago de su conocimiento:

1. Que se ha verificado el anexo que relaciona el oficio con referencia REF-DA7-AGMCMSS-108-2018, anexo 1, Deficiencia 1 "FALTA DE REESTRUCTURACION DE CUENTAS CATASTRALES",
2. Que se ha revisado el expediente a nombre de DESARROLLOS UNIVERSALES, con número de Gestión 61099, por lo que me permito informarle:

Que en la Sub Gerencia de Tramites Catastrales, específicamente en el Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales, se recibió en octubre del año 2016, copia del acuerdo municipal con referencia REF.:SE-111115-4.1, de fecha noviembre 11 de 2015, en la misma fecha se recibió copia de contrato de arrendamiento otorgado por DESARROLLO UNIVERSAL, S.A. DE C.V. a favor de EL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, contrato con fecha doce de noviembre de dos mil quince, en dicho contrato se relaciona el arrendamiento de un inmueble con una extensión superficial de 5,024.11 metros cuadrados.

Que para realizar una reestructuración de cuentas, específicamente una reunión de inmuebles, debe contarse con el documento legal (escritura de reunión de inmuebles) en el que se corrobore o constate la situación jurídico registral del inmueble, ya que en el territorio Nacional, para el caso en el Municipio de San Salvador existe un gran número de inmuebles que tienen una reunión de inmuebles de hecho, sin embargo legal y registralmente siguen siendo inmuebles individualizados, por lo que la municipalidad no puede proceder a realizar en el sistema informático una actualización de reunión de inmuebles, ya que en la LEY RELATIVA A LAS TARIFAS Y OTRAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, se establece:

"Art. 23.- Cuando se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, se inscribirá ésta nuevamente, haciendo mención de ella al margen de cada una de las inscripciones anteriores, relativas al dominio de las fincas que se reúnan. En la nueva inscripción se hará también referencia de dichas inscripciones, así como de los gravámenes que las mismas fincas que se han reunido tuvieren. Pero la nueva inscripción, no tendrá mayor valor ni dará más derecho al otorgante de la nueva escritura, que el que tendrían y le darían los antiguos títulos.

Art. 24.- La reunión a que se refiere el artículo precedente, podrá practicarse en virtud de la voluntad del propietario de las fincas, manifestada en escritura pública. El Cartulario expresará en dicha escritura la situación, capacidad y linderos generales de la finca nuevamente formada y las inscripciones de los títulos de las diferentes fincas de que se compone la nueva."

Según el Art. 24 debe existir una escritura pública de Reunión de Inmuebles que fundamente su existencia. De igual forma debe considerarse que uno de los insumos para el cálculo de tasas municipales es la extensión superficial de los inmuebles por lo que para proceder a realizar una reunión de inmuebles es indispensable contar con la escritura pública en la cual se detalle el área para el inmueble reunido, siendo importante aclarar que en el presente caso en ningún momento se recibió en la Sub Gerencia de Tramites Catastrales ni en el Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales escritura pública (en original, copia simple ni copia certificada) en la cual se corrobora la existencia de una reunión de inmuebles, sin embargo sí se verifico por parte del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales en el sistema informático correspondiente, el área de cada una de las cuentas catastrales relacionadas al inmueble objeto de arrendamiento, siendo estas las que a continuación se detallan:

- Cuenta catastral 2440901, la cual registra una extensión superficial de 1,080.00 metros cuadrados,
- Cuenta catastral 2440917, con una extensión superficial de 3,189.61 metros cuadrados,
- Cuenta catastral 2440992, con una extensión superficial de 754.50 metros cuadrados.

Constatando que la suma de las áreas de cada una de las cuentas catastrales forma un total de 5,024.11 metros cuadrados, que es el área que se consigna en el contrato de arrendamiento, y cada una de las cuentas presentaba estado activo y cargos por servicios municipales correspondientes al área y atributos que le habían sido consignados.

Cabe mencionar, que, a efectos de corroborar los atributos, así como la correcta ubicación se solicitó inspección de campo para las cuentas catastrales relacionadas al inmueble descrito en el contrato de arrendamiento, al Departamento Técnico de Catastro de la Sub Gerencia Técnica, obteniendo informe según folios 67, 73 y 76, en el cual se nos informó el área para cada una de las cuentas catastrales y sus atributos, sin reportarse la existencia de alguna reunión de inmuebles.

Es decir, que no fue del conocimiento de la Sub Gerencia de Tramites Catastrales ni del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales la legal y registral existencia de una reunión de inmuebles, ya que el trámite de inactivación de tasas ingresó sin presentarse la escritura de reunión de inmuebles y al remitir la solicitud al Departamento Técnico de la Subgerencia Técnica, para verificar su ubicación tampoco se reportó en su informe la existencia de dicha reunión de inmuebles.

Por lo que en ningún momento se contó con los insumos legales y registrales necesarios para proceder al cierre de dos cuentas catastrales y a la unificación de las cuentas en una sola, tal como se plantea en el anexo de su oficio.

En cuanto a las actividades descritas en el MOF del Jefe del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales se encuentra:

a) Realizar inscripción, depuración y modificación de los datos catastrales de carácter fiscal de todos los inmuebles existentes en la municipalidad de San Salvador, a través de los sistemas informáticos oportunos, mediante las solicitudes ingresadas por los contribuyentes, solicitudes remitidas por otras unidades o mediante censos realizados por la Gerencia de Catastro.

Es importante acotar que la actualización de atributos de las cuentas catastrales asignadas a los inmuebles del municipio de San Salvador, serán realizadas en los sistemas informáticos correspondientes, siempre y cuando medien solicitudes, ya sea que estas sean ingresadas por los contribuyentes, por otras unidades o reportadas por medio de censos realizados por la Gerencia de Catastro, y para el caso en cuestión, a la fecha no ha ingresado por medio del contribuyente ni de otra unidad la solicitud de reunión de inmuebles, siendo esta la razón por la cual se remitió al Departamento Técnico de la Sub Gerencia Técnica, solicitud de inspección de campo, de la cual se informó según consta a folios 67, 73 y 76 de la copia simple del expediente agregado como anexo al presente informe, las áreas para los inmuebles con cuentas catastrales 2440901, 2440917 y 2440992, siendo estas las mismas áreas que se consignan en los sistemas informáticos para las cuentas catastrales, asimismo no se advirtió sobre la existencia de alguna reunión de inmuebles.

Por todo lo antes expuesto, hago de su conocimiento que la Sub Gerencia de Tramites Catastrales, a través del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales, procederá a solicitar al Departamento Técnico de Catastro de la Sub Gerencia Técnica de Catastro, re inspección a los inmuebles con cuentas catastrales 2440901, 2440917 y 2440992, a efectos que se corrobore la exacta ubicación de los inmuebles, así como que se verifique mediante consulta web CNR la existencia o no de una reunión de inmuebles, y en caso de obtener copia de dicha escritura, se solicitara al Departamento de Resoluciones Catastrales que realice análisis jurídico sobre la aplicación de las modificaciones o reestructuración de las cuentas en forma retroactiva, y que se realicen las notificaciones correspondientes.

Se agrega al presente informe como anexo copia simple del expediente el cual ingreso con número de Gestión 61099, y consta de 99 folios útiles.

En nota de fecha 16 de agosto de 2018, la Subgerente de Trámites Catastrales, manifestó: "...En tal sentido hago de su conocimiento:

1. Que se ha verificado el anexo que relaciona el oficio con referencia REF-DA7-AGMCMSS-107-2018, anexo: Deficiencia No. 1 "FALTA DE REESTRUCTURACION DE CUENTAS CATASTRALES"
2. Que se ha revisado el expediente a nombre de DESARROLLOS UNIVERSALES, con número de Gestión 61099.

Que en la Sub Gerencia de Tramites Catastrales, específicamente en el Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales, se recibió en octubre del año 2016, copia del acuerdo municipal con referencia REF.:SE-111115-4.1-, de fecha Noviembre 11,2015, en la misma fecha se recibió copia de contrato de arrendamiento otorgado por DESARROLLO UNIVERSAL, S.A. DE C.V. a favor de EL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, contrato con fecha doce de noviembre de dos mil quince, en dicho contrato se relaciona el arrendamiento de un inmueble con una extensión superficial de 5,024.11 metros cuadrados.

Que para realizar una reestructuración de cuentas, específicamente una reunión de inmuebles, debe contarse con el documento legal (escritura de reunión de inmuebles) en el que se corrobore o constate la situación jurídico registral del inmueble, ya que en el territorio Nacional, para el caso en el Municipio de San Salvador existe un gran número de inmuebles que tienen una reunión de inmuebles de hecho, sin embargo legal y registralmente siguen siendo inmuebles individualizados, por lo que la municipalidad no puede proceder a realizar en el sistema informático una actualización de reunión de inmuebles, ya que en la LEY RELATIVA A LAS TARIFAS Y OTRAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, se establece:

"Art. 23.- Cuando se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, se inscribirá ésta nuevamente, haciendo mención de ella al margen de cada una de las inscripciones anteriores, relativas al dominio de las fincas que se reúnan. En la nueva inscripción se hará también referencia de dichas inscripciones, así como de los gravámenes que las mismas fincas que se han reunido tuvieren. Pero la nueva inscripción, no tendrá mayor valor ni dará más derecho al otorgante de la nueva escritura, que el que tendrían y le darían los antiguos títulos.

Art. 24.- La reunión a que se refiere el artículo precedente, podrá practicarse en virtud de la voluntad del propietario de las fincas, manifestada en escritura pública. El Cartulario expresará en dicha escritura la situación, capacidad y linderos generales de la finca nuevamente formada y las inscripciones de los títulos de las diferentes fincas de que se compone la nueva."

Según el Art. 24 debe existir una escritura pública de Reunión de Inmuebles que fundamente su existencia. De igual forma debe considerarse que uno de los insumos para el cálculo de tasas municipales es la extensión superficial de los inmuebles por lo que para proceder a realizar una reunión de inmuebles es indispensable contar con la escritura pública en la cual se detalle el área para el inmueble reunido, siendo

importante aclarar que en el presente caso en ningún momento se recibió en la Sub Gerencia de Tramites Catastrales ni en el Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales escritura pública (en original, copia simple ni copia certificada) en la cual se corrobora la existencia de una reunión de inmuebles, sin embargo sí se verificó por parte del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales en el sistema informático correspondiente, el área de cada una de las cuentas catastrales relacionadas al inmueble objeto de arrendamiento, siendo estas las que a continuación se detallan:

- Cuenta catastral 2440901, la cual registra una extensión superficial de 1,080.00 metros cuadrados,
- Cuenta catastral 2440917, con una extensión superficial de 3,189.61 metros cuadrados,
- Cuenta catastral 2440992, con una extensión superficial de 754.50 metros cuadrados.

Constatando que la suma de las áreas de cada una de las cuentas catastrales forma un total de 5,024.11 metros cuadrados, que es el área que se consigna en el contrato de arrendamiento, y cada una de las cuentas presentaba estado activo y cargos por servicios municipales correspondientes al área y atributos que le habían sido consignados.

Cabe mencionar que, a efectos de corroborar los atributos, así como la correcta ubicación se solicitó inspección de campo para las cuentas catastrales relacionadas al inmueble descrito en el contrato de arrendamiento, al Departamento Técnico de Catastro de la Sub Gerencia Técnica, obteniendo informe según folios 67, 73 y 76, en el cual se nos informó el área para cada una de las cuentas catastrales y sus atributos, sin reportarse la existencia de alguna reunión de inmuebles.

Por lo que en ningún momento se contó con los insumos legales y registrales necesarios para proceder al cierre de dos cuentas catastrales y a la unificación de las cuentas en una sola, tal como se plantea en el anexo de su oficio.

En cuanto a las actividades descritas en el MOF para la Sub Gerencia de Tramites Catastrales se encuentra:

- Dirigir la incorporación de los diferentes cambios en el sistema catastral que se presentan en el espacio público y privado de acuerdo a su realidad con el campo, mediante las solicitudes ingresadas de los contribuyentes, solicitudes remitidas por otras unidades o mediante censos o proyectos especiales realizados y/o supervisados por la Gerencia de Catastro.
- Otros.

Es importante mencionar, que en el presente caso se procedió a trabajar en base a la documentación contenida en el expediente y para completar el trámite se remitió a la Sub Gerencia Técnica de Catastro por medio del Departamento Técnico, la solicitud de inspección de campo, de la cual la Subgerencia Técnica informó según consta a folios 67, 73 y 76 de la copia simple del expediente agregado al presente informe, las áreas para las cuentas catastrales 2440901, 2440917 y 2440992 siendo éstas las mismas

áreas que se consignan en los sistemas informáticos para las cuentas catastrales, así mismo no se advirtió sobre la existencia de alguna reunión de inmuebles.

En relación a la actualización de atributos de las cuentas catastrales asignadas a los inmuebles del municipio de San Salvador, serán realizadas en los sistemas informáticos correspondientes, siempre y cuando medien solicitudes, (como se indica en el MOF) ya sea que éstas sean ingresadas por los contribuyentes, por otras unidades o reportadas por medio de censos realizados por la Gerencia de Catastro, y para el caso en cuestión, a la fecha no ha ingresado por medio del contribuyente ni de otra unidad la solicitud de reunión de inmuebles.

Por todo lo antes expuesto, hago de su conocimiento que la Sub Gerencia de Tramites Catastrales, a través del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales, procederá a solicitar al Departamento Técnico de Catastro de la Sub Gerencia Técnica de Catastro, re inspección a los inmuebles con cuentas catastrales 2440901, 2440917 y 2440992, a efectos que se corrobore la exacta ubicación de los inmuebles, así como que se verifique mediante consulta web CNR la existencia o no de una reunión de inmuebles, y en caso de obtener copia de dicha escritura, se solicitará al Departamento de Resoluciones Catastrales que realice análisis jurídico sobre la aplicación de las modificaciones o reestructuración de las cuentas en forma retroactiva, y que se realicen las notificaciones correspondientes.

Se agrega al presente informe copia simple del expediente el cual ingresó con número de Gestión 61099, y consta de 99 folios útiles.”

En nota de fecha 9 de noviembre de 2018, la subgerente de Trámites Catastrales, manifestó lo siguiente: “En cuanto al hallazgo No.5 "FALTA DE REESTRUCTURACION DE CUENTAS CATASTRALES", informo que tal como se expuso en informe presentado en fecha 16 de agosto de los corrientes (del cual se adjunta copia simple de folio 10 al 16), se ha procedido a realizar estudio registral de los inmuebles con cuentas catastrales 2440901, 2440917 y 2440992, lo cual ha permitido la obtención de copia simple del documento legal en el cual consta la reunión de inmuebles (de la cual se adjunta copia simple de folio 17 al 27) de las cuentas catastrales antes relacionadas, asimismo se ha solicitado al Departamento Técnico de la Gerencia de Catastro que practique re inspección de campo, con la finalidad de verificar la reunión de inmuebles, las áreas que ocupan otros niveles y los servicios que reciben los inmuebles, así mismo se solicitó que se informe cualquier dato que en campo se considere importante y base para la actualización de cuentas, se adjunta copia simple de la solicitud de re inspección a folio 28. De dicha solicitud el Departamento técnico proporcionó informe el cual fue recibido el día 08 de noviembre de los corrientes y del cual se agrega copia a folios 29 y 30, en el mismo se detallan cada una de las áreas construidas en el inmueble, los tipos de luminarias y los metros lineales sobre los cuales recibe el servicio de alumbrado público y el uso del inmueble,

Posteriormente como parte de la verificación de los servicios prestados al inmueble, se solicitó mediante correo electrónico del cual se adjunta copia a folio 31, al Jefe de la Unidad de Monitoreo de la Dirección Municipal de Gestión Sustentable de Desechos Sólidos, que informe si existe cuenta ICIS activa para el inmueble donde funciona el

MERCADO/BAZAR CUSCATLAN, esto a efectos de establecer si deberá cargarse el rubro de Disposición final a la cuenta o no.

Al obtener respuesta de la Dirección Municipal de Gestión Sustentable de Desechos Sólidos, sobre la existencia o no de cuenta ICIS para el inmueble, se procederá a remitir el expediente junto a informe al Departamento de Resoluciones Catastrales, a efectos que haga las valoraciones legales, según la Legislación que corresponda y de esta forma se pueda determinar desde cuando se realizarán las aplicaciones de modificaciones de áreas en la cuenta catastral que quedará asignada al inmueble como resultado de la aplicación de la reunión de inmuebles inscrita bajo matrícula 60497030-00000, asimismo que se realicen las notificaciones que correspondan y se ordene a la Gerencia de Gestión Tributaria que aplique las reestructuraciones de saldos en las cuentas según corresponda.

Por lo que según puede corroborarse con los anexos ai presente informe ya se están realizando todas las gestiones que corresponden a efectos de finalizar con la aplicación en el sistema informático de la reunión de inmuebles, así como el cargo de áreas de otros niveles y del monto correcto en cada uno de los servicios que la municipalidad presta a dicho inmueble.”

En nota de fecha 1 de noviembre de 2018, el Gerente de Catastro, manifestó lo siguiente: “Ante la presunta deficiencia es necesario aclarar que mi nombramiento, del cual anexo copia simple, se realizó en sesión ordinaria del Concejo Municipal celebrada el 20 de mayo de 2015, por lo que es improcedente determinar que tengo una responsabilidad por lo actuado antes de ese periodo.

En lo relativo a mi periodo de actuaciones del 21 de mayo de 2015 a diciembre del mismo año, considero que es improcedente determinar que exista incumplimiento en mis deberes como Gerente de Catastro, en el sentido que es humanamente imposible verificar todos los cambios en el registro de los contribuyentes de la Municipalidad de San Salvador, es decir es imposible que el Gerente de Catastro se dé cuenta de las reuniones de inmuebles que no informan los contribuyentes.

1.0 anteriormente expuesto fue considerado por el legislador al emitir la Ley General Tributaria Municipal, la cual consagra en el ordinal 1^o del Art. 90, que es obligación del sujeto pasivo "Inscribirse en los registros tributarios que establezcan dichas administraciones; proporcionarles los datos pertinentes y comunicarles oportunamente cualquier modificación al respecto en el mismo orden de ideas el Concejo Municipal de San Salvador al emitir la Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicios Municipales de la Ciudad de San Salvador, estableció en el literal c) del Art. 14 que es obligación de los contribuyentes "Informar a la Municipalidad sobre los cambios de residencia y cualquier otra circunstancia que modifique o pueda hacer desaparecer las obligaciones tributarias, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de tales cambios'.

Es decir, ambas disposiciones legales establecen que no es responsabilidad del Gerente de Catastro sino del contribuyente, y es humanamente imposible saber de aquellas reuniones de inmuebles que no se informan y no cayeron en los planes de

verificación de la Administración Tributaria Municipal; por tanto considero que es improcedente determinar que exista incumplimiento de mis funciones, y en vista de ello solicito tener por superada la presunta deficiencia.”

En nota de fecha 16 de noviembre de 2018, la Jefa del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales, manifestó lo siguiente: “En relación a oficio REF.DA7-745-18-2018, con fecha 29 de octubre de los corrientes, en el cual se me notifico: que se ha preparado el "BORRADOR INFORME DE AUDITORIA DE GESTION RELACIONADA CON LA PLANIFICACION, ARRENDAMIENTO, MEJORAS, FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL BAZAR O MERCADO CUSCATLAN DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO DEL 2014 AL 31 DE ENERO DE 2018, del cual remito copia del hallazgo N25 del área 5.1 relacionado con el cargo que usted desempeñó en el periodo auditado" asistí a la lectura del borrador el día y hora señalados en la nota antes relacionada y de la cual adjunto copia simple a folio 2, ese mismo día hice entrega del informe de avances realizados en relación al hallazgo N25 "FALTA DE REESTRUCCTURACION DE CUENTAS CATASTRALES" informe del cual adjunto copia de folio 3 a folio 33.

Asimismo, en dicha lectura se solicitó prórroga de cinco días hábiles a efectos de tener oportunidad de entregar informe detallando avances realizados en la reestructuración a las cuentas catastrales 2440901, 2440917 y 2440992, las cuales están asignadas al inmueble donde funciona el Mercado/Bazar Cuscatlán.

En tal sentido se informa:

Que en atención al derecho de interposición de recursos que la normativa les otorga a los contribuyentes, se ha procedido a remitir informe al Departamento de Resoluciones Catastrales, según consta en memorándum de fecha 14 de noviembre de 2018, del cual se adjunta copia simple al presente informe de folio 34 al 35, en el cual se le solicita que se emita resolución jurídica en la que se determine la fecha a partir de la cual deberá realizarse la reunión de inmuebles, el cargo de otras áreas (aéreas y sótanos), que determine si es o no procedente realizar el cargo del valor de inscripción y multa a la cuenta catastral resultante de la reunión de inmueble y que se notifique al contribuyente sobre lo resuelto. Por lo que actualmente el expediente se encuentra en el Departamento de Resoluciones Catastrales, una vez este haya emitido la resolución jurídica y la misma haya sido debidamente notificada, deberá entregarse al Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales el expediente junto a la resolución jurídica, para que este realice la actualización catastral de las cuentas en el sistema informático municipal, de acuerdo a lo resuelto en la resolución jurídica, asimismo se realizara informe para la Gerencia de Gestión Tributaria, el cual será remitido junto al expediente y resolución jurídica para que se actualice los saldos según lo indicado en la resolución jurídica.”

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Los comentarios no subsanan la observación, debido a que la Subgerente de Trámite Catastrales y la Jefa del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales, mencionan lo siguiente:

- a) Que en la Sub Gerencia de Trámites Catastrales, específicamente en el Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales, se recibió en octubre del año 2016, copia del acuerdo municipal con referencia REF.:SE-111115-4.1-, de fecha 11 de Noviembre de 2015, en la misma fecha se recibió copia de contrato de arrendamiento otorgado por DESARROLLO UNIVERSAL, S.A. DE C.V. a favor de EL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, contrato con fecha 12 de noviembre de 2015, en dicho contrato se relaciona el arrendamiento de un inmueble con una extensión superficial de 5,024.11 metros cuadrados.
- b) Que para realizar una reestructuración de las cuentas catastrales es necesario contar con el documento legal que en este caso sería la escritura pública de la reunión de inmueble y que a la vez que en ningún momento recibieron en original copia simple, ni copia certificada de la escritura en la cual corrobore o constate la situación jurídica registral del inmueble la existencia de una "reunión de inmuebles" en donde se ubica el Mercado o Bazar Cuscatlán.
- b) Y finalmente, que procederá a solicitar al Departamento Técnico de Catastro de la Sub Gerencia Técnica de Catastro, reinspección a los inmuebles con cuentas catastrales 2440901, 2440917 y 2440992, a efectos que se corrobore la exacta ubicación de los inmuebles, así como que se verifique mediante consulta web CNR la existencia o no de una reunión de inmuebles, y en caso de obtener copia de dicha escritura, se solicitara al Departamento de Resoluciones Catastrales que realice análisis jurídico sobre la aplicación de las modificaciones o reestructuración de las cuentas en forma retroactiva, y que se realicen las notificaciones correspondientes.

Al respecto, y después de analizar los argumentos mencionados por la Subgerente de Trámite Catastrales y la Jefa del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales, no se justifica el actuar de cada funcionario, debido que mencionan que tuvieron conocimiento del acuerdo municipal y del contrato de arrendamiento hasta el mes de octubre de 2016, sin presentar evidencia de su recepción, y no obstante que el acuerdo número 4.1 del libro de actas número 18 fue emitido el 11 de noviembre de 2015, citando en el numeral 7. "Autorizar a la Gerencia de Gestión Tributaria y/o la Gerencia de Catastro para que congelen las tasas por servicios municipales aplicadas a dicho inmueble, mientras esté vigente el contrato de arrendamiento."

Por otra parte, al tener conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento en el mes de octubre de 2016, según lo manifestado, tuvo que haberse advertido que en la cláusula tercera del mismo se estableció que el área del inmueble era de 5,024.11m² y que este se encontraba inscrito bajo la matrícula número 60497030-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro, y además, que la misma cláusula especificaba que en el inmueble existe un edificio de cuatro niveles y un sub-sótano, y que también tiene dos azotea y un mirador de la misma dimensión del edificio. Dicha información era suficiente para que tanto la Subgerente de Trámites Catastrales y Jefatura de Análisis y Aplicaciones Catastrales iniciaran de oficio el proceso de reestructuración de las cuentas catastrales, iniciando las verificaciones en el sistema informático como inspecciones en campo, entre otros; sin embargo, a pesar de

tener la documentación a la vista no se realizaron las acciones tendientes a cumplir con las órdenes del Concejo.

Para confirmar lo anterior, en nota dirigida al Gerente de Catastro con referencia REF.DA7-AO-OT/01-118/2018 de fecha 17 de agosto de 2018, solicitamos información sobre si la Subgerente de Trámites Catastrales y la Jefatura de Análisis y Aplicaciones Catastrales, tenían acceso al Sistema informático de consulta del Centro Nacional de Registros, ubicado en la Alcaldía, así como indicar la fecha desde la cual fue autorizado dicho acceso, respondiéndonos en fecha 21 de agosto de 2018, que la Subgerente de Trámites Catastrales no posee acceso al sistema de consulta del CNR, pero si tiene acceso la Jefa de Análisis y Aplicaciones Catastrales, desde los periodos siguientes: Del 15 de octubre del año 2013 al 6 de noviembre de 2017 y del 12 de marzo de 2018 al 8 de agosto de 2018.

Con lo anterior se puede evidenciar que, con el hecho de tener acceso al Sistema de consulta del CNR pudieron haber indagado oportunamente los movimientos registrales del inmueble con el simple hecho de ingresar el número de matrícula y tener acceso al documento inscrito en el CNR y así cerciorarse de la existencia de la escritura de reunión de inmuebles e imprimirlo para anexarlo al expediente respectivo. Además, como Municipalidad, también existía el mecanismo legal de citar al propietario del inmueble y solicitarle la escritura de reunión de inmueble.

En cuanto a la reestructuración de las cuentas catastrales no comentaron al respecto, ni sobre la verificación de los niveles que tiene el edificio, con la finalidad de realizar la comparación y si están acordes a los registros que lleva Catastro, o realizar la respectiva actualización y cargos de las nuevas áreas, incluyendo la verificación del tipo de alumbrado y metros lineales que goza el inmueble, generando así los nuevos cobros de tasas por servicios prestados por la Municipalidad, producto de la reunión de inmuebles y posteriormente generar los nuevos saldos en una sola cuenta e informar a la Gerencia de Gestión Tributaria para el respectivo cobro.

La deficiencia fue comunicada preliminarmente al Gerente de Catastro mediante nota REF-DA7-AG-MCMSS-106-2018 de fecha 7 de agosto de 2018, sin embargo, no presento comentarios al respecto.

En relación a lo comentado por el Gerente de Catastro, posterior a la lectura del borrador del informe, en nota de fecha 1 de noviembre de 2018, la condición se mantiene, ya que si bien es cierto que es prácticamente imposible determinar todos los movimientos registrales que se dan diariamente en el municipio y que el gerente tenga el conocimiento de ello, pero en este caso no así, debido a que fue una orden directa emanada del Consejo Municipal, del que tuvo conocimiento directo, según el acuerdo municipal número 4.1 del libro de actas número 18 emitido el 11 de noviembre de 2015, citando en el numeral 7. "Autorizar a la Gerencia de Gestión Tributaria y/o la Gerencia de Catastro para que congelen las tasas por servicios municipales aplicadas a dicho inmueble, mientras esté vigente el contrato de arrendamiento."

En tal sentido, debió de darle el seguimiento necesario y oportuno hasta cumplir con lo establecido en el acuerdo municipal, y posteriormente informar al Consejo Municipal del

resultado de las gestiones catastrales realizado por la Gerencia de Catastro, en relación a las cuentas que serian afectadas por las modificaciones de las tasas municipales y de los saldos de las cuentas al momento de congelar las cuentas catastrales en el sistema informático de la municipalidad.

Según los cometarios realizados en nota de fecha 9 y 16 de noviembre de 2018 por la Subgerente de Trámite Catastrales y la Jefa del Departamento de Análisis y Aplicaciones Catastrales, y después de analizar sus argumentos planteados en sus escritos, la condición se mantiene, debido que ambas confirman en sus escritos que en la actualidad están realizando todas las gestiones necesarias para la actualización y reestructuración de las cuentas que serian afectadas y posteriormente realizar su aplicación en el sistema informático municipal producto de la reunión de inmueble donde se ubica las instalaciones del mercado.

Todas estas gestiones o procesos catastrales que mencionan ambos funcionarios son las que se debió de realizarse al principio, lo cual no implica que en la actualidad se tenga por efectuada dicha reestructuración de cuentas y posteriormente modificar los saldos y tasas en el sistema informático que lleva la municipalidad. Por lo que existieron deficiencias en los procesos llevados a cabo al principio que efectuaron la reestructuración de las cuentas catastrales que conforman el mercado

Hallazgo No. 5

COMERCIALIZACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN AUTORIZACIÓN

Comprobamos que los negocios ubicados en el Bazar Cuscatlán, que comercializan bebidas alcohólicas, no cuentan con la debida licencia otorgada por el Departamento de Licencias, Permisos y Matrículas de la Municipalidad de San Salvador.

El Art. 30 de la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial municipal "Bazar Cuscatlán", expresa lo siguiente: "Los arrendatarios de los puestos y locales comerciales, tendrán las siguientes Prohibiciones: ... c) Introducir o vender bebidas alcohólicas para su consumo o de terceros dentro del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán"; a menos que estén autorizados para tal efecto."

El Art. 57 del Código Municipal, señala que: "Los miembros del Concejo, Secretario del Concejo, Tesorero, Gerentes, Auditor Interno, Directores o Jefes de las distintas dependencias de la Administración Municipal, en el ejercicio de sus funciones responderán individualmente por abuso de poder, por acción u omisión en la aplicación de la Ley o por violación de la misma."

El Art. 30 de la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial municipal "Bazar Cuscatlán", expresa lo siguiente: "Los arrendatarios de los puestos y locales comerciales, tendrán las siguientes Prohibiciones: ... c) Introducir o vender bebidas alcohólicas para su consumo o de terceros dentro del Centro Comercial Municipal "Bazar Cuscatlán"; a menos que estén autorizados para tal efecto."

El Art. 4 del Código Municipal, establece: "Compete a los Municipios ...14. La regulación del funcionamiento de restaurantes, bares, clubes nocturnos y otros establecimientos similares."

El Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad de San Salvador, vigente a partir del mes de julio de 2016, establece las siguientes funciones para el Director de Desarrollo Municipal:

II. PRINCIPALES FUNCIONES

- Orientar la modernización y la adecuada gestión del sistema de mercados del municipio.
- Dar cumplimiento a la normativa relacionada con la gestión municipal y aplicar los valores institucionales."

Gerente de Centros Comerciales Municipales

II. PRINCIPALES FUNCIONES

- Dar cumplimiento a la normativa relacionada con la gestión municipal y aplicar los valores institucionales.

La deficiencia fue originada por el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal y Gerente de Centros Comerciales Municipales (período del 22 de marzo de 2017 a enero 2018) al no cumplir con sus obligaciones de garantizar el cumplimiento de la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial municipal "Bazar Cuscatlán", en relación a la venta de bebidas alcohólicas para su consumo o de terceros dentro del "Bazar Cuscatlán"

Como consecuencia, se está permitiendo la proliferación del consumo de bebidas alcohólicas al interior del Bazar por la falta de controles de cumplimiento de la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial municipal "Bazar Cuscatlán.", dejando de percibir ingresos por la autorización de negocios dedicados a ese giro económico.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

En nota de fecha 28 de agosto de 2018, el Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal, manifestó: "La obtención de los permisos y licencias de los productos a comercializar es obligación de los usuarios y al Gerente le asistía la obligación de constatar que no incumplan con lo dispuesto en la ordenanza reguladora del uso, funcionamiento y administración del centro comercial municipal "Bazar Cuscatlán' considero que debe ser él quien responda por dicha observación"

En nota de fecha 16 de agosto de 2018, el Gerente de Centros Comerciales Municipales (Período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018), manifestó: "En lo relativo a la presunta deficiencia vale la pena recordar que esta es una obligación de los usuarios, no obstante, ello se les recordará la obligación que tienen de tramitar dicha licencia."

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Los comentarios del Segundo Regidor Suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal y el Gerente de Centros Comerciales Municipales no subsanan la deficiencia, ya que se limitan a señalar que el cumplimiento a la Ordenanza es una obligación de los usuarios, lo cual no está acorde con lo señalado en el literal c) del Art. 30 de la misma ordenanza, la cual dicta la obligación para dichos funcionarios municipales al señalar la prohibición a la introducción y venta de bebidas alcohólicas; en tal sentido, son los funcionarios municipales quienes deberán garantizar su cumplimiento y no los usuarios; requiriendo para ello la presentación del permiso correspondiente, lo cual sí es una obligación de los arrendatarios que se dediquen a ese giro económico, de tramitar el permiso y presentarlo a las autoridades municipales cuando estas lo requieran.

También, es necesario aclarar que la Ordenanza Reguladora del Uso, Funcionamiento y Administración del Centro Comercial Municipal Bazar Cuscatlán, en su Art. 25 establece que "El control y vigilancia de los puestos y locales comerciales, estará a cargo de la Administración de Bazar Cuscatlán, como responsable administrativo directo del mismo."; sin embargo, debido a que al mes de enero de 2018, la municipalidad no había nombrado un Administrador, el Gerente de Centros Comerciales Municipales fue el quien asumió las funciones de Administrador.

Previo a la lectura del borrador de informe, la deficiencia fue comunicada al Segundo Regidor suplente con funciones de Director de Desarrollo Municipal y al Gerente de Centros Comerciales Municipales (actuante por el período del 22 de marzo de 2017 al 31 de enero de 2018), mediante notas REF.DA7-745-15-2018 y REF.DA7-745-14-2018, ambas de fecha 29 de octubre de 2018, quienes no presentaron comentarios al respecto, por lo tanto, la deficiencia no se tiene por superada.

Hallazgo No. 6

FIJACION DE PRECIO DE INMUEBLE SIN VALÚO, PACTADO EN PROMESA DE VENTA.

Constatamos que se pactó mediante contrato de promesa de venta, la adquisición de un inmueble para ser utilizado como mercado, denominado "Bazar o Mercado Municipal Cuscatlán", a un precio de USD\$10,000.00 más el monto total de USD\$28,815.000.00 compuesto por el pago mensual de USD\$96,050.00 (IVA incluido) en concepto de arrendamiento durante 25 años, por el cual también firmó un contrato.

El precio final al término de los 25 años no fue respaldado mediante valúo del inmueble, gestionado ante la Dirección General del Presupuesto del Ministerio de Hacienda; no obstante que el mismo tenía un costo aproximado de USD\$828,142.86, según información financiera y bancaria del arrendante del año 2015, obtenida en el Centro Nacional de Registros y el Ministerio de Hacienda. En tal sentido, la Municipalidad de San Salvador, pagaría por el inmueble un 3,479.47% más del valor registrado en la información financiera del arrendante.

En Acta número 18 del 11 de noviembre de 2015, acuerdo No. 4.1, se estableció que: "...en uso de sus facultades legales el Concejo Municipal ACUERDA:

1.- Autorizar al señor Alcalde de San Salvador ... para, que en nombre y representación del Municipio, para que firme Contrato de arrendamiento con DESARROLLO UNIVERSAL, S.A DE C.V., sobre un inmueble propiedad de ésta y ubicado sobre la 25 avenida sur y calle Gerardo Barrios; donde funcionarán las instalaciones del BAZAR CUSCATLAN, para el nuevo sistema para el comerciante o vendedor por cuenta propia, a partir del día 11 de noviembre del 2015, por el plazo de 25 años, con un canon mensual de \$85,000.00 más el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios popularmente conocido como IVA" . . . 5. Autorizar a la Gerencia Legal para que realice el correspondiente Contrato de arrendamiento, incluyendo las condiciones y cláusulas establecidas en el presente acuerdo."

En Acta No. 11 de fecha 18 de noviembre de 2015, el Concejo Municipal, ACUERDA: Ampliar el acuerdo municipal 4.1 de sesión extraordinaria de fecha 11 de noviembre del presente año, en el sentido de agregar el numeral 8, el cual expresará lo siguiente: 8. Solicitar a la Dirección General del Presupuesto del Ministerio de Hacienda que realice un valúo sobre dicho inmueble ubicado en la 25 avenida sur y calle Gerardo Barrios, de esta ciudad."

El Art. 15 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas de la Municipalidad de San Salvador, establece: "El Concejo Municipal, juntas directivas de entidades descentralizadas y jefaturas de unidades organizativas, deberán administrar los recursos de la Municipalidad considerando el nivel de riesgo de cada una de las decisiones, tomando en cuenta el costo beneficio, permitiendo la evaluación del desempeño y de la gestión realizada por el fomento de la transparencia."

El Código Municipal establece en el Art. 51, que: "corresponde al Síndico: ... e) Asesorar al Concejo y al Alcalde; y, f) Velar por el estricto cumplimiento de este Código, ordenanzas, reglamentos, acuerdos del Concejo y de competencias que le otorgan otras leyes."

En el Art. 138 del mismo Código, se señala: "Cuando un Concejo requiera la adquisición de un inmueble o parte de él para la consecución de una obra destinada a un servicio de utilidad pública o de interés social local, podrá decidir adquirirlo voluntaria o forzosamente conforme a las reglas de este título."

Asimismo, en el Art. 139, refiere que: "El Concejo publicará por una sola vez en el Diario Oficial y por dos veces consecutivas en dos de los periódicos de mayor circulación, avisos que señalen y describan con claridad y precisión el o los inmuebles que se desean adquirir expresando el nombre de los propietarios o poseedores, así como su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz, si estuvieren inscritos."

Los propietarios o poseedores de inmuebles que en todo o en parte estén comprendidos dentro de los lugares señalados, tienen la obligación de presentarse a la Municipalidad dentro de los quince días siguientes a la publicación del último aviso,



manifestando por escrito si están dispuestos a venderlos voluntariamente, conforme a las condiciones y por el precio que convengan con la Municipalidad.

Para determinar el precio de los inmuebles a que se refiere este artículo, deberá practicarse valúo de los mismos por peritos de la Dirección General del Presupuestos, quienes deberán realizarlo en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de presentación de solicitud respectiva. El precio no podrá exceder en un 5% al determinado por éstos. Para los efectos de este inciso el aumento de precio solo podrá ser acordado por el Concejo.

La Municipalidad efectuará el pago al otorgarse la escritura correspondiente, o dentro de un plazo no mayor de siete años, reconociendo el 12% de interés anual sobre saldos deudores.”

La Ley de Mercados de la Municipalidad de San Salvador, establece: “Art. 12.- Declárase de utilidad pública e interés social las obras y edificaciones que habrán de constituir los mercados a construirse por la Municipalidad. Para la construcción de dichos mercados se tiene como legalmente comprobado que es de utilidad pública la adquisición de los inmuebles descritos en los proyectos y planos aprobados por la Municipalidad, de acuerdo al literal a) del Art. 4 de esta Ley.

Asimismo, el Art. 13 de la misma Ley, señala que: “La Municipalidad publicará por una sola vez en el Diario Oficial y por dos veces consecutivas en tres de los periódicos de mayor circulación, avisos que señalen con claridad y precisión los lugares en que se construirán los mercados, describiendo individualmente los inmuebles a adquirirse para tal fin e indicando el nombre de sus respectivos propietarios o poseedores, así como su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz, si estuvieren inscritos.

Los propietarios o poseedores de inmuebles que en todo o en parte estén comprendidos dentro de los lugares señalados, tienen la obligación de presentarse a la Municipalidad dentro de los quince días siguientes a la publicación del último aviso, a manifestar por escrito si están dispuestos a venderlos voluntariamente, conforme las condiciones y por el precio que convengan con la Municipalidad.

La Municipalidad efectuará el pago al otorgarse la escritura correspondiente, o dentro de un plazo no mayor de siete años, reconociendo el 8% de interés anual sobre saldos deudores, si así lo conviniere con el interesado.

Para determinar el precio de los inmuebles a que se refiere este artículo, deberá practicarse valúo de los mismos por analistas de la Dirección General del Presupuesto. El precio no podrá exceder en un 5% al determinado por éstos.

Para los efectos del inciso anterior, el aumento del precio sólo podrá ser acordado por el Concejo Municipal.

Queda facultada la Municipalidad, para pagar total o parcialmente el precio de los inmuebles a que se refiere el presente artículo, en bonos emitidos por el Estado para la

construcción de mercados en la Ciudad de San Salvador, cuando de común acuerdo lo convenga con el vendedor.”

El origen de la deficiencia se debió a las siguientes situaciones:

- a) El Alcalde Municipal no requirió la realización de un valúo a la Dirección General de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, a fin de establecer el precio actualizado del inmueble y sobre esa base gestionar ante el propietario el canon de arrendamiento que a los 25 años no representara un costo oneroso para la Municipalidad, lo cual fue advertido por el Concejo Municipal posterior a la orden girada al Alcalde para la firma del contrato de arrendamiento, según acuerdo municipal número 4.1 del Acta número 18 de fecha 11 de noviembre de 2015, por lo que en sesión Ordinaria del 18 de noviembre de 2015, plasmada en Acta número 11, acordó ampliar el citado acuerdo 4.1 agregándoles el numeral 8, en el cual se estableció: “Solicitar a la Dirección General del Presupuesto del Ministerio de Hacienda que realice valúo sobre dicho inmueble ubicado en la 25 avenida Sur y calle Gerardo Barrios, de esta ciudad; sin embargo, tal orden no fue cumplida por el Alcalde.
- b) La Síndica Municipal, al no asesorar al Alcalde sobre las gestiones para la adquisición del inmueble con fines de arrendarlo o adquirirlo bajo el título de promesa de venta, en cumplimiento al Art. 15 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas de la Municipalidad de San Salvador, y Art. 51 letras e) y f) del Código Municipal; así como no haber gestionado el cumplimiento de la extensión del acuerdo del Concejo orientado a solicitar el valúo del inmueble ante la Dirección General del Presupuesto del Ministerio de Hacienda.

Como consecuencia, la Municipalidad pagará por el inmueble arrendado y dado en promesa de venta, un 3,479.47% de sobrecosto al final de los 25 años, con relación al precio del inmueble de conformidad a la información financiera del propietario.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

En nota de fecha 17 de agosto de 2018, el Alcalde Municipal, manifestó: “Soy del criterio que el honorable cuerpo de auditores hace un uso extensivo de la interpretación del Art. 138 del Código Municipal, el cual es tajante e inequívoco al referirse a la “adquisición de un inmueble o parte de él” en el presente caso no se está ante ninguna de las dos figuras, pues es un contrato de arrendamiento con opción de compra, esta opción de compra se perfecciona hasta el final del periodo del arrendamiento (será hasta ese momento que corresponderá aplicar el Art. 138 del Código Municipal), no en este momento (tal como lo supone el criterio del auditor), pues antes de ese momento pueden cambiar los escenarios, si la Municipalidad cae en impago no tendría esa opción de compra, por ejemplo, o bien, si decide no ejercerla.

No existe base legal para determinar que existe un incumplimiento en el presente caso, ante ello es necesario recordar que los criterios en una auditoria de gestión según el Art. 168 de las Normas de Auditoria Gubernamental deben estar respaldados en leyes, reglamentos y demás normativa aplicable; en el presente caso no existe dicha



normativa y la citada por el honorable equipo de auditores es ambigua, por lo que solicito tener por superada la presunta deficiencia.”

En nota de fecha 7 de mayo de 2019, el Representante Legal del Alcalde Municipal, manifestó lo siguiente: “Para perfeccionar una adquisición del inmueble debe cumplirse la tradición de la cosa, lo que no se ha realizado con el contrato suscrito.

El Artículo 1425 del Código Civil establece que: "La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 4 ... que sólo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa... según el mismo cuerpo normativo en el Artículo 651 : "La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra parte la capacidad e intención de adquirirlo. y según el Artículo 568: "Se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar o disponer de ella. sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.”

A la luz de este cuerpo normativo, se puede constatar que la adquisición a la que hace referencia el auditor no se ha cumplido y que el párrafo anterior no requiere ampliar explicación alguna al analizarlo de forma jurídica y objetiva.

Los Artículos 138 y 139 del Código Municipal y al Art. 13 de la Ley de Mercados de la Ciudad de San Salvador, regulan la adquisición de inmuebles, lo cual no se ha realizado, como se ha explicado anteriormente.

Las condiciones del inciso final del Artículo 139: "La municipalidad efectuará el pago al otorgarse la escritura correspondiente, o dentro de un plazo no mayor de 7 años, reconociendo el 12% de interés anual sobre saldos deudores no se cumplen, ni están contempladas en el contrato, las condiciones del Artículo 13 de la Ley de Mercados de la Ciudad de San Salvador: "La Municipalidad efectuará el pago al otorgarse la escritura correspondiente, o dentro de un plazo no mayor de siete años, reconociendo el 8% de interés anual sobre saldos deudores, si así lo conviniere con el interesado, ", no se cumplen, ni están contempladas en el contrato.

Esta normativa es inaplicable a lo realizado por la Municipalidad, debido a que no se ha hecho una adquisición, tampoco se ha proporcionado a la Alcaldía la respectiva escritura de propiedad, no se ha realizado el pago correspondiente por la adquisición del inmueble, no se ha pactado un plazo para el pago que no sea mayor a 7 años, ni una tasa de interés del 12% u el 8%

Respectos a los Comentarios del Auditor donde expresa que "se aclara que interpretar leyes es una facultad propia de la Asamblea Legislativa y que el criterio legal relacionado, sin pretender interpretarlo* es infringido y que por lo tanto serán las instancias jurisdiccionales de la Corte de Cuentas, quienes determinarán sobre el caso", expongo:

- a) La interpretación "... propia de la Asamblea Legislativa", a la que el auditor hace referencia en sus comentarios, es la interpretación auténtica regulada en el Artículo

131, ordinal 5 de la Constitución, que establece: "Corresponde a la Asamblea Legislativa..., interpretar auténticamente... las leyes secundarias"; por lo que hacer una interpretación — aunque sea errónea — no le está prohibido.

- b) Es irresponsable señalar en este borrador de informe que serán las instancias jurisdiccionales de Corte de Cuentas las que determinarán sobre el caso; estableciendo una postura definitiva y concluyente sobre la condición señalada, expresando que "el criterio legal relacionado, es infringido... "

En nota de fecha 8 de noviembre de 2019, la Síndica Municipal manifestó lo siguiente: "Argumentos de hecho y Derecho.

Sobre este hallazgo y la deficiencia atribuida, de manera concisa en congruencia con las demás alegaciones realizadas en la presente auditoría de gestión, las cuales deben ser valoradas de manera integral conforme el principio de unidad de la prueba, hago las siguientes aclaraciones:

- A pesar de la solicitud reiterada de contar con los borradores de contrato previo a su otorgamiento, para verificar de conformidad al artículo 51 literal b del Código Municipal que estos contaran con el respaldo técnico y documental pertinente, los contratos analizados, y mucho menos sus anexos de procedencia, no me fueron remitidos de manera previa y oportuna.
- El Alcalde no aceptaba directrices del Concejo Municipal, se retiraba de las sesiones durante el debate, reaccionaba de manera molesta, y siendo el Concejo el máximo titular del Municipio. En mi caso particular, no tomaba en cuenta las asesorías brindadas por mi persona y en ningún momento me realizó consulta previa al sometimiento del punto de agenda a Concejo.

Como miembro integrante del Concejo Municipal, voté para solicitar el valúo del inmueble a la Dirección General del Presupuesto del Ministerio de Hacienda, que perfectamente constituye un mecanismo legal para instruir a un funcionario municipal a realizar determinado requerimiento. El Alcalde se encontraba presente en dicha sesión de Concejo y por tanto tenía pleno conocimiento de lo solicitado, y el hecho de no haberlo llevado a cabo, implica una responsabilidad directa y exclusiva de su persona en incumplimiento a una orden del Concejo Municipal.

Conforme acta 11, de fecha 18 de noviembre de 2015 (una sesión de Concejo posterior) se amplió el acuerdo de autorización de firma de contrato de fecha 11 de noviembre de 2015. En dicho acuerdo se solicitó el respectivo valúo de Ministerio de Hacienda. Sin embargo, el contrato de arrendamiento de inmueble fue otorgado el día 12 de noviembre de 2015, un día después de autorizada su firma, y dicha situación no fue informada por el Alcalde cuando se amplió el día 18 de noviembre, comprobable con el acta de la sesión en comentario.

Ante lo anterior, queda en manifiesto que el Alcalde, quien a pesar de tener la percepción del valúo que utilizó en la firma del contrato, como "desfasado y descontextualizado" según comentarios relacionados en Hallazgo 10 del presente borrador, de manera irresponsable restó importancia a la instrucción de Concejo en la cual se le ordenaba pedir valúo de la Dirección General de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, según ampliación del 18 de noviembre de 2015 que consta en el acuerdo



19, incumpléndola sin valorar que dicho documento a consideración del Concejo, serviría como documento técnico de respaldo en cuanto al plazo y monto del contrato.

El Art. 35 del Código Municipal determina que las ordenanzas, reglamentos y acuerdos son de obligatorio cumplimiento por parte de los particulares y de las autoridades nacionales, departamentales y municipales. En ese sentido, el requerimiento ya estaba hecho, y una disposición específica como lo es un acuerdo municipal, ya contiene un imperativo a partir del cual surge la obligación y responsabilidad del funcionario municipal a quien va dirigido, de dar cumplimiento, la ley ya diseña dicho acto administrativo con la suficiente fuerza de ejecución que no requiere de otra actividad adicional para su cumplimiento, propio de la eficacia de los actos que dicta la Administración Pública.

Para efecto probatorio, agrego como prueba documental:

a- Acta 11, de fecha 18 de noviembre de 2015 por medio de la cual se amplió el acuerdo de autorización de firma de contrato de fecha 11 de noviembre de 2015, respecto a la solicitud de requerir valúo a la Dirección General de Presupuesto del Ministerio de Hacienda.”

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Al respecto de lo comentado por el Alcalde Municipal sobre que los auditores hicieron un uso extensivo de la interpretación del Art. 138 del Código Municipal, se aclara que interpretar las leyes es una facultad propia de la Asamblea Legislativa y que el criterio legal relacionado, sin pretender interpretarlo, es el infringido. Sin embargo, aclaramos que el texto del citado Art. 138, señala que cuando la Municipalidad decidiera adquirir un inmueble, no está determinando la forma de adquirirlo, pudiendo ser esta mediante promesa de venta o de compra venta, ya que no se establece bajo que título se realizaría la adquisición.

La importancia del valúo para la adquisición del inmueble, además de responder a un requerimiento legal, es con el propósito de que los recursos institucionales provenientes del pago de tributos por parte de la población sean utilizados en forma transparente, y con austeridad, eficiencia y eficacia, por lo que habría que preguntarse si la Municipalidad cumplió con estos parámetros al decidir pagar un 3,479.47% más del valor real del inmueble, lo cual pudo haberse minimizado si se hubiera contado con un valúo del inmueble que reflejara el costo de mercado y sobre esa base gestionar ante el propietario el precio del arrendamiento que da origen al costo final del inmueble en los 25 años que se señalan en los respectivos contratos de arrendamiento y de promesa de venta. También, es necesario valorar que la decisión de pagar el precio pactado con el propietario comprometerá los presupuestos municipales de 25 años.

Por lo anteriormente expuesto la deficiencia no se da por subsanada.

En relación a lo comentado por el Representante Legal del Alcalde Municipal la deficiencia se mantiene, ya que dichos comentarios se enfocan en desestimar la base legal y los comentarios realizados por los auditores en el Borrador de Informe con respecto a los comentarios preliminares a los hallazgos comunicados, sin mencionar que el Concejo de forma unánime dio una orden, tal como consta en Acta 11, de fecha

18 de noviembre de 2015 (una sesión de Concejo posterior) donde se amplió el acuerdo 4.1 de fecha 11 de noviembre de 2015 incorporando el numeral 8, para solicitar a la Dirección General del Presupuesto del Ministerio de Hacienda que realice un valuó al inmueble donde se ubica el mercado.

Por otra parte, no menciona que, cuando se emitió dicha ampliación del acuerdo 4.1 ya se había firmado el contrato de arrendamiento y el de la promesa de venta, el día 12 de noviembre de 2015; es decir un día después de haber emitido el acuerdo 4.1.

Con respecto a los comentarios realizado por la Sindica Municipal, menciona básicamente que el Alcalde no aceptaba directrices del Concejo Municipal y que los contratos no fueron remitidos de manera previa y oportuna a su persona, sin demostrar haberlos requerido también de forma oportuna para su revisión. En tal sentido el comentario realizado por la Sindica Municipal no subsana la observación.

Hallazgo No. 7

PAGOS EN EXCESO POR CANON DE ARRENDAMIENTO .

Constatamos que se firmó un contrato de arrendamiento de un inmueble para ser utilizado como mercado municipal, denominado Bazar o Mercado Cuscatlán, por un monto mensual de USD\$96,050.00 (IVA incluido) para un plazo de 25 años. Dicho canon fue respaldado con un valuó del inmueble proporcionado por el propietario, advirtiéndose las siguientes inconsistencias:

- a) De conformidad al valuó, el canon propuesto de arrendamiento fue de USD \$94,141.04 (IVA incluido); sin embargo, el precio pactado en el contrato fue de USD \$96,050.00 con IVA incluido; es decir se pactó un pago mayor al valuado (USD \$1,908.96 = 2.03%).
- b) El valuó fue elaborado por un profesional contratado por el arrendante, el cual calculó como áreas útiles para determinar el canon de arrendamiento, áreas comunes, parqueos y áreas de circulación, incrementando con ello el costo del metro cuadrado de área útil y consecuentemente el canon del arrendamiento en USD \$41,318.23 (43.02%) más del realmente verificado y aprobado como área útil por la OPAMSS. Ver anexo No. 3.
- c) Al haber pactado el precio del arrendamiento con base al valuó proporcionado por el propietario, la Municipalidad pagó en exceso USD \$1,032,955.75 del 1 de enero de 2016 a enero de 2018, tal como se detalla a continuación:

Monto establecido s/canon contractual 96,050.00 x 25 meses	Monto establecido s/verificaciones de áreas útiles aprobadas por OPAMSS de conformidad a los permisos de construcción 54,731.77 x 25 meses	Monto de la diferencia
\$2,401,250.00	\$1,368,294.25	\$1,032,955.75

d) De continuarse con los pagos basados en el canon de arrendamiento actual, y considerando los 25 años pactados en la promesa de venta del inmueble, celebrada entre el Alcalde Municipal y el arrendante, implica que la Municipalidad pagaría de más USD \$12,395,468.51 equivalentes a un 43.02% adicional al realmente establecido como área útil, tal como se detalla a continuación:

Monto establecido s/canon de arrendamiento	Monto establecido s/verificaciones de áreas útiles aprobadas por OPAMSS de conformidad a los permisos de construcción	Monto de la diferencia
\$28,815,000.00	\$16,419,531.00	\$12,395,469.00

En Acta número 18 del 11 de noviembre de 2015, acuerdo No. 4.1, se estableció que: "...en uso de sus facultades legales el Concejo Municipal ACUERDA:

1.- Autorizar al señor Alcalde de San Salvador ... para, que en nombre y representación del Municipio, para que firme Contrato de arrendamiento con DESARROLLO UNIVERSAL, S.A DE C.V., sobre un inmueble propiedad de ésta y ubicado sobre la 25 avenida sur y calle Gerardo Barrios; donde funcionarán las instalaciones del BAZAR CUSCATLAN, para el nuevo sistema para el comerciante o vendedor por cuenta propia, a partir del día 11 de noviembre del 2015, por el plazo de 25 años, con un canon mensual de \$85,000.00 más el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios popularmente conocido como IVA" . . . 5. Autorizar a la Gerencia Legal para que realice el correspondiente Contrato de arrendamiento, incluyendo las condiciones y cláusulas establecidas en el presente acuerdo.". También, en Acta No. 11 de fecha 18 de noviembre de 2015, el Concejo Municipal, ACUERDA: Ampliar el acuerdo municipal 4.1 de sesión extraordinaria de fecha 11 de noviembre del presente año, en el sentido de agregar el numeral 8, el cual expresará lo siguiente: 8. Solicitar a la Dirección General del Presupuesto del Ministerio de Hacienda que realice un valúo sobre dicho inmueble ubicado en la 25 avenida sur y calle Gerardo Barrios, de esta ciudad."

El Código Municipal en los siguientes Artículos establece:

Art. 48, "Corresponde al Alcalde: ... 5. Ejercer las funciones de gobierno y administración municipales expidiendo al efecto, los acuerdos, órdenes e instrucciones necesarias y dictando las medidas que fueren convenientes a la buena marcha del municipio y a las políticas emanadas del Concejo".

Art. 51, "Además de sus atribuciones y deberes como miembro del concejo, corresponde al Síndico: ... e) Asesorar al Concejo y al Alcalde; b) Velar por que los contratos que celebre la municipalidad se ajusten a las prescripciones legales y a los acuerdos emitidos por el concejo; f) velar por el estricto cumplimiento de este código, ordenanzas, reglamentos, acuerdos del concejo y de competencias que le otorgan otras leyes."

El Art. 15 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas de la Municipalidad de San Salvador, establece: "El Concejo Municipal, juntas directivas de entidades descentralizadas y jefaturas de unidades organizativas, deberán administrar los recursos de la Municipalidad considerando el nivel de riesgo de cada una de las

decisiones, tomando en cuenta el costo beneficio, permitiendo la evaluación del desempeño y de la gestión realizada por el fomento de la transparencia.”

El Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad de San Salvador, vigente durante el período examinado (Ref. DGC-MOF-2014), establece en los siguientes Romanos:

Romano II, Principales Funciones, establece las funciones para la Gerencia Legal, entre ellas la siguiente: “Informar Oportunamente sobre asuntos jurídicos legales y sus implicaciones en el desarrollo de las funciones de las unidades”.

El Romano IV. RELACIONES FUNCIONALES INTERDEPARTAMENTALES, indica las siguientes: “Alcalde: Relación permanente para facilitar aquella información de máxima importancia en materia legal, con el objeto de ser difundida de la forma más rápida, eficaz y segura posible; con todas las unidades organizativas de la AMSS: Asesoría legal, legalización de firmas y documentos, elaboración de contratos, convenios u otros documentos y procesos judiciales”;

Romano VI. SISTEMAS DE REPORTE Y CONTROL, señala que: “El responsable de la Gerencia Legal informará de forma continua al Alcalde de todas las actividades que se realicen en el ámbito de su dependencia jerárquica, así como de la evolución de los diversos procedimientos administrativos y judiciales existentes.”



DEPARTAMENTO TECNICO DE CATASTRO. II. PRINCIPALES FUNCIONES. Coordinar y monitorear las actividades de valúo de inmuebles y vigilar que se realicen objetivamente. FUNCIONES DE CADA UNA DE LAS ÁREAS DE TRABAJO DEPENDIENTES DIRECTAMENTE DEL DEPARTAMENTO TÉCNICO DE CATASTRO:
AVALÚOS:

- Investigar en campo el valor de la tierra en diferentes zonas del municipio, así como nuevas formas de hacer valúo de inmuebles.
- Actualizar constantemente los costos unitarios para la determinación del valor de las construcciones.
- Realizar inspecciones para la evaluación física de los inmuebles y sus construcciones.

Las deficiencias fueron originadas por las siguientes situaciones:

- a) Con respecto al literal a), los miembros del Concejo municipal (Alcalde, Síndica, Primer Regidor Propietario, Segunda Regidora Propietaria, Tercer Regidor Propietario, Cuarto Regidor Propietario, Quinto Regidor Propietario, Sexto Regidor Propietario, Décimo Regidor Propietario), mediante acuerdo municipal No. 4.1 del Acta No. 18 de fecha 11 de noviembre de 2015, al acordar el pago del canon de arrendamiento por un monto y plazo sin fundamento técnico comprobable.
- b) En los literales a), b), c) y d) el Alcalde Municipal, por haber pactado con el propietario del inmueble un canon mayor al propuesto en el valúo, sin justificar la decisión de pagar un 2.03% adicional; asimismo, no requirió la opinión del Gerente de Desarrollo Urbano, del Departamento Técnico de Catastro de la Municipalidad de

San Salvador o de la Dirección General de Presupuesto, con respecto al contenido del valúo y que permitiera gestionar un canon de arrendamiento favorable a los intereses de la Municipalidad a corto, mediano y largo plazo.

- c) La Síndica Municipal (literales a y c), al no asesorar al Alcalde sobre la gestión de los contratos, advirtiéndole oportunamente de las implicaciones que tendría para los recursos institucionales la firma de éstos con los montos pactados.

Como consecuencia, se efectuaron pagos por arrendamiento por un monto mayor al técnicamente comprobado de \$1,032,955.75, por el período del 1 de enero de 2016 al 31 de enero de 2018.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

En nota de fecha 17 de agosto de 2018, el Alcalde Municipal, manifestó: "Por una parte, el valúo al que el honorable cuerpo de auditores hace referencia fue realizado en el año 2014, el contrato se firmó en noviembre de 2015, lo que hace que el documento se encuentre desfasado y descontextualizado. En segundo lugar, el valúo solo se solicitó para tener una referencia del valor del canon, no existe normativa legal que obligue a apegarnos al pago del canon que refleja ese valúo, que era completamente distinto a las condiciones en las cuales se recibió. Y, en tercer lugar, la presunta deficiencia es subjetiva sin fundamentos objetivos, pues toma como base un fundamento informal, desde el cual el honorable cuerpo de auditores realiza proyecciones financieras, muy por delante de mi período de actuaciones -haciendo la proyección a 25 años con el ánimo de hacer crecer la cifra de los supuestos valores pagados en exceso, lo cual es ilegal, parcializado y antiético.

Considero que no existe base legal ni fáctica para determinar que existe un incumplimiento en el presente caso, ante ello es necesario recordar que los criterios en una auditoria de gestión según el Art. 168 de las Normas de Auditoria Gubernamental deben estar respaldados en leyes, reglamentos y demás normativa aplicable, en el presente caso no existe dicha normativa y la citada por el honorable equipo de auditores es ambigua, por lo que solicito tener por superada la presunta deficiencia."

En nota de fecha 7 de mayo de 2019, el representante legal del Alcalde Municipal, manifestó lo siguiente: "La condición descrita no tiene contraposición en ninguna normativa señalada por el auditor, haciendo referencia al principio constitucional de legalidad queda expuesta la carencia de criterio para mantener este hallazgo, debido a que los criterios no le señalan al alcalde como establecer un canon de arrendamiento, o que condicione un valúo para acordar el mismo.

Otro aspecto que llama la atención en las afirmaciones del auditor es el querer mantener un hallazgo con comentarios relacionados a la vigencia de los valúos y con un cuerpo legal que no tiene nada que ver con un contrato de arrendamiento; menos aún, con el artículo que regula los valúos para los bienes que los bancos adquieren para su funcionamiento, a continuación el artículo completo de la Ley de Bancos, que usa el auditor: "Bienes para el Funcionamiento Art. 236.- Los bancos podrán adquirir o conservar bienes raíces y muebles, así como construir edificios que fueren necesarios

para su funcionamiento o sus servicios anexos siempre que su valor total, excluido el veinticinco por ciento del valor de revaluaciones, no exceda del setenta y cinco por ciento de su fondo patrimonial. La Superintendencia establecerá las normas para efectuar y autorizar los valúos y revalúos de los bienes raíces y muebles antes mencionados, y deberá revisar; por lo menos cada dos años, los revalúos de los inmuebles a que se refiere la presente disposición y el Artículo 42 de esta Ley para efectos de determinar el Capital Complementario. El auditor no ha demostrado técnica, ni legalmente el "exceso" del canon de arrendamiento.

Para los efectos de la valoración de los bienes muebles e inmuebles de los bancos, así como cuando por disposiciones legales sea necesario valorar dichos bienes que reciban en garantía, se requerirá que tales valoraciones se efectúen por peritos inscritos en la Superintendencia de conformidad al Instructivo que ésta dicte al efecto. La inscripción será por un plazo de dos años y podrá prorrogarse. siempre que el perito cumpla los requisitos legales y reglamentarios aplicables."

Basta con leer ese criterio y resulta absurdo su utilización en lo actuado, pues el Artículo de la Ley de Bancos se refiere a los inmuebles para su funcionamiento (los bancos) o servicios anexos, los dos años a los que hace referencia es en relación a la duración de la inscripción del perito en la superintendencia, que nada tiene que ver con la realización de valúos para establecer el canon de un arrendamiento."

Mediante nota de fecha 8 de noviembre de 2018, la Síndica Municipal, y el Segundo, Cuarto y Sexto Regidor Propietario, manifestaron lo siguiente: "Argumentación de hecho y de derecho.

Preliminarmente, en la Ley de la Corte de Cuentas de la República, no se regulan normas específicas sobre la presentación y valoración de las pruebas, solamente se establece en el artículo 33, que en el transcurso del examen, lo auditores mantendrán constante comunicación con los servidores de la entidad auditada, dándoles oportunidad para que presenten pruebas o evidencias documentadas e información verbal pertinente a los asuntos sometidos a examen"

Como parte del debido proceso regulado en el artículo 11 de la Constitución de la República, se vuelve necesario integrar disposiciones del derecho común, supletoriamente, conforme lo dispuesto en el artículo 20 del Código Procesal Civil y Mercantil, en adelante CPCM, que determina que en defecto de disposición específica en las leyes que regulan procesos distintos al civil y mercantil, las normas de dicho código se aplicarán supletoriamente, a manera de procurar la protección y eficacia de los derechos de las personas y la consecución de los fines que consagra la Constitución dentro el respeto al principio de legalidad (artículo 18 CPCM),

Sobre la teoría de la prueba, no requieren ser probados los hechos admitidos o estipulados por las partes, y los hechos que gocen de notoriedad general (artículo 314 ordinal 1º y 2º) Asimismo, conforme el principio de la unidad de la prueba, se considera que todas las pruebas aportadas y alegaciones realizadas por todas las partes, forman una unidad y corresponde al juez, o autoridad competente, apreciarlas en conjunto de manera integral.



Bajo los parámetros legales precitados, advertimos los siguientes aspectos:

l) Sobre el monto y plazo contractual pactado.

Que en Hallazgo número 9 denominado "Fijación de precio de inmueble sin valúo, pactado en promesa de venta" al cual hacemos alusión para efectos probatorios puesto que el Concejo Municipal no se encuentra incluido en las deficiencias y señalamientos expresos del mismo, precisamente se determina que el Concejo Municipal acordó:

- a) Autorizar al alcalde para la firma del contrato de arrendamiento del inmueble donde funcionaría el Bazar Cuscatlán, estableciendo un plazo y un canon, mediante acuerdo 4.1 del 11 de noviembre de 2015 que consta en la presente auditoría y
- b) Que dicho acuerdo fue ampliado según consta en acta 11 de fecha 18 de noviembre de 2015 (una sesión de Concejo posterior) en el sentido de agregar el numeral 8 relativo al imperativo de solicitar a la Dirección General de Presupuesto del Ministerio de Hacienda que realice un valúo sobre dicho inmueble ubicado en la 25 avenida sur y calle Gerardo Barrios, de esta ciudad sirviendo como fundamento técnico comprobable y requerido expresamente, lo cual fue incumplido por el Alcalde, según consta en deficiencia detectada en el hallazgo referido literal B) en su parte final "tal orden no fue cumplida por el Alcalde"

Que en el literal b) del hallazgo 10 que nos ocupa, al cual hacemos alusión para efecto probatorio, se determina que el valúo fue elaborado por un profesional contratado por el arrendante, y bajo esa línea en las deficiencias literal b) se determina que el Alcalde pactó con el propietario un canon mayor al propuesto en el valúo en el literal d) la deficiencia señalada al Gerente Legal, notario autorizante con la doble calidad y responsabilidad en este caso, por no informar al Alcalde sobre la necesidad de contar con una base confiable (valúo de la Dirección General de Presupuesto) que permitiera establecer un canon de arrendamiento y plazo favorable a los intereses de la municipalidad.

Y para ampliar lo anterior, según comentarios del Alcalde en la respuesta emitida y relacionada por los auditores, de fecha 17 de agosto según borrador de informe, este declaró que el valúo utilizado fue realizado en el año 2014, y que a la fecha de firma del contrato "el documento se encontraba desfasado y descontextualizado"

Ante lo anterior, queda en manifiesto que el Alcalde, quien a pesar de tener la percepción del valúo que utilizó en la firma del contrato, como "desfasado y descontextualizado", de manera irresponsable restó importancia a la instrucción de Concejo en la cual se le ordenaba pedir valúo de la Dirección General de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, según ampliación del 18 de noviembre de 2015 que consta en el acuerdo 19, incumpléndola sin valorar que dicho documento a consideración del Concejo, serviría como documento técnico de respaldo en cuanto al plazo y monto del contrato.

Es importante agregar, que en la sesión del Concejo Municipal en la cual se acordó de manera unánime la solicitud del valúo al Ministerio de Hacienda, el señor Alcalde ... se encontraba presente, formó parte del debate y votó a favor, por lo que no era una

situación que pasó inadvertida para su persona y tampoco requería que le fuera informada por el Gerente Legal, y dicha circunstancia es comprobable con acta de la fecha relacionada, establecimiento de quorum y seguimiento de la presencia de los integrantes del Concejo a dicha sesión.

Conforme el Art. 57 del Código Municipal, se determina que: "Los miembros del Concejo, Secretario del Concejo, Tesorero, Gerentes, Auditor Interno, Directores o Jefes de las distintas dependencias de la Administración Municipal, en el ejercicio de sus funciones responderán individualmente por abuso de poder, por acción u omisión en la aplicación de la ley o por violación de la misma".

Respecto a los hechos notorios, es de conocimiento popular y manifiesto, que el Alcalde según transcurrió el ejercicio de nuestra gestión fue constante en su indisposición a los comentarios, solicitudes, requerimientos u observaciones fundamentadas, denominándolos "ataques personales y obstáculos políticos", llegando al extremo de sobreponer su autoridad sobre la del Concejo Municipal y coadyuvar con la dilatación en la entrega de información de sus jefaturas y directores.

A manera de ejemplificar lo anterior, se hace mención a la ocasión que ordenó que los regidores desalojáramos la Sala del Concejo por observaciones que se le realizaron en la ejecución de uno de sus proyectos, auxiliándose del Cuerpo de Agentes Metropolitanos, por citar un ejemplo de su falta de apertura (véase nota periodística contenida en el enlace ... de fecha 07 de septiembre de 2017, y la misma actitud fue retomada por el Gerente Legal y Director de Desarrollo Municipal.

Otra circunstancia que dificultó en gran manera nuestra gestión, fue que el Alcalde no permitía que el Concejo le diera directrices para trabajo, no escuchaba nuestras opiniones, se retiraba del Concejo y del debate para evitar cuestionamientos directos, y el Secretario Municipal [REDACTED], no plasmaba todo el debate en las actas.

Por lo que, atribuir la deficiencia del literal a) al Concejo Municipal, infringe: la garantía del debido proceso por valoración parcializada de las alegaciones de las partes; los principios de aportación y valoración de la documentación probatoria incorporada; principio de inocencia en su variante del principio de culpabilidad supra desarrollado por atribuir hechos ajenos; la autonomía técnica y administrativa como parte del funcionamiento del Municipio, en cuanto a los mecanismos de delegación y funciones organizacionales de cada funcionario en congruencia con el principio de legalidad...

... Por lo anteriormente expuesto, de conformidad a lo establecido en los artículos 1, 2, 11, 12, 14, 15, 86 inciso 3, 202, 203, 204, 206, 207 inciso 3º, 235 de la Constitución de la República; 33, 47, 52 de la Ley de Corte de Cuentas de la República; 1, 2, 31 4 numerales 1, 17, 23; 30, 31, 34, 47, 48, 50, 53, 55 numeral 3, 57 del Código Municipal; 1, 3, 4, 5 del Reglamento de Normas Técnicas de Control Interno Específicas de la Municipalidad de San Salvador, con todo respeto pedimos:

.. Se admita el presente escrito de contestación a borrador de informe de auditoría de gestión.

- Se tengan por alegados los comentarios realizados de manera conjunta, así como ampliada y aclarada la información recabada.
- Se agregue y valore la prueba documental presentada.
- A partir de la fundamentación expuesta y la prueba incorporada, se tengan por superadas las deficiencias señaladas en los Hallazgos relativos a las actuaciones del Concejo Municipal de San Salvador, específicamente Síndica Municipal, Segunda regidora, Cuarto regidor y Sexto regidor propietarios electos para el período 2015/2018 y se deduzcan las responsabilidades respecto a los funcionarios y servidores públicos específicos detallados, que han ejercido incorrectamente sus funciones en perjuicio de la gestión municipal analizada.”

En nota de fecha 8 de noviembre de 2018 la Síndica Municipal manifestó lo siguiente: “Argumentos de hecho y Derecho.

De conformidad a los razonamientos expuestos y prueba documental aportada en los hallazgos 8 y 9, aclaro en el sentido que no existió posibilidad de asesorar al Alcalde por todas las razones detalladas, conforme al principio de unidad de la prueba, respetuosamente solicito se tenga por superada la presente deficiencia.

Así como también importante dejar evidenciado que el Alcalde quien goza de autorización del Concejo, de igual forma se le hicieron saber las responsabilidades que adquiriría como representante del Comuna, y el quien resguarda la buena administración. Quien en sus argumentos de contestación ha dejado claro que el hizo todo bajo su propio criterio sin requerir la opinión de la Síndica, como vera es humanamente imposible asesorar a quien no quiere serlo, no solo no lo solicita, sino dice NO REQUIERO DE...”

En fecha 8 de agosto se comunicaron las deficiencias a los funcionarios siguientes: Primer Regidor Propietario en nota REF-DA7-AG-MCMSS-99-2018; Tercer Regidor Propietario en nota REF-DA7-AG-MCMSS-101-2018; Quinto Regidor Propietario REF-DAT-AG-MCMSS-103-2018, Décimo Regidor Propietario en nota REF-DAT-AG-MCMSS-105-2018, sin que respondieran al respecto.

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES.

Con respecto a lo manifestado por el señor Alcalde, aclaramos que el valúo a que se hace alusión no se encontró en el expediente del arrendamiento del inmueble utilizado para ubicar el Bazar o Mercado Municipal Cuscatlán y que por lo tanto no existía evidencia del documento utilizado como parámetro para fijar el canon de arrendamiento, así como información que llevara a suponer su existencia, de igual manera no se encontró análisis alguno que sustentara la decisión de pagar mensualmente el monto pactado con el propietario. Se hace alusión a lo anterior, debido a que el monto a pagar no es de poca significancia, por el contrario, y por lo oneroso del monto debió documentarse con suficiencia la decisión tomada. No obstante, el propietario proporcionó copia del valúo, al cual se le realizó el análisis técnico obteniéndose los resultados planteados en la presente observación, en correspondencia a que el señor Alcalde señala haberlo utilizado como parámetro para

establecer el canon de arrendamiento. En cuanto a que no existe base legal que obligara a apegarse al canon descrito en el valúo, es necesario acotar, que las Normas Técnicas de Control Interno Específicas de la Municipalidad de San Salvador, señalan que se deberán administrar los recursos de la Municipalidad considerando el nivel de riesgo de cada una de las decisiones, tomando en cuenta el costo beneficio, permitiendo la evaluación del desempeño y de la gestión realizada por el fomento de la transparencia.”

Sobre la afirmación de que el valúo es un documento desfasado y descontextualizado, nos parece ser una apreciación personal, ya que el mismo, además de no señalar tiempo de vigencia, también no existe ningún parámetro que indique en qué momento se considera desfasado; sin embargo, verificamos que éste fue elaborado en fecha 27 de octubre de 2014 y que según peritos valuadores autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, los informes de valúo de inmuebles emitidos pueden tener una validez de hasta dos años; por lo que, considerando que el contrato de arrendamiento fue celebrado el 12 de noviembre de 2015, no podríamos decir tácitamente que es un documento desfasado; a esto agregamos que la vigencia también depende del nivel de demanda que pueda tener un inmueble, que no es el caso que nos ocupa. En todo caso, la sola presentación de un documento desfasado, tal lo afirmado por el señor Alcalde, tuvo que ser razón suficiente para poder negociar un canon de arrendamiento que le fuera favorable a los intereses de la Municipalidad y no aceptar un monto desfavorable o que no tiene suficiente respaldo técnico.

Cabe agregar que, en cuanto a la vigencia de los valúos, el Art. 236 de la Ley de Bancos, señala que la Superintendencia (del sistema financiero) establecerá las normas para efectuar y autorizar los valúos y revalúos de los bienes raíces y muebles... y deberá revisar, por lo menos cada dos años, los valúos y revalúos de los inmuebles a que se refiere la presente disposición... Para los efectos de valoración de los bienes muebles e inmuebles de los bancos, así como cuando por disposiciones legales sea necesario valorar dichos bienes que reciban en garantía, se requerirá que tales valoraciones se efectúen por peritos inscritos en la superintendencia...”; es decir, que la citada norma ya contempla la vigencia de dos años para los valúos y revalúos que realicen los peritos autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero.

En cuanto a lo comentado de que el valúo solamente se solicitó para tener un parámetro, el señor Alcalde debió de requerir la opinión de técnicos de la Municipalidad, que aseguraran que ese parámetro era veraz y apegado a la realidad de las áreas construidas en el edificio y con ello tener margen de negociación, ya que tal como fue pactado el monto a pagar, éste fue del todo favorable para el propietario, debido a que la Municipalidad aceptó en contrato y sin justificación pagar un monto mayor al propuesto en el valúo, considerando que era viable gestionar ante el propietario un canon menor al pactado debido a que el edificio requería de mucha inversión para su adecuación a la nueva finalidad que se le pretendía dar como bazar o mercado municipal, y que tal como se encontraba no era funcional; y sobre todo, que en el expediente del permiso de construcción No. 0042-2018 solicitado por la Alcaldía Municipal de San Salvador, en los antecedentes, ya se señalaba que “el proyecto de Plaza Festival no tuvo éxito dada la baja del comercio a nivel general en el país, y que con pláticas sostenidas con personeros de la municipalidad de San Salvador se ha



llegado a un acuerdo de arrendamiento en la figura de leasing para que pase a ser administrado por esa entidad”.

Finalmente, aclaramos que la deficiencia, si bien señala proyecciones para 25 años, esta no se hace con el ánimo de hacer crecer las cifras, por el contrario, se señala como un riesgo para los recursos financieros de la Municipalidad de continuarse pagando el mismo canon por el plazo pactado en contrato, y más que una proyección, constituye un hecho real, ya que así quedó plasmado en el contrato de promesa de venta firmado por el mismo Alcalde, en el cual quedó establecido el costo mensual del arrendamiento y valor final del inmueble al término de los 25 años; y como puede apreciarse, no es una cifra antojadiza, como tampoco lo es el monto real comprobado mediante el análisis técnico del valúo.

Con respecto a lo comentado por el representante legal del Alcalde Municipal en nota de fecha 7 de mayo de 2019, la deficiencia se mantiene, ya que, tal como lo describe el acuerdo del Concejo, se autorizó al Alcalde para que firmara el contrato de arrendamiento, tal decisión fue tomada en Acta número 18 del 11 de noviembre de 2015, por lo que el siguiente día, dicho funcionario procedió a la celebración del mismo, a las catorce horas del 12 de noviembre de 2015, y una hora después, a las 15 horas, firmó el contrato de promesa de venta; como ya se dijo en el hallazgo, en cumplimiento a la orden del Concejo; posteriormente, en fecha 18 de noviembre de 2015, el Concejo acordó ampliar el acuerdo original, incorporando el numeral 8 para requerir el valúo ante la Dirección General del Presupuesto, lo que fue votado por unanimidad y quedó plasmado en el Acta No. 11 de esa fecha, pero que no obstante, no señalar hacia que funcionario iría dirigida la autorización u orden, ya el Art. 48, numeral 4 del Código Municipal, indica a quien le corresponde hacer cumplir las órdenes y acuerdos emitidos por el Concejo, y en consecuencia, el numeral 5 del mismo artículo, dicta que dicho funcionario ejercerá las funciones de gobierno y administración municipales, expidiendo al efecto, los acuerdos, órdenes e instrucciones necesarias y dictando las medidas que fueren convenientes a la buena marcha del Municipio y a las políticas emanadas del Concejo. Este último es el criterio legal descrito como la normativa incumplida en relación a los literales a), b), c) y d) del Hallazgo; en relación al literal b) de la causa que dio origen a la deficiencia, definido en el hallazgo como “Las deficiencias fueron originadas por las siguientes situaciones...” sobre dichos comentarios, puede observarse que sí fue cumplida de inmediato la decisión del Concejo de que se firmaran los contratos de arrendamiento y de promesa de venta, pero no la decisión última de requerir el valúo, lo cual no se ha justificado en los comentarios, sino por el contrario, éstos se han dirigido a restar valor de prueba a los criterios legales planteados en el hallazgo.

En cuanto a lo comentado sobre que no se ha demostrado técnicamente el pago en exceso, basta comparar el monto acordado en el contrato con el detallado en el valúo proporcionado por propietario del inmueble, y que si esto no constituye una prueba técnica como lo sugiere el representante legal, tampoco demuestra en sus comentarios técnicamente que el valor pactado es el razonable, tratándose de recursos públicos.

Con respecto a los comentarios proporcionados por la Síndica Municipal, y el Segundo, Cuarto y Sexto Regidor Propietario, en nota de fecha 8 de noviembre de 2018 se

orientan a indicar que el hallazgo no relaciona expresamente al Concejo en los señalamientos, no obstante que en el apartado “las deficiencias se debieron a las siguientes situaciones...”, si aparece relacionado como causal de la deficiencia la aprobación del Concejo del monto pactado posteriormente en los contratos de arrendamiento y de promesa de venta; en tal sentido aclaramos que si se relaciona a los miembros del Concejo.

En cuanto al literal c), señalan que no existen cláusulas desfavorables, ya que las mismas fueron acordadas con el arrendante y que las mismas se decidieron de buena fe, citando como fundamento legal los artículos 1309, 1310, 1316 y 1703 del Código Civil; sin embargo, dicha buena fe, no se observa en cláusulas que beneficien a la Municipalidad, ya que en su mayoría solo le son favorables al arrendante, incluyendo la inversión en infraestructura de un edificio con mas de 30 años de antigüedad, que fuera modificado con recursos públicos para volverlo funcional e indirectamente ampliar su vida útil y, que de acuerdo a una de las cláusulas podría pasar a ser propiedad del arrendante por incumplimiento del arrendatario. El edificio fue entregado a la Municipalidad en el año 2015, fecha desde la cual se invirtió en reparaciones para volverlo funcional hasta habitarlo un año después, pudiéndose haber pactado con el arrendatario al menos un año de gracia en el pago del arrendamiento en el tiempo que duraron las reparaciones, o una disminución en el canon de arrendamiento como buena fe del arrendante y plasmarlo dentro del contrato como una cláusula favorable a la Municipalidad; sin embargo, se pagó un año de uso del inmueble sin ser utilizado

Por lo comentado por el representante del Alcalde Municipal, la Síndica Municipal y el Segundo, Cuarto y Sexto Regidor Propietario, la deficiencia se mantiene.

5.1.2 CONCLUSION

Como resultado del desarrollo de procedimientos de auditoría de gestión relacionada con el Área de Gestión Administrativa y el cumplimiento de metas del Bazar Cuscatlán Municipalidad de San Salvador, de conformidad a las Normas de Auditoría Gubernamental y demás normativa aplicable, concluimos lo siguiente:

- a) La Gerencia de Centros Comerciales Municipales y Bazar Cuscatlán, realizaron con eficacia el cumplimiento de metas establecidas en los Planes Operativos Anuales de los períodos 2016 (de julio a diciembre) y 2017, ya que alcanzaron un porcentaje del 100% en la ejecución de las metas, a excepción de las metas del Plan Operativo Anual correspondientes al mes de enero de 2018, en las cuales hubo falta de eficacia, ya que en dos metas programadas, el porcentaje de cumplimiento fue de 0%.
- b) No hubo eficiencia en la administración del Bazar Cuscatlán, ya que se determinó lo siguiente:
 - El saldo de la mora por arrendamiento de locales y puestos al mes de enero de 2018, representa el 69.24% de los ingresos proyectados a esta misma fecha.

- Al mes de enero de 2018, el 28% de arrendatarios de un total de 215, se encuentra en mora, sin que se hubieren realizado las acciones de cobro correspondientes.
- c) La Gerencia de Centros Comerciales Municipales y el Bazar Cuscatlán, a través de la Sección de compras, realizaron con economía los procesos de adquisiciones de bienes y servicios para el funcionamiento del mismo, especialmente los procesos de compra por libre gestión realizados durante los períodos de enero de 2017 a enero de 2018, ya que según muestra seleccionada, se realizó comparación de precios y al establecer el costo promedio, se determinó que hubo economía en la adquisición de los bienes. (Cabe mencionar que en algunos procesos no se pudo determinar el costo promedio por existir un solo ofertante).
- d) La Administración Municipal, no actuó con economía, al pagar un exceso del 43% en el canon de arrendamiento mensual, del inmueble donde funciona el Bazar Cuscatlán.

No obstante lo expuesto, se identificaron deficiencias en la gestión municipal, tal como se señala en los hallazgos del 1 al 7 incluidos en el apartado 5.1.1 del presente informe de auditoría.

5.2 AREA: INVERSION MUNICIPAL

5.2.1 HALLAZGOS

Hallazgo No. 1

PAGOS POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA MERCADO SIN QUE ESTE FUERA UTILIZADO POR LOS USUARIOS.

Verificamos que en fecha 12 de noviembre de 2015, el Alcalde Municipal, con autorización del Concejo Municipal, firmó un contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado sobre la 25 avenida sur y calle Gerardo Barrios, para ser utilizado como mercado municipal. Dicho arrendamiento fue pactado para un periodo de 25 años, contados a partir del 15 de enero de 2016 con una cuota mensual de USD\$96,050.00 (IVA incluido); constatándose que se pagó de alquiler once (11) meses sin ser ocupado por los comerciantes, haciendo un monto total erogado de \$1,056,550.00, ya que su inauguración fue hasta el 16 de diciembre de 2016 debido a que, en el mencionado período, la Municipalidad efectuó remodelaciones para su habilitación.

En Acta número 18 del 11 de noviembre de 2015, acuerdo No. 4.1, se estableció que: "...en uso de sus facultades legales el Concejo Municipal ACUERDA:

1.- Autorizar al señor Alcalde de San Salvador ... para, que en nombre y representación del Municipio, para que firme Contrato de arrendamiento con DESARROLLO UNIVERSAL, S.A DE C.V., sobre un inmueble propiedad de ésta y ubicado sobre la 25 avenida sur y calle Gerardo Barrios; donde funcionarán las instalaciones del BAZAR CUSCATLAN, para el nuevo sistema para el comerciante o vendedor por cuenta propia,

a partir del día 11 de noviembre del 2015, por el plazo de 25 años, con un canon mensual de \$85,000.00 más el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios popularmente conocido como IVA”

El Artículo 31, numeral 4 del Código Municipal, señala: “Son obligaciones del Concejo: ...4. Realizar la administración municipal con transparencia, austeridad, eficiencia y eficacia; ...5. Construir las obras necesarias para el mejoramiento y progreso de la comunidad y la prestación de servicios públicos locales en forma eficiente y económica”. Asimismo, el Art. 57, señala que: “Los miembros del Concejo, Secretario del Concejo, Tesorero, Gerentes, Auditor Interno, Directores o Jefes de las distintas dependencias de la Administración Municipal, en el ejercicio de sus funciones responderán individualmente por abuso de poder, por acción u omisión en la aplicación de la Ley o por violación de la misma.”

El Art. 15 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas de la Municipalidad de San Salvador, establece: “El Concejo Municipal, juntas directivas de entidades descentralizadas y jefaturas de unidades organizativas, deberán administrar los recursos de la Municipalidad considerando el nivel de riesgo de cada una de las decisiones, tomando en cuenta el costo beneficio, permitiendo la evaluación del desempeño y de la gestión realizada por el fomento de la transparencia.”

Las deficiencias fueron originadas por las siguientes razones:

- 
- a) El Alcalde Municipal, al haber firmado un contrato de arrendamiento para 25 años, sin gestionar previo a la firma de mismo, una planificación que incluyera un diagnóstico de las necesidades de readecuación de las instalaciones, tal como pudo verificarse en la aprobación de la carpeta técnica para las mejoras, la cual fue elaborada hasta el mes de junio de 2016 y autorizada en el mes de julio mismo año, según acuerdo número 5.3 del acta No. 11 del 20 de julio de 2016, realizándose las primeras adquisiciones de materiales hasta el mes de agosto de 2016; es decir, que se aprobaron e iniciaron las readecuaciones del edificio arrendado siete meses después de la entrada en vigencia de la firma del contrato. Asimismo, al no haber gestionado con el propietario del inmueble para la obtención de un período de gracia en el inicio del pago del arrendamiento, con el propósito de utilizarlo para la realización de las adecuaciones, considerando el costo del arrendamiento y el alcance del contrato que se firmaría.
- b) Los miembros del Concejo Municipal (Alcalde, Síndica, Primer Regidor Propietario, Segunda Regidora Propietaria, Tercer Regidor Propietario, Cuarto Regidor Propietario, Quinto Regidor Propietario, Sexto Regidor Propietario, Décimo Regidor Propietario), al haber delegado al Alcalde la firma del contrato de arrendamiento, sin la presentación de estudios previos del estado en el que se encontraba el inmueble y de una planificación para la adecuación al nuevo giro que se pretendía dar, incluyendo estudios técnicos en los que se programara el tiempo requerido para su habilitación. También, avaló las remodelaciones al diseño original siete meses después de la entrada en vigencia del contrato, sin objetar el tiempo en desuso que pasó el inmueble y por el cual la Municipalidad pagó los correspondientes cánones mensuales en concepto de arrendamiento.

Como consecuencia, la Municipalidad pagó USD \$1,056,550.00 en concepto de arrendamiento por 11 meses sin haberse utilizado para los fines que autorizó el Concejo.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

En nota de fecha 21 de agosto de 2018, el Alcalde Municipal, manifestó: “En lo tocante a esta presunta deficiencia, como el honorable cuerpo de auditores tiene conocimiento, cuando se arrienda un inmueble para este tipo de proyectos son necesarias las adecuaciones y modificaciones de las áreas que servirán como puestos y locales; el edificio arrendado no se construyó con fines de un mercado municipal por lo que la administración consideró oportuno, conveniente y necesario realizar el contrato de arrendamiento con la anticipación adecuada para realizar dichas reformas y adecuarlas a las finalidades y competencias propias del Municipio. Por otra parte, basta el sentido común para saber que ningún arrendador permitirá que se realicen modificaciones al inmueble, sino se ha firmado el respectivo contrato y se pagan los respectivos cánones mensuales; las erogaciones de adecuación eran necesarias y, por ende, también era necesario tomar posesión material del inmueble para tener asegurado que los gastos de adecuación no se perdieran.

Asimismo, el diálogo para realizar el traslado de los vendedores por cuenta propia tomó un tiempo considerable, es de recalcar que han transcurrido bastantes años sin atender a través del diálogo a este sector de personas, con circunstancias propias que van más allá de lo previsto razonablemente, históricamente se les ha maltratado con garrote, gas lacrimógeno, destrucción y hurto de mercaderías, entre otras actuaciones y, en la administración que dirigí, se privilegió el diálogo serio y compromisos voluntarios entre las partes, sin ningún tipo de violencia contra ellos, todo lo que tomó tiempo; aun cuando se realizaban en paralelo las obras de adecuación, en algunos de los casos existían personas con más de 30 años de laborar por cuenta propia en las calles y aceras que fueron rescatadas en el Centro Histórico de San Salvador y, por tanto eran más difíciles de convencer sobre la conveniencia del traslado de las calles a un lugar seguro y digno para éstas, hubo un proceso de supervisión de las adecuaciones, reuniones y consultas con cada uno de los distintos gremios de vendedores por cuenta propia.

Si bien el honorable cuerpo de auditores señala que hubo pagos sin que los usuarios del mercado lo usaran, es necesario aclarar que durante esos meses la Municipalidad si hizo uso del inmueble para realizar todas las obras de adecuación a las necesidades de los usuarios que llegaron, lo cual evidentemente genera una obligación de pago de canon. En este orden de ideas, les recuerdo que una de las competencias propias del Municipio consiste en “La creación, impulso y regulación de servicios que faciliten el mercadeo y abastecimiento de productos de consumo de primera necesidad, como mercados, tiangues, mataderos y rastros (número 17 del artículo 4 del código Municipal) y, como tal, fue decisión legítima y con suficiente mérito, por parte del concejo de san salvador; por lo que no comparto dicha observación, puesto que no existe base legal para determinar que existe un incumplimiento en el presente caso, ante ello es necesario recordar que los criterios en una auditoría de gestión, según el

Art. 168 de las Normas de Auditoría Gubernamental deben estar respaldados en leyes, reglamentos y demás normativa aplicable, en el presente caso no existe dicha normativa y la citada por el honorable equipo de auditores es ambigua, por lo que solicito tener por superada la presunta deficiencia.”

En nota de fecha 17 de agosto de 2018, el cuarto Regidor Propietario manifestó: “Efectivamente mediante acuerdo municipal numero _____ autorizo al Alcalde la firma del contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado sobre la 25 avenida sur y calle Gerardo Barrios, esto en el marco de las funciones que señala el Código Municipal en sus art. 4 numeral 12 y 17. La razón de que no fue ocupado por los comerciantes inmediatamente firmado el contrato es porque efectivamente debería hacerle mejoras o adecuaciones que permitieran a los comerciantes y compradores condiciones adecuadas, esto implica mejoras en su estructura y parqueo. También la movilización de personas hacia el centro comercial requiere de tiempo.”

En nota de fecha 17 de agosto de 2018, el quinto Regidor Propietario manifestó: “Efectivamente, el Concejo Municipal, autorizó al Alcalde la firma del contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado sobre la 25 avenida sur y calle Gerardo Barrios, esto en el marco de las funciones que señala el Código Municipal en el artículo 4 numerales 12 y 17. La razón por la que no fue ocupado por los comerciantes inmediatamente firmado el contrato, es porque efectivamente debía hacerle mejoras o adecuaciones que permitieran a los comerciantes y compradores condiciones adecuadas, esto implica mejoras en su estructura y parqueo. También la movilización de personas hacia el Mercado Cuscatlán requiere de tiempo.”

En nota de fecha 11 de septiembre de 2018, el Décimo Regidor Propietario, manifiesta que: “En lo tocante a esta presunta deficiencia, como el honorable cuerpo de auditores tiene conocimiento, cuando se arrienda un inmueble para este tipo de proyectos son necesarias las adecuaciones y modificaciones de las áreas que servirán como puestos y locales; el edificio arrendado no se construyó con fines de un mercado municipal por lo que la administración consideró oportuno, conveniente y necesario realizar el contrato de arrendamiento con la anticipación adecuada para realizar dichas reformas y adecuarlas a las finalidades y competencias propias del Municipio. Por otra parte, basta el sentido común para saber que ningún arrendador permitirá que se realicen modificaciones al inmueble, sino se ha firmado el respectivo contrato y se pagan los respectivos cánones mensuales; las erogaciones de adecuación eran necesarias y, por ende, también era necesario tomar posesión material del inmueble para tener asegurado que los gastos de adecuación no se perdieran.

Asimismo, el diálogo para realizar el traslado de los vendedores por cuenta propia tomó un tiempo considerable, es de recalcar que han transcurrido bastantes años sin atender a través del diálogo a este sector de personas, con circunstancias propias que van más allá de lo previsto razonablemente, históricamente se les ha maltratado con garrote, gas lacrimógeno, destrucción y hurto de mercaderías, entre otras actuaciones y, en la administración que dirigí, se privilegió el diálogo serio y compromisos voluntarios entre las partes, sin ningún tipo de violencia contra ellos, todo lo que tomó tiempo; aun cuando se realizaban en paralelo las obras de adecuación, en algunos de los casos existían personas con más de 30 años de laborar por cuenta propia en las calles y



aceras que fueron rescatadas en el Centro Histórico de San Salvador y, por tanto, eran más difíciles de convencer sobre la conveniencia del traslado de las calles a un lugar seguro y digno para éstas, hubo un proceso de supervisión de las adecuaciones, reuniones y consultas con cada uno de los distintos gremios de vendedores por cuenta propia.

Si bien el honorable cuerpo de auditores señala que hubo pagos sin que los usuarios del mercado lo usaran, es necesario aclarar que durante esos meses la municipalidad sí hizo uso del inmueble para realizar todas las obras de adecuación a las necesidades de los usuarios que llegaron, lo cual evidentemente genera una obligación de pago de canon. En este orden de ideas, les recuerdo que una de las competencias propias del Municipio consiste en “la creación, impulso y regulación de servicios que faciliten el mercadeo y abastecimiento de productos de consumo de primera necesidad, como mercados, ñangues, mataderos rastros” (número 17 del artículo 4 del Código Municipal) y, como tal, fue decisión legítima y con suficiente mérito, por parte del Concejo de San Salvador; por lo que no comparto dicha observación puesto que no existe base legal para determinar que existe un incumplimiento en el presente caso, ante ello es necesario recordar que los criterios en una auditoría de gestión, según el Art 168 de las Normas de Auditoría Gubernamental deben estar respaldados en leyes, reglamentos y demás normativa aplicable, en el presente caso no existe dicha normativa y la citada por el honorable equipo de auditores es ambigua, por lo que solicito tener por superada la presunta deficiencia.”

En nota de fecha 7 de mayo de 2019, el representante legal del Alcalde Municipal, manifestó lo siguiente: “No existe contraposición de la condición con alguno de los artículos señalados por el auditor. Este hallazgo carece de legalidad y se enfatiza nuevamente en la falta de sentido común al querer mantener una condición con argumentos personales e idealistas, en los que se sugiere que un arrendador va a poner a disposición un bien inmueble sin recibir un pago por su utilización, y que para el caso específico era necesario el plazo observado para su adecuación; además, respecto al “periodo de gracia” al que hace referencia el auditor, no se encuentra establecido para el Alcalde esa función en la normativa señalada.

Insto a que no se viole el principio constitucional de legalidad para mantener una condición que carece de criterio, “sin criterio no hay hallazgo”.

En nota de fecha 8 de noviembre de 2018, la Síndica Municipal manifestó lo siguiente: “Argumentos de hecho y Derecho.

Sobre las deficiencias advertidas de manera precisa y puntal agrego los comentarios pertinentes.

- a. Las remodelaciones y mejoras son usuales en los contratos de arrendamiento, especialmente cuando se requiere adecuar el inmueble para las finalidades destinadas en el uso del inmueble detallado en el contrato. En el presente caso, se actuó habilitados en las mejoras necesarias y requeridas para adecuar los espacios al concepto de Centro Comercial Municipal que se iba llevar a cabo.
- b. El proyecto de Bazar Cuscatlán constituyó un proyecto diseñado a largo plazo, las mejoras y remodelaciones previas formaban parte de dicho proceso de ejecución del proyecto.

- c. Por motivos de contraloría fiscalizadora y criterio de la Corte de Cuentas de la República, las entidades públicas no pueden intervenir mediante obras de infraestructura inmuebles de propiedad privada y realizar inversiones significativas de los mismos, sino cuentan con títulos legales habilitantes para ello. En el presente caso, el respaldo legal lo constituye el arrendamiento con promesa de venta.
- d. Como un contrato de derecho privado, el arrendante no está obligado a permitir la intervención de un inmueble de su propiedad, sin contar con la seguridad jurídica que un instrumento legal le otorga, en este caso el arrendamiento y promesa de venta.
- e. No encontramos una disposición legal expresa que determine que debe gestionarse un período de gracia previo al pago de una obligación legalmente constituida.
- f. El proyecto se puso en marcha en 2015, bajo el entendido que requería una serie de actividades y esfuerzos para dar cumplimiento a peticiones realizada por el sector de vendedores por cuenta propia y lograr la dignificación de este sector mediante el acceso a un espacio digno y seguro.

Un período de gestión de tres años, se vuelve insuficiente para llevar a cabo acciones completas y definitivas en la resolución de un problema complejo como el ordenamiento del Centro Histórico, cuyo origen no es reciente y su evolución creciente. Realizar las mejoras durante la vigencia del contrato es la condición más lógica, y de manera paralela a la remodelación, se estuvo trabajando en la metodología de selección de comerciantes y asignación de puestos.

Desde que asumimos gestión, se comenzó a trabajar en ello, exactamente 6 meses después de tomar posesión del cargo y se concretizó y materializó con la ubicación del inmueble. Se partía del hecho que estaríamos inhabilitados en noviembre de 2017 para realizar cualquier acto de disposición por la veda electoral del Código Municipal. Por tanto 2 años transcurrieron rápidamente y, sin embargo, se logró un avance significativo del proyecto.

- g. Las cuotas canceladas mediante el pago de cánones durante el tiempo de la remodelación y mientras no estaban instalados usuarios, no fueron pagos realizados en vano, como podría inferirse en los comentarios de los auditores. Estos, según el contrato de promesa de venta, amortizaban el pago total del inmueble, a manera que, al finalizar el plazo, la diferencia que tendría que cancelarse es significativa.
- h. Y en vista de adquirido un compromiso legal que ya yacía en un contrato que solo lo mantuvo la UACI y el Gerente Legal en su poder, pero llegaban las facturas de cobro, en mi calidad de vetar que se cumplieran responsabilidades adquiridas se dio el visto bueno, y a partir de que venían ya dadas por el DESE del Alcalde, delegado en el Director de Administración, [REDACTED]. Y aprobado por el Departamento de Presupuesto Municipal que había fondos.”

En fecha 8 de agosto se comunicaron las deficiencias a los funcionarios siguientes: Primer Regidor Propietario en nota REF-DA7-AG-MCMSS-99-2018; Segunda Regidora Propietaria en nota REF-DA7-AG-MCMSS-100-2018; Tercer Regidor Propietario en nota REF-DA7-AG-MCMSS-101-2018; Sexto Regidor Propietario en nota REF-DA7-AG-MCMSS-104-2018; sin que respondieran al respecto.

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Lo comentado por el señor Alcalde Municipal y el Décimo Regidor Propietario, no subsana la deficiencia, debido a que si bien es de sentido común saber que ningún arrendador permitirá que se realicen modificaciones al inmueble si no se ha firmado el respectivo contrato, tal fue el caso del Bazar Cuscatlán, que para su funcionamiento necesitaba se efectuaran readecuaciones; también es necesario aclarar que por la magnitud del referido contrato, por el monto ofertado y por el mismo consentimiento expresado en la cláusula B) del contrato, donde el propietario además de consentir que se realicen mejoras al inmueble expresa claramente que éstas quedarán a beneficio gratuito del arrendante, daba la pauta a negociar el otorgamiento de un período de gracia de parte del propietario, mediante el cual la Municipalidad pudiera realizar las modificaciones necesarias para su habilitación, ya que el referido contrato de arrendamiento expresa la voluntad de las partes y dejaba abierta la posibilidad de negociación, tal como lo señalaban las cláusulas Décima Quinta MODIFICACIONES DEL CONTRATO (la arrendante y la arrendataria podrán por mutuo acuerdo modificar, enmendar, o cambiar el presente contrato de arrendamiento y demás documentos que lo integran...).

Por otra parte, a pesar de lo cuantioso del canon mensual del arrendamiento y de la afirmación del Alcalde, al señalar que sí estuvo ocupado el inmueble en la realización de las readecuaciones, así como que se encontraba en trámite la asignación de los puestos, lo documentado evidencia lo contrario, ya que desde la firma del contrato en el mes de noviembre de 2015 hasta el inicio de las remodelaciones en el mes de agosto de 2016, pasaron varios meses en los que la Municipalidad pagó arrendamiento por un inmueble desocupado, ya que la elaboración de la carpeta técnica de las remodelaciones fue finalizada hasta el mes de junio de 2016 y autorizada por el Concejo hasta el mes de julio del mismo año, iniciándose los trabajos en el mes de agosto. De existir una planificación y diagnóstico del estado del inmueble y de las necesidades de readecuación, se pudo haber gestionado el nivel de riesgo de cada una de las decisiones, tomando en cuenta el costo beneficio, tal como lo establece el Art. 15 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas de la Municipalidad de San Salvador, así como realizar la administración municipal con transparencia, austeridad, eficiencia y eficacia, de conformidad al Art. 31 numeral 4 del Código Municipal.

En cuanto a lo comentado por el Cuarto y Quinto Regidores Propietarios, también la deficiencia no se subsana, debido a que reiteran la posición del Alcalde al señalar que el inmueble no fue habitado en su oportunidad debido a las remodelaciones que se encontraban en ejecución; sin embargo, se reitera la posición manifestada a los comentarios del Alcalde, en cuanto a la falta de estudios previos a la firma del contrato y el retraso en el inicio de las obras de remodelaciones.

En relación a lo comentado por el Representante Legal del Alcalde Municipal, la deficiencia se mantiene, ya que no comenta sobre lo observado, orientando sus comentarios a desestimar los comentarios preliminares de los auditores, mas que a presentar argumentos que demuestren la validez de lo actuado por la Administración, al pagar arrendamiento por un edificio que no obstante se recibió desde la firma del contrato en el mes de noviembre de 2015, pasó desocupado hasta el mes de agosto de

2016, mes en el cual se dio inicio a las readecuaciones para volverlo funcional, siendo habitado por los usuarios hasta el mes de diciembre de 2016, período en el cual, la Municipalidad pagó montos con recursos públicos, justificando su legalidad por la firma de un contrato que así lo requería, sin justificar el atraso en el inicio y finalización de las readecuaciones. El entablar negociaciones con el propietario no se trata de argumentos idealistas (ver Cláusula Décima Quinta del contrato de arrendamiento), en aras de salvaguardar los fondos municipales provenientes de los pagos de tributos por parte de los habitantes del Municipio de San Salvador.

Hallazgo No. 2

EROGACIONES EN REMODELACIONES SIN PERMISOS DE CONSTRUCCION, RECEPCION FINAL Y PERMISO DE HABITAR.

Verificamos que desde el 1 de enero de 2016 al 31 de enero de 2018, la Municipalidad realizó remodelaciones al inmueble arrendado para el Bazar o Mercado Municipal Cuscatlán, por un monto total de USD\$649,104.64, según documentos de egresos, sin haber contado con el correspondiente permiso de construcción emitido por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) a la fecha de inauguración de dicho mercado (16 de noviembre de 2016), ya que el permiso fue otorgado hasta el mes de marzo de 2018, mediante el cual, no obstante las infracciones de construir sin permiso, se legalizó lo ya realizado por la Municipalidad. De igual manera las obras ejecutadas no cuentan con la recepción final con la cual se demuestre el cumplimiento de todos los permisos solicitados en los trámites previos y que fueran autorizados por la OPAMSS, la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANANDA), Cuerpo de Bomberos de El Salvador, entre otros requisitos; previo para la emisión del correspondiente permiso de habitar.

La cronología de los permisos gestionados, es la siguiente.

No.	Solicitante	Fecha de resolución	Número de Expediente en OPAMSS	Tipo de Trámite	Descripción
PC1	Desarrollo Universal S.A. de C.V.	08/09/2014	0075-2013	Permiso de Construcción	Permiso otorgado por remodelaciones en PLAZA FESTIVAL, quedando fuera del permiso el ala norte del edificio y las azoteas. No existió recepción final
PC2	Municipalidad de San Salvador	23/02/2017	0070-2017	Permiso de Construcción	Devolución de expediente con observaciones y posterior vencimiento del plazo otorgado por la OPAMSS para atender observaciones, por falta de seguimiento, por lo cual la municipalidad pagó \$5,406.98
PC3	Municipalidad de San Salvador	22/03/2018	0042-2018	Modificación al Permiso de Construcción No.0075-2013	Se otorga permiso de construcción para legalizar remodelaciones realizadas al inmueble en los años 2016 y 2017.

Por otra parte, se verificó que en los procesos de tramitología de los permisos solicitados a la OPAMSS, intervinieron los mismos profesionales, actuando tanto en representación de la empresa DESARROLLO UNIVERSAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como en representación de la Municipalidad de San Salvador y también, fueron quienes diseñaron y ejecutaron algunas de las obras de remodelación de las instalaciones del Mercado Municipal Cuscatlán, específicamente el representante de la empresa INGENIERIA Y GEOTECNIA S.A. de C.V. prestando el servicio de asesoría estructural, por un monto de USD\$4,500.00; y el representante de la empresa ARA ARQUITECTOS S.A. de C.V. por reparación de domo acrílico, por un monto de USD\$17,182.78; y proceso de refuerzo estructural de losa del techo, por un monto de USD\$39,184.08; cabe agregar, que también la Municipalidad pagó a la empresa ARA ARQUITECTOS S.A. de C.V. un monto de \$16,950.00 por la elaboración de planos incluidos en el permiso de construcción 0042-2018 con el cual se solicitó la Modificación al Permiso de Construcción No.0075-2013; es decir, que la Municipalidad pagó a la misma empresa que elaboró los planos iniciales contratada por la empresa DESARROLLO UNIVERSAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, constituyendo solamente pequeñas modificaciones a los planos originales.

Sobre la reparación del domo acrílico realizado por la empresa ARA ARQUITECTOS S.A. DE C.V., "las autoridades superiores", tal como se describe en el perfil del proyecto, decidieron ejecutar otro proyecto denominado "Sustitución de techo de policarbonato en 225 triángulos, techo del domo", "por no gustarles su estética", a un costo de USD\$33,250.25, tal como se describe en el perfil del proyecto, y que fuera realizado por la empresa CONSTRUMARKET S.A. de C.V.; en tal sentido, al final el domo tuvo un costo total de USD\$50,433.03 por decisión de las autoridades municipales.

La Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños, establece en los siguientes Artículos:

Art. 45. "La vigilancia, control y aprobación de todas las actividades relativas al desarrollo urbano y a la construcción en el AMSS estarán a cargo de la OPAMSS conforme a lo establecido por los Consejos Municipales del AMSS, en sus respectivas ordenanzas del control del desarrollo urbano y de la construcción de su localidad".

Art. 47. "El Ministerio de Obras Públicas a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, o quien haga sus veces el Ministerio responsable del Desarrollo Urbano, el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, el Ministerio de Economía y las instituciones encargadas de proveer los servicios públicos, deberán establecer sus requisitos y normas técnicas generales que deberán cumplir las parcelaciones y construcciones en sus áreas específicas. Corresponderá a la OPAMSS, la aplicación de estas normas en la revisión, aprobación de plano y recepción de obras".

Art. 48. "Las instituciones mencionadas en el artículo anterior cuando lo consideren necesario podrán corroborar la correcta aplicación de los requisitos y normas técnicas a través de los mecanismos que crea conveniente."

Art. 58. "Todo proyecto de parcelación o construcciones a desarrollarse en el AMSS, deberá ceñirse a los procedimientos indicados en esta Ley y su Reglamento."

Art. 60. "La ejecución de las obras de urbanización a realizar en el AMSS, requerirá del permiso previo extendido por la OPAMSS, el cual deberá otorgarse sin más trámite que la presentación completa de la documentación exigida reglamentariamente."

El Reglamento de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños, en los siguientes Artículos establece:

Art. 0.4 Definiciones del Título Segundo: Definiciones, establece:

"Permiso de Construcción: Documento en el que se concede al constructor, autorización para ejecutar una obra de construcción, previa presentación del proyecto con todos sus diseños y memorias debidamente firmadas por los profesionales responsables;

Permiso de Habitar: Resolución oficial que se concede al propietario para poder usar y ocupar una edificación y en la que además se hace constar el uso que puede dársele a las diversas partes de la misma; previa presentación de la Recepción Final de la obra.

Recepción Final: Aceptación por parte de los organismos correspondientes, de la totalidad de las obras de una... construcción que ha sido realizada de acuerdo a los planos y documentos legalmente aprobados."

Art. VII.14 del Capítulo IV De los trámites del Título Segundo: de la Planificación de obras de construcción, establece:

"1. Todo proyecto de... construcción a desarrollarse en el AMSS, deberá ceñirse a los procedimientos indicados en el presente reglamento..."

3. La ejecución de las obras de... construcción a realizar en el AMSS requerirá del permiso previo otorgado por la OPAMSS, el cual deberá otorgarse sin más trámite que la presentación completa de la documentación exigida en el presente reglamento, acompañada de la declaración jurada del Director de la obra..."

7. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de construcción en el AMSS, deberá solicitar: permiso de construcción a la OPAMSS, según el procedimiento establecido en el presente reglamento..."

8. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee habilitar un proyecto de ... construcción en el AMSS, de edificaciones en el AMSS, deberá solicitar Recepción de las obras a la OPAMSS, quien extenderá una constancia de recepción, la cual podrá ser en forma parcial o total, según lo establecido en el presente reglamento."

Art. VIII.3. Requisitos.

Todo proyecto de parcelación y/o construcción, exceptuando lo que este Reglamento indique, a desarrollarse en los municipios que conforman el AMSS, necesita del permiso de la OPAMSS, por lo que el interesado deberá cumplir con los requisitos que señala el presente Reglamento, los cuales se han clasificados de la siguiente manera:

- a) Requisitos previos a la presentación de una solicitud de permiso de parcelación y/o construcción.
- c) Requisitos de para la obtención de un Permiso de Construcción.



- d) Requisito para la Ejecución de las obras.
- f) Requisito para la obtención de un Permiso de Habitar.
- g) Requisitos para cambio de uso de las edificaciones.

Art. VIII.17. Permiso de Construcción.

“Todo constructor que desee iniciar una obra de construcción deberá presentar a la OPAMSS lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida al Director de la OPAMSS, según el Instructivo No. 1-C, firmada y sellada por tres Profesionales (Ingeniero Civil, Arquitecto e Ingeniero Eléctrico), en construcciones nuevas o ampliaciones mayores de 100 M2, y por un Profesional (Ingeniero Civil o Arquitecto) en ampliaciones menores de 100 M2.
- b) Documento comprobatorio de requisitos previos según el caso:
 - 1- Resolución de la Revisión Vial y Zonificación para Complejos Urbanos.
 - 2- Permiso de Parcelación para grupos de viviendas u otras edificaciones a construir en forma simultánea con la parcelación.
 - 3- Recepción de obras de urbanización para construcciones individuales a construir en parcelaciones previamente habilitadas.
 - 4- Factibilidad de Servicios Públicos de ANDA y CAESS para construcciones de Complejos Urbanos en parcelas urbanas previamente habilitadas.
 - 5- Último recibo de ANDA y CAESS para construcciones individuales en parcelas urbanas previamente habilitadas o en su defecto las factibilidades correspondientes a la parcelación.
- c) Calificación de lugar y/o línea de construcción en los casos establecidos por este Reglamento.
- d) Estudio final del Impacto Ambiental, en los casos establecidos en el presente reglamento, conteniendo el cumplimiento de los requerimientos establecidos en las resoluciones de los trámites previo.
- e) Memoria de cálculo estructural para edificaciones mayores de dos pisos.
- f) Recibo y copia de la cancelación del impuesto municipal correspondiente al mes anterior del terreno donde se construirá.

En el momento de tener autorizada toda la documentación antes mencionada, la OPAMSS entregará al interesado un mandamiento de pago correspondiente a los derechos, tarifas y sanciones pendientes de cancelación previamente establecidos; y en un término no mayor de 10 días contados a partir de la presentación de la cancelación del mandamiento de pago, la OPAMSS devolverá un juego de copias de planos con un sello haciendo constar la presentación en orden de todos los documentos indicados en el presente Artículo, lo cual constituirá el Permiso de Construcción.

Con el Permiso de Construcción la OPAMSS entregará una bitácora con sus páginas debidamente numeradas y selladas en la cual deberán registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. VIII.22 del presente Reglamento. La bitácora deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra, por tanto, cada

observación y comentario del inspector de la OPAMSS deberá contener información sobre el avance de la obra.”

Art. VIII.28 Sanciones

“En caso de incumplimiento por parte del constructor, de cualquiera de las disposiciones de este Reglamento y en cualquier etapa de construcción de las obras, será sancionado conforme a lo dispuesto en la parte novena del presente Reglamento.”

Art. VIII.30 Solicitud de Recepción.

“A la finalización de la obra y previo a la escrituración de todo tipo de parcelación, sub- parcelación o construcción, será obligatorio solicitar la Recepción Final de las obras de urbanización y/o construcción, para lo cual el constructor deberá presentar los documentos siguientes:

- a) Solicitud al Director de la OPAMSS según el Instructivo No. 3, firmada y sellada por un Profesional responsable.
- b) Resolución de recepción de campo extendida por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) si el tipo de obra lo exigiere.
- c) Documentos de donación pertinentes a la dotación de Áreas Verdes y Áreas de Equipamiento Social al municipio correspondiente.
- d) Certificaciones de los Laboratorios de Suelos y Materiales conteniendo:
 - 1- Control de Terracería
 - 2- Control de Pavimentos
 - 3- Control de Materiales
- e) Bitácora debidamente llena y firmada por los inspectores y profesionales responsables, con informe final indicando que no existen requisitos pendientes.

La OPAMSS extenderá la Recepción Final de las parcelaciones, sub parcelaciones y/o construcciones, verificando que en éstas se haya retirado la acumulación de escombros, materiales de construcción y maquinaria, constatando que éstos, no hayan sido desalojados hacia quebradas, terrenos aledaños o en la vía pública.

La OPAMSS extenderá la Recepción Final de las parcelaciones, sub parcelaciones y/o construcciones no mayores de dos plantas, haciendo constar los usos permitidos en ellas. La Recepción Final de construcciones mayores de dos plantas deberán hacer constar: los Usos Permitidos, las cargas accidentales máximas permitidas en los distintos pisos, el número de personas y equipo que pueden acomodarse en las diferentes plantas, exigiéndose una placa en un lugar visible de la fachada frente a la vía pública, con los datos mencionados. Dicha placa se exigirá únicamente a construcciones mayores de dos plantas y deberá tener como dimensiones 0.30 Mts. por 0.30 Mts.

Cuando en base a toda la información técnica recopilada en la bitácora, exista una duda razonable sobre la seguridad de la estructura, instalaciones o parte de ellas, la



OPAMSS podrá ordenar las pruebas de carga que sean necesarias.

Para las edificaciones del Grupo 3 será necesario anexar todos los datos y certificaciones extendidas por un laboratorio especializado en control de calidad de los materiales aprobado por el Ministerio de Obras Públicas, y la OPAMSS exigirá las pruebas de carga y de sus instalaciones en general para autorizar su recepción

Art. VIII. 33. Permiso de Habitar

“Las edificaciones de cualquier tipo que se construyeren, ampliaren, adaptaren, modificaren o reconstruyeren, en todo o en parte, no podrán usarse y ocuparse sin el permiso previo de habitar expedido por la municipalidad correspondiente, en el que se hará constar el uso que podrá darse a las mismas.

La presentación del Permiso de Habitar a CAESS y ANDA será indispensable para que dichas instituciones conecten el servicio correspondiente.

Para la obtención de dicho permiso, el propietario de la nueva edificación deberá presentar a la municipalidad la siguiente documentación:

- a) Solicitud al Señor Alcalde Municipal, según Instructivo No. 4.
- b) Fotocopia de la recepción parcial o final de la construcción.”

El Art. 30 de la Ordenanza Reguladora de Tasas por Servicios Municipales de San Salvador, establece: “Permiso de construcción y Obras de Modificación de inmueble (restauración, reparación, remodelación, ampliación o demolición)

Toda persona natural o jurídica, que requiera un permiso de construcción o modificación de inmueble (restauración, reparación, remodelación, ampliación, y demolición), presentará a la Municipalidad, además de los requisitos generales del artículo 28 ...

En los casos que la construcción, sea mayor a 50 metros cuadrados, el trámite de permiso se tendrá que realizar ante la OPAMSS.

En los casos que las obras de modificación: restauración, reparación, remodelación, y ampliación sean mayores de 50 metros cuadrados y toquen estructura el trámite de permiso se tendrá que realizar ante la OPAMSS.”

El Art. 105 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, establece que: “Requisitos para el Contrato de Obra. Las obras que la administración pública deba construir o reparar, deberán contar por lo menos con tres componentes, los cuales serán: a) el diseño; b) la construcción; y c) la supervisión. Dichos componentes, deberán ser ejecutadas por personas naturales o jurídicas diferentes para cada fase.

Excepcionalmente, el titular de la institución podrá razonar mediante una resolución, que la obra por su naturaleza o complejidad, sea diseñada y construida por el mismo contratista. Dicha resolución deberá ser conocida, según el caso, por el Consejo de Ministros, el Concejo Municipal, las Juntas Directivas de las Instituciones y Empresas

Estatales de Carácter Autónoma, inclusive la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa (CEL) y el Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS), la Junta Directiva de la Asamblea Legislativa y la Corte Suprema de Justicia, antes de proceder a convocar la licitación correspondiente.”

El Art.18 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, Verificación de Permisos y Licencia, establece que: “la unidad solicitante, previo a la contratación, deberá obtener de las autoridades competentes los dictámenes, permisos, licencias, derechos de propiedad intelectual y demás necesarios para la ejecución de los contratos, cuando legalmente sea procedente, salvo que por su naturaleza, corresponda al contratista tramitarlos o que en los términos de referencia, especificaciones técnicas o bases de la licitación o concurso, se estipulare previamente.”

El Acta No. 2, acuerdo No. 9 de fecha 20 de mayo de 2015, el Concejo Municipal en uso de sus facultades CUERDA: “... 3 Delegar al señor ... Gerente de Desarrollo Urbano a partir del 20 de mayo de 2015, la firma del señor alcalde en el DESE y PAGUESE de planillas y recibos debiendo firmar los documentos que corresponden a las dependencias que están a su cargo, de conformidad al Art. 50 del Código Municipal, el cual establece que el alcalde puede delegar a funcionarios municipales para que firmen a su nombre y que responderán por el desempeño de las mismas ante él y el Concejo, y serán además, directamente y exclusivamente responsables por cualquier faltante, malversación o defectuosa rendición de cuentas ante la Corte de Cuentas de la República.”

El origen de las deficiencias se debió a las siguientes circunstancias:

- a) El Gerente de Desarrollo Urbano, al haber autorizado las erogaciones de fondos para las modificaciones al diseño, remodelaciones y tramitología de permisos de construcción, como delegado del Alcalde Municipal (DESE) sin contar con el correspondiente permiso de construcción de la OPAMSS.
- b) La Síndica Municipal, al haber dado el aval (VISTO BUENO) a las erogaciones efectuadas para las modificaciones al diseño, remodelaciones y tramitología ante la OPAMSS de permisos de construcción, por remodelaciones efectuadas al Bazar Cuscatlán, sin cerciorarse de la existencia del correspondiente permiso de construcción de la OPAMSS.

Como consecuencia, se tienen las siguientes situaciones:

- a) Se pagó la cantidad de USD\$649,104.64 por remodelaciones que no solamente no contaban con el correspondiente permiso de construcción emitido por la OPAMSS, sino que las mismas no se han recibido a entera satisfacción por medio de recepción de obras ante la Municipalidad y OPAMSS, con el propósito de extender el respectivo permiso de habitar, lo cual no ha sucedido al cierre del presente informe de auditoría.



- b) Se pagó la cantidad de USD \$16,950.00 a la empresa ARA ARQUITECTOS S.A. de C.V. por la elaboración de planos, que en realidad constituyó una modificación a los planos originalmente elaborados por la misma empresa.
- c) Se cancelaron USD \$5,406.98 por solicitar un permiso al cual la Municipalidad no dio seguimiento y dejó caducar sin explicación.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

En nota de fecha 28 de agosto de 2018, el Gerente de Desarrollo Urbano, manifestó: "Tal como describe la presunta deficiencia el permiso fue otorgado por OPAMSS, por lo cual no existe incumplimiento."

En nota de fecha 8 de noviembre de 2018 la Síndica Municipal manifestó lo siguiente: "La deficiencia que se me atribuye, en el literal b) determina:

b) La Síndica Municipal, al haber dado el aval (visto bueno) a las erogaciones efectuadas para las modificaciones al diseño, remodelaciones y tramitología ante la OPAMSS de permisos de construcción, por remodelaciones efectuadas al Bazar Cuscatlán, sin cerciorarse de la existencia del correspondiente permiso de construcción de la OPAMSS"

- Argumentos de hecho y derecho

Es importante advertir que la falta de un acta de recepción de obras no determina la realización de un pago indebido, como se señala en la consecuencia descrita por los auditores, con mayor razón si el procedimiento administrativo aún no ha finalizado, pero que se encuentra en trámite y es una actividad pendiente, relacionado al Permiso de Habitar, que es distinto al Permiso de Construcción, el cual la Municipalidad si obtuvo, aunque si bien es cierto, hasta marzo de 2018, el problema de plazos excesivamente largos para el otorgamiento de permisos ha sido característico de toda la Administración Pública en general.

Por tal razón el próximo año en febrero de 2019 entrará en vigencia la Ley de Procedimientos Administrativos que regula plazos específicos y perentorios para cada etapa, que volverá más expeditos los trámites, algo que, a la fecha, no está expresamente regulado en la ley.

Los trámites extendidos en cierta medida impiden el avance de proyectos importantes, y como manera de salir adelante con los mismos por el tema de la inversión realizada más el plazo de gestión para llevarla a cabo, se dio continuidad a la remodelación y mejoras de manera paralela a la gestión realizada ante OPAMSS.

También quiero dejar evidenciado que fui yo quien estuvo al pendiente de esos permisos, cuando me enteré que no estaban al día, se dio cumplimiento a lo más que pude hacer desde la posición que no todas jefaturas querían cooperar con Sindicatura, por razones ya conocidas que el Alcalde no quería mi opinión legal.

Para la resolución de otorgamiento de permiso de OPAMSS, dicha institución valoró la legalización del proyecto, y subsana con la resolución favorable emitida cualquier

aspecto que produjera duda sobre el mismo, que es parte de la técnica de Administración Pública referida a la convalidación de los actos administrativos.

Es decir que dichos permisos fueron resueltos debido a mi intervención e insistencia, ya que el Gerente, como el Director de esa área de Desarrollo Municipal, [REDACTED], y los dos Gerentes de los Centros Comerciales Municipales, así como el Gerente Legal, no habían resuelto esa parte importante.”

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Los comentarios del Gerente de Desarrollo Urbano emitidas en la etapa preliminar no subsanan la deficiencia, ya que a pesar de haber legalizado las obras construidas mediante resolución 0042-2018 del 22 de marzo de 2018, las mismas se realizaron sin el correspondiente permiso de construcción emitido por la OPAMSS durante el período de enero de 2016 a enero de 2018, y que ésta, tal como lo señala en su texto, constituye una legalización de las obras ya ejecutadas; sin embargo, no se presenta evidencia de que las obras cuentan con la recepción de obra final, con la cual se demuestre el cumplimiento de todos los permisos solicitados en los trámites previos que fueran autorizados por la OPAMSS, entre los que están, los de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), el Cuerpo de Bomberos de El Salvador, el Viceministerio de Transporte, entre otros requisitos; así como los permisos que debió haber autorizado la Municipalidad de San Salvador (demolición, tala de árboles, rompimiento de cordón, acera y pavimento, etc), como requisitos previos para la emisión del correspondiente permiso de habitar, el cual no ha sido emitido al cierre del presente informe de auditoría, no obstante que el Bazar o Mercado Municipal Cuscatlán se encuentra habilitado y en funcionamiento desde el día 16 de diciembre de 2016.

Con respecto a los argumentos que expone la Sindica Municipal en nota de fecha 8 de noviembre de 2018, la deficiencia se mantiene, ya que a pesar de haberse legalizado las obras construidas mediante resolución 0042-2018 de fecha 22 de marzo de 2018 emitida por la OPAMSS, no se garantiza que las obras fueron apegadas al diseño de los planos aprobados, ya que esto se verifica hasta la recepción de la obra, lo cual aún no se ha realizado por parte de la OPAMSS conjuntamente con la Alcaldía de San Salvador; además, no lo exime de las deficiencias cometidas previamente, debido a que durante la etapa en la que se aprobaron las erogaciones para la readecuación del edificio y posteriormente habilitarlo en el mes de diciembre de 2016, no contaban con el permiso de construcción, recepción de obra y permiso de habitar, y no se presentó evidencia de la continuidad de los tramites ante la OPAMSS.

Asimismo, al momento de habilitarse al público el mercado el día 16 de diciembre de 2016, y no contar con los Permisos de Construcción de todas las obras que ejecutaron para readecuar el edificio, indica que las obras no estaban legalizadas al momento de habilitarse al público. También, para poder habilitar las construcciones, la Municipalidad debió de emitir el respectivo Permiso de habitar previa obtención de la Recepción de Obra por la OPAMSS, evidenciándose que al finalizar el periodo auditado las obras ejecutadas y su habilitación para su funcionamiento como mercado, la Municipalidad en coordinación con la OPAMSS, debió iniciar el proceso sancionatorio por las infracciones



efectuadas al ejecutar obras sin los permisos correspondientes, y su posterior habilitación al público para el funcionamiento, de conformidad al Código Municipal, Ordenanzas y de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños.

Hallazgo No. 3

EROGACIÓN DE FONDOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRA PROYECTADA QUE NO FUE EJECUTADA.

Mediante verificación técnica realizada al proyecto “Mejoras en el Bazar Cuscatlán” ejecutado por el sistema de Administración, con fondos de la tercera titularización de los ingresos municipales, por la suma de \$650,000.00, según Acuerdo Municipal número 5.3 del Acta número 11 de fecha 20 de julio de 2016, se identificaron las siguientes deficiencias:

- a) Se constató que no se realizaron un total de siete partidas de obra proyectada, por un monto total de USD \$198,183.78. Dichas erogaciones no fueron justificadas en obra o materiales adquiridos, ni aclarado su destino; sin embargo, fueron incluidas en el informe final de liquidación realizado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Unidad de Soporte Administrativo y Financiero de la Municipalidad en fecha 21 de marzo de 2018. El detalle de las partidas no ejecutadas son las siguientes:

Cuadro resumen de las partidas de obra que no fueron ejecutados según carpeta técnica del proyecto: mejoras en el bazar Cuscatlán				
Correlativo	Descripción de la partida de obra	Proceso a realizar según carpeta técnica	Verificación de campo por la CCR	Costo de la partida de obra según carpeta técnica
2.00	Construcción de columnas metálicas	Construcción de dos columnas metálicas para refuerzo de losa tipo mezanine en área de lobby, 2 unidades	No fue ejecutado	\$3,634.70
3.00	Construcción de caseta de vigilancia	Construcción de caseta de vigilancia 1.50m x 2.00 y servicio sanitario 1.30x2.0m en estacionamiento interno incluye puertas y ventanas	No fue ejecutado	\$5,688.74
4.00	Sistema electrónico de cobro incluye pluma	En área de parqueo	No fue ejecutado	\$26,000.00
7.00	Colocación de alambre razor	Alambre razor @25cms, con 2 hiladas de alambre de púas	No fue ejecutado	\$1,082.49
16.00	Módulos de gradas de emergencia	Se ubicara en el costado oriente del ala norte de edificio	No fue ejecutado	\$67,110.13
20.00	Conformación de locales de comida	Área de azotea 13 locales costado sur oriente del edificio	No fue ejecutado	\$60,008.12
28.00	Rotulación	Rotulación (instalación de 3 rótulos de 6.25x7.36m, 8.90x10m y 16x5.94mts cada uno con dos halógenos led par52 de 52w	No fue ejecutado	\$8,809.54

	Subtotal del costo directo	\$172,333.72
	Imprevisto del 15% según carpeta técnica	\$25,850.06
	Monto total no ejecutado en el proyecto	\$198,183.78

- b) En la partida “Mejoras y Reparación de Domo Acrílico” se realizó una primera inversión por la empresa ARA ARQUITECTOS S.A DE C.V. por el monto de USD \$17,182.78 y luego realizaron una segunda inversión por el monto de USD \$33,250.25 por la empresa CONSTRUMARKET S.A DE C.V, totalizando un monto de USD\$50,433.03, monto que es superior a lo establecido en la carpeta técnica, no obstante que la primera inversión fue la aprobada por el Concejo Municipal, por un monto de USD\$25,000.00 más el 15% de imprevistos, totalizando \$28,750.00, de los cuales se ejecutaron USD\$17,182.78, quedando una disponibilidad de solamente USD\$11,567.22; sin embargo, por no gustarle estéticamente la obra a la Administración, se elaboró un nuevo perfil con un presupuesto de \$34,182.50, lo cual se evidencio con el perfil técnico, realizado por Subgerencia de Desarrollo Urbano de fecha noviembre de 2016, a pesar que la disponibilidad era menor, ejecutándose de dicho presupuesto, \$33,250.25; es decir que al final se gastó \$21,683.03 de más en comparación con el monto aprobado por el Concejo en Ac. 5.3 del Acta No. 11 de fecha 20 de julio de 2016.
- c) Al verificar el mezzanine del segundo nivel, zona del lobby, elemento ya existente del edificio, se observó una leve deformación (pandeo) en la parte inferior de la viga metálica donde se ubicarían las dos columnas metálicas de refuerzo a construir; no obstante, no existir controles sobre la carga viva y muerta adicional colocada en la azotea, alterando con ello el diseño original sin ninguna restricción.

El Código Municipal en los siguientes Artículos establece:

Art. 57.- “los miembros del concejo, secretario del concejo, tesorero, gerentes, auditor interno, directores o jefes de las distintas dependencias de la administración municipal, en el ejercicio de sus funciones responderán individualmente por abuso de poder, por acción u omisión en la aplicación de la ley o por violación de la misma”.

El Art. 104, señala: “El Municipio está obligado a: ... c) Establecer los mecanismos de control interno que aseguren el resguardo del patrimonio municipal y la confiabilidad e integridad de la información, dentro de lo que al respecto defina la contabilidad gubernamental y la Corte de Cuentas de la República.”

En el Acta número once de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis, Acuerdo 5.3, numeral 3, emitido por el Concejo Municipal establece: “Nombrar la Gerencia de Desarrollo Urbano, responsable de la ejecución de proyecto mejoras del Bazar Cuscatlán”.

El Manual de Organización y Funciones de la Alcaldía Municipal de San Salvador (MOF), vigente en el año 2016, establece lo siguiente:



“Gerencia de Desarrollo Urbano:

- Coordinar y dar lineamientos en la planificación y la ejecución de los proyectos municipales urbanos y de infraestructura.”

“Subgerencia de Servicios Urbanos:

- Coordinar y dar lineamientos en la planificación y la ejecución de los proyectos municipales urbanos y de infraestructura.
- Supervisar las actividades de los Departamentos de la Subgerencia.
- Ejecutar los proyectos más urgentes demandados por la ciudad.
- Determinar las necesidades de inversión en infraestructura para beneficiar a la población; implementando las soluciones necesarias en materia de desarrollo en infraestructura, satisfaciendo las necesidades básicas de los habitantes de cada sector en específico, sean éstos: barrios, colonias, comunidades, etc. situados en cada una de las Delegaciones Distritales, a través del Programa “Una Obra por Día”.
- Monitorear la ejecución y supervisión de los proyectos de mantenimiento vial, en la red vial responsabilidad de la Municipalidad.
- Supervisar los proyectos de mantenimiento vial, en la red vial responsabilidad de la Municipalidad.
- Supervisar los proyectos municipales ejecutados por la Municipalidad y la empresa privada.”

La deficiencia se originó por las siguientes situaciones:

- a) El Gerente de Desarrollo Urbano, no coordinó y no dio lineamientos en la planificación y en la ejecución del proyecto “Mejoras en el Bazar Cuscatlán”, con el propósito de regular si se estaba cumpliendo con lo establecido en la Carpeta Técnica o si el proyecto sufrió cambios durante el desarrollo de su ejecución y así realizar la legalización de las obras por medio de aprobación de Ordenes de Cambio que implicaran aumentos o disminuciones de obra, ya que las obras fueron aprobadas por el Concejo Municipal, según consta en el acuerdo 5.3 del Acta 11 de fecha 20 de julio de 2016, y donde se delegó a la Gerencia de Desarrollo Urbano como la responsable de la ejecución del proyecto, por lo que el mismo debió informar al Concejo sobre cualquier cambio ocurrido.
- b) El Gerente de Desarrollo Urbano, no tomó en cuenta los informes de avance de obras que eran reportados por la supervisión y por la Administradora de Contratos, ambos del departamento de Diseño y Supervisión de Obra Civil, en la cual reportaban todos los pormenores y las distintas dificultades que se tenían con las empresas contratadas bajo la modalidad de libre gestión y las obras que eran ejecutadas por la Municipalidad, sin que dicho Gerente le diera seguimiento a las observaciones. Además, por no dirigir y controlar las subgerencias y unidades bajo su dirección que se relacionaban con la ejecución de las obras.
- c) El Subgerente de Servicios Urbanos, no supervisó y monitoreó los proyectos ejecutados por la Municipalidad y por no darle seguimiento a los departamentos bajo su dirección que estaban interviniendo en la ejecución del proyecto.

Como consecuencia, se dieron las siguientes situaciones:

- a) Se dejó de ejecutar un monto de USD\$198,183.78 en obras que estaban consideradas en el presupuesto oficial de USD\$650,000.00, como lo establecía la Carpeta Técnica, y que no se encontró evidencia en el expediente del proyecto que justifique la no realización de dichas obras.
- b) Se invirtieron sin justificación USD\$21,683.03 en obra no considerada en el presupuesto original en detrimento de otras partidas que si estaban consideradas en la carpeta técnica que no fueron ejecutadas y que además, no contaron con la aprobación del Concejo Municipal.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

En notas de fecha 12 de septiembre de 2018, el Gerente de Desarrollo Urbano, y el Subgerente de Servicios Urbanos, coincidieron en manifestar lo siguiente: "En el mismo orden de los literales de la presunta deficiencia respondo lo siguiente:

- a) En el anexo número 1 del presente escrito se muestra el comportamiento de la totalidad de las partidas presupuestadas en el proyecto del Bazar Cuscatlán, de igual forma se incluyen las actividades no previstas que surgieron a lo largo del proceso de acondicionamiento de la edificación, todas imprescindibles para dejarla como un activo apto para su funcionamiento. En dicho anexo puede observarse partidas que siendo contractuales no se ejecutaron y por ende no hay una erogación al respecto de las mismas; hay otras actividades que también siendo contractuales sus montos previamente supuestos sufrieron variaciones, ya sea en disminución o en aumento, dichas variaciones en los montos están sustentadas en dos hechos, a saber: una variación en el volumen realmente ejecutado, y una variación en el precio presupuestado en comparación con el que finalmente se adquirieron los materiales. Finalmente se encuentra una serie de actividades cuya ejecución no estaba prevista, pero que de acuerdo a las condiciones fácticas del proyecto en el momento de la readecuación, su ejecución resultaba imprescindible para el funcionamiento del proyecto.

Es necesario destacar que no existe normativa que impida que en la ejecución de un proyecto existan variaciones en los precios o en los volúmenes de ejecución de obra; como soporte documental, el anexo número 1 es acompañado por la totalidad de las órdenes de compra generadas en la ejecución del proyecto que nos ocupa.

- b) Como en la totalidad de las partidas presupuestadas, en este componente el cálculo y las provisiones iniciales no fueron las que prevalecieron en la realidad; en el sentido de la sana economía se optó inicialmente por un proceso de limpieza en las piezas existentes en la cubierta del domo, así como la colocación de tapajuntas en las uniones de cada una de las 225 piezas triangulares que conforman la cubierta en mención; este proceso fue ejecutado y recibido a satisfacción por la supervisión según lo solicitado, incluso la apertura de 6 triángulos que permitieran ventilación vertical.



Posteriormente fue necesario realizar el cambio de los 225 triángulos por unos de policarbonato dado que, por el tiempo de servicio que tenían los anteriores se rompían incluso por el picoteo de los pájaros, principalmente las palomas que habitan en el inmueble, así también sufrían daños al contacto de cualquier elemento físico, razón por la que se tomó la opción de cambiarlos en su totalidad, puesto que una vez entrando en funcionamiento las instalaciones, las fallas observadas causarían graves inconvenientes.

Actualmente los triángulos de policarbonato funcionan perfectamente al contacto de agentes extraños; otro aspecto que debe resaltarse es que con la cubierta antigua había una excesiva acumulación de calor al interior de las instalaciones en la zona del lobby, la cual se ha visto reducida con la nueva cubierta...

...d) Como muchos detalles de un proyecto de construcción, estas columnas fueron supuestas en un inicio, pero posteriormente se confirmó que no eran necesarias, dado que apoyarían una losa que sirve como pasillo de circulación únicamente..."

Las deficiencias fueron comunicadas al Gerente de Desarrollo Urbano y al Subgerente de Servicios Urbanos en la etapa de borrador de informe, mediante notas REF.DA7-745-11-2018 y REF.DA7-745-17-2018, ambas de fecha 29 de octubre de 2018, sin que emitieran comentarios al respecto.

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Los comentarios no subsanan la deficiencia, debido a las razones siguientes:

- a) A pesar de lo comentado por el Gerente de Desarrollo Urbano y el Subgerente de Servicios Urbanos no se subsana la deficiencia, ya que en relación a que durante la ejecución del proyecto surgieron partidas no previstas y que fueron necesarias, las cuales justifican que no se ejecutaran las que si estaban previstas, citando entre estas las incluidas en el literal a) y que no existe normativa que impida que en un proyecto existan variaciones en los precios y en los volúmenes de ejecución de obra; sin embargo, no comentan que al menos 7 partidas de las obras que no fueron ejecutadas estaban diseñadas y presupuestadas en la correspondiente carpeta técnica, la cual fue aprobada por el Concejo Municipal mediante Acta No. 11, acuerdo 5.3 de fecha 20 de julio de 2016, designándose en la misma, al Gerente de Desarrollo Urbano como responsable de su ejecución. Como puede apreciarse, dicho acuerdo municipal constituyó una orden de la máxima autoridad que el Gerente citado estaba obligado a cumplir, y que cualquier modificación a la misma tuvo que ser justificada con orden de cambio e informar del hecho al mismo Concejo. Por otra parte, es de aclarar que si bien es cierto en la ejecución de un proyecto pueden existir variaciones en los precios y en los volúmenes de ejecución de obra; sin embargo, esto no exime de la responsabilidad de legalizar y justificar dichas variaciones a través de órdenes de cambio, previo a la ejecución de las mismas.
- b) El Gerente de Desarrollo Urbano y el Subgerente de Servicios Urbanos, especifican en sus comentarios algunas de las obras que fueron ejecutadas en sustitución de

las que no se realizaron, justificando además su necesidad en situaciones diferentes a las señaladas en el perfil de las modificaciones efectuadas, como la segunda inversión para la sustitución del Domo acrílico, ya que cita como necesidad de cambio la afectación a la obra producida por los pájaros o contacto de cualquier elemento físico, sin comentar que en el mismo perfil del proyecto, se cita textualmente como causal del cambio que "autoridades superiores de esta municipalidad establecieron desmontarlo, cuando ya estaba terminado, por no gustarles su estética, ya que los elementos triangulares de policarbonato se observaban con suciedad por el paso del tiempo debido al poco mantenimiento recibido, así mismo, para evitar los problemas de filtración se colocaron entre los triángulos una membrana negra, la cual también establecieron no parecerles."

- c) En cuanto a la deficiencia relacionada en la zona del mezzanine del segundo nivel, zona del lobby, lo comentado por el Gerente de Desarrollo Urbano y el Subgerente de Servicios Urbanos no subsana la deficiencia, ya que no obstante señalar que la colocación de las vigas no era necesaria, no se puede considerar como válido lo explicado debido a que la obra no ha sido recepcionada por la OPAMSS conjuntamente con la Municipalidad y que dicha deficiencia se observó en el expediente 0042-2018 de fecha 22 de marzo de 2018, para modificación al permiso de construcción No. 0075-2013 de fecha 8 de septiembre de 2014 , específicamente en el numeral 1.6 Reforzamiento de primera losa de entrepiso (nivel 0+8.47m) en área de domo por medio de dos columnas metálicas.

5.2.2 CONCLUSION

Con base a los resultados obtenidos de los procedimientos aplicados al Área de Gestión Inversiones Municipales, concluimos que la Municipalidad de San Salvador, por los aspectos examinados no actuó con eficiencia y eficacia en la utilización de recursos asignados al proyecto de mejoras del Bazar Cuscatlán, ya que la Unidad ejecutora del proyecto se excedió en un 60% del monto proyectado o presupuestado. Asimismo, falló en la gestión de trámites de obtención de permisos de construcción y de habitar, ya que el porcentaje de cumplimiento fue del 0.

6. ANALISIS DE INFORMES DE AUDITORIA INTERNA Y FIRMAS PRIVADAS DE AUDITORIA

No se emitieron informes de Auditoría Interna y Firmas Privadas de Auditoría relacionados con el objeto de revisión de la presente auditoría.

7. SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORIAS ANTERIORES.

No se identificaron informes de auditorías anteriores que contengan recomendaciones de auditoría relacionados con la gestión de la Gerencia de Centros Comerciales Municipales ni con el Bazar Cuscatlán.

8. CONCLUSION GENERAL

Como resultado de la aplicación de procedimientos de auditoría relacionados con los Procesos de Gestión Administrativa, Cumplimiento de Metas, e Inversión Municipal; concluimos que la Municipalidad de San Salvador, en relación a la planificación, arrendamiento, mejoras, funcionamiento y mantenimiento del bazar o mercado Cuscatlán de la municipalidad de San Salvador, Departamento de San Salvador, por el periodo del 1 de enero de 2014 al 31 de enero de 2018, presentó deficiencias que afectaron los procesos administrativos y operativos, de conformidad a las Leyes y Regulaciones aplicables, tal como fue evidenciado en la documentación proporcionada para el examen y procesos realizados por las diferentes dependencias de la Municipalidad que se relacionaron con la planificación y ejecución del eje estratégico de ECONOMIA, y dentro de este, la Acción estratégica de Mercados Modernos, incluida en el Plan Estratégico de la Municipalidad de San Salvador, período 2015/2018, el cual fue aprobado por el Concejo Municipal, y que de conformidad a los resultados detallados en el apartado número 5 del presente informe, afectan la gestión municipal que en su conjunto se describe en el mencionado plan.

No obstante, que el alcance de la auditoría comprendió el período del 1 de enero de 2014 al 31 de enero de 2018, los documentos examinados y relacionados con la planificación, arrendamiento, mejoras, funcionamiento y mantenimiento del bazar o mercado Cuscatlán, fueron generados por la Administración Municipal a partir del mes de mayo de 2015, motivo por el cual no se consideró comunicar los resultados a los miembros del Concejo actantes del 1 de enero de 2014 al 30 de abril de 2015. Asimismo, no se comunicaron los resultados a los miembros del Concejo Municipal: Séptimo, Octavo, Noveno, Décimo Primero y Décimo Segundo Regidores Propietarios actantes en el período 2015/2018, por haberse abstenido de votar en los acuerdos municipales a través de los cuales se autorizó el arrendamiento y gastos relacionados con el inmueble donde se ubicaría al Bazar o Mercado Municipal Cuscatlán.

9. RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA

No se emiten recomendaciones de auditoría.

10. PARRAFO ACLARATORIO

Este informe se refiere a la Auditoría de Gestión relacionada con la planificación, arrendamiento, mejoras, funcionamiento y mantenimiento del bazar o mercado Cuscatlán de la municipalidad de San Salvador, departamento de San Salvador, por el periodo del 1 de enero de 2014 al 31 de enero de 2018, por lo que, no emitimos opinión sobre las cifras presentadas en los estados financieros en su conjunto; el cual fue desarrollado de acuerdo a la Ley de la Corte de Cuentas de la República, Manual, Normas y Políticas Internas de Auditoría Gubernamental, emitidas por la Corte de Cuentas de la República.

Corte de Cuentas de la República
El salvador, C. A.
San Salvador, 11 de noviembre de 2019.

DIOS UNION LIBERTAD

Dirección de Auditoría Siete



Se hace constar que esta es una versión pública del informe de auditoría, que contiene información confidencial que ha sido testada por constituir datos confidenciales, para dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP).

ANEXOS

Anexo No. 1 de la deficiencia No. 2 b)

Detalle de la mora por arrendamiento de de usuarios que no han cancelado ninguna cuota, según reporte de Punto de Atención Empresarial (PAE) de la Municipalidad de San Salvador.

NO.	No. CONTRATO	No. LOCAL	CUOTA MENSUAL	MONTO PENDIENTE DE PAGO
1	CBC-00-21-2016	2-5	\$3,111.00	\$38,887.50
2	CBC-00-49-2017	3 sótano	\$444.60	\$4,860.96
3	CBC-00-20-2016	2-3	\$1,912.20	\$23,902.50
4	CBC-00-236-2017	5 sótano	\$113.40	\$1,360.80
5	CBC-00-252-2017	14 sótano	\$153.90	\$1,831.41
6	CBC-00-149-2017	23 terraza	\$190.20	\$1,325.06
7	CBC-00-230-2017	2 sótano	\$353.70	\$2,475.90
8	CBC-00-129-2016	1-38	\$47.10	\$423.90
9	CBC-00-61-2016	2-56	\$46.50	\$418.50
10	CBC-00-57-2016	1-7	\$47.10	\$423.90
11	CBC-00-100-2016	1-23	\$46.80	\$344.40
12	CBC-00-98-2016	2-78	\$47.10	\$423.90
13	CBC-00-97-2016	2-51	\$46.50	\$418.50
14	CBC-00-99-2016	1-72	\$47.10	\$423.90
15	CBC-00-95-2016	1-45	\$47.10	\$423.90
16	CBC-00-118-2017	2-52	\$47.10	\$423.90
17	CBC-00-108-2017	2-73	\$47.10	\$423.90
18	CBC-00-70-2017	2-1	\$46.50	\$418.50
19	CBC-00-66-2016	2-22	\$46.50	\$418.50
20	CBC-00-90-2016	1-40	\$47.10	\$423.90
21	CBC-00-126-2017	1-49	\$47.10	\$423.90
22	CBC-00-160-2016	1-34	\$47.10	\$423.90
23	CBC-00-156-2016	2-17	\$46.50	\$418.50
24	CBC-00-134-2017	2-27	\$46.80	\$421.20
25	CBC-00-192-2016	1-3	\$47.10	\$423.90
26	CBC-00-152-2016	2-34	\$46.80	\$421.20
27	CBC-00-169-2016	2-41	\$46.20	\$415.80
28	CBC-00-175-2016	2-45	\$46.20	\$415.80
29	CBC-00-224-2016	2-64	\$46.20	\$415.80
30	CBC-00-65-2016	2-10	\$46.20	\$415.80
31	CBC-00-172-2016	2-9	\$47.10	\$423.90
32	CBC-00-216-2016	1-75	\$45.90	\$413.10
33	CBC-00-173-2016	2-30	\$46.80	\$421.20
34	CBC-00-176-2016	2-60	\$45.90	\$413.10
35	CBC-00-239-2016	1-52	\$44.70	\$402.30
36	CBC-00-242-2016	1-68	\$48.00	\$432.00

Corte de Cuentas de la República
El Salvador, C. A.

NO.	No. CONTRATO	No. LOCAL	CUOTA MENSUAL	MONTO PENDIENTE DE PAGO
37	CBC-00-241-2016	2-44	\$46.20	\$415.80
38	CBC-00-177-2016	2-76	\$47.40	\$426.60
39	CBC-00-244-2017	1-65	\$48.00	\$336.00
40	CBC-00-245-2017	1-SOTANO	\$46.80	\$421.20
41	CBC-00-246-2017	2-SOTANO	\$39.90	\$359.10
42	CBC-00-231-2017	2-83	\$64.50	\$451.50
43	CBC-00-233-2017	2-8	\$46.20	\$415.80
44	CBC-00-180-2016	1-67	\$48.00	\$432.00
45	CBC-00-89-2016	2-63	\$46.50	\$418.50
46	CBC-00-253-2017	2-50	\$46.20	\$323.40
47	CBC-00-250-2016	1-39	\$47.40	\$426.60
48	CBC-00-249-2017	2-85	\$64.50	\$451.50
49	CBC-00-184-2016	1-7	\$46.50	\$418.50
50	CBC-00-166-2016	2-58	\$46.50	\$418.50
51	CBC-00-164-2016	2-57	\$46.50	\$418.50
52	CBC-00-168-2017	2-55	\$46.50	\$418.50
53	CBC-00-228-2017	1-70	\$47.40	\$379.20
54	CBC-00-261-2017	1-21	\$47.40	\$331.80
55	CBC-00-272-2017	2-20	\$46.20	\$277.20
56	CBC-00-271-2017	2-65	\$46.20	\$277.20
57	CBC-00-283-2017	2-18	\$44.40	\$266.40
58	CBC-00-276-2017	2-66	\$46.20	\$277.20
59	CBC-00-280-2017	2-67	\$46.20	\$231.00
60	CBC-00-284-2017	2-21	\$46.20	\$277.20
61	CBC-00-285-2017	1-11	\$63.84	\$574.56
				\$96,198.89



Anexo No. 3 de la deficiencia No. 7 b)

ANALISIS DEL CANON DEL VALUO REALIZADO EL 27 DE OCTUBRE DE 2014 POR EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE DONDE SE UBICA EL BAZAR CUSCATLAN

NIVELES	AREA EN M2	TOTAL POR NIVEL	PRECIO PROMEDIO DE ALQUILER POR M2	FACTOR DE NEGOCIACION (0.95)	FACTOR DE UBICACION (0.90)	MONTO POR M2 DE ALQUILER APLICANDO LOS FACTORES	PRECIO DE ALQUILER \$	MONTO POR M2 DE ALQUILER APLICANDO LOS MISMO FACTORES (0.95 PARA NEGOCIACION Y 0.90 PARA UBICACION)	DETERMINADO SOLO EL AREA UTIL DE CADA LOCAL POR NIVEL (SEGÚN PC-0075-2013 VIGENTE HASTA ESE FECHA)	NUEVO MONTO CALCULADO PARA EL CANON SEGÚN CORTE DE CUENTAS
AREA UTIL CUBIERTA										
	SUB-SOTANO	148.20								
1	BODEGA	148.20	\$4.98	0.95	0.90	\$4.26	\$ 631.02	\$0.00	148.20	\$0.00
	SOTANO	772.89								
1	AREA MODULO NORTE	772.89	\$14.02	0.95	0.90	\$11.99	\$ 9,264.71	\$11.99	550.42	\$6,597.94
	PRIMER NIVEL	2528.52								
1	AREA MODULO SUR ORIENTE	1905.63	\$14.02	0.95	0.90	\$11.99	\$22,842.98	\$11.99	960.68	\$11,515.77
2	AREA MODULO NORTE	622.89	\$14.02	0.95	0.90	\$11.99	\$ 7,466.64	\$11.99	622.89	\$7,466.64
	SEGUNDO NIVEL	2008.56								
1	AREA MODULO SUR ORIENTE	1385.67	\$14.02	0.95	0.90	\$11.99	\$16,610.16	\$11.99	822.96	\$9,864.90
2	AREA MODULO NORTE	622.89	\$14.02	0.95	0.90	\$11.99	\$ 7,466.64	\$11.99	622.89	\$7,466.64
	TERCER NIVEL	492.52								
1	AREA SOBRE MEZZANINE	492.52	\$14.02	0.95	0.90	\$11.99	\$ 5,903.89	\$11.99	437.78	\$5,247.71
	CUARTO NIVEL	302.71								
*1	TERRAZA TECHADA	279.72	\$14.02	0.95	0.90	\$11.99	\$ 3,353.03	\$0.00	279.72	\$0.00
2	AREA DE ADMINISTRACION	22.99	\$14.02	0.95	0.90	\$11.99	\$ 275.58	\$11.99	22.99	\$275.58
	AREA TOTAL CUBIERTA	6,253.40	6,253.40			SUB-TOTAL	\$73,814.66	AREA UTIL (1)	4,468.53	\$48,435.20
NOTA: * EN EL CALCULO SE CONSIDERARA COMO TERRAZA DESCUBIERTA Y NO COMO AREA UTIL										
AREA UTIL DESCUBIERTA										
	CUARTO NIVEL	1228.02								
1	TERRAZA MODULO NORTE	563.91	\$3.00	0.95	0.90	\$2.57	\$ 1,446.43	\$0.00	563.91	\$0.00
2	TERRAZA MODULO ORIENTE	664.11	\$3.00	0.95	0.90	\$2.57	\$ 1,703.44	\$0.00	664.11	\$0.00
	QUINTO NIVEL	248.36								
1	TERRAZA DE OBSERVACION	248.36	\$3.00	0.95	0.90	\$2.57	\$ 637.04	\$0.00	248.36	\$0.00
	SEXTO NIVEL	32.78								
1	TERRAZA DE OBSERVACION	32.78	\$3.00	0.95	0.90	\$2.57	\$ 84.08	\$0.00	32.78	\$0.00
	AREA TOTAL CUBIERTA	1,509.16	1,509.16			SUB-TOTAL	\$ 3,871.00	AREAS COMUNES (2)	1,509.16	\$0.00
AREA UTIL DE ESTACIONAMIENTO										
1	AREA DE ESTACIONAMIENTO	2,223.58	125 PLAZAS	\$45.00	1	1.00	\$45.00	\$ 5,625.00	\$0.00	90.00
	AREA DE PARQUEOS	2081.45								M2
	TOTAL AREA UTIL SEGÚN VALUO	7,762.56	M2	COSTO MENSUAL SEGÚN VALUO DE ARRENDAMIENTO			\$83,310.66	AREA TOTAL (1+2)	5,977.69	M2
	TOTAL DE AREAS (ESTACIONAMIENTO+UTIL)	9,986.14	M2	COSTO TOTAL CON IVA SEGÚN VALUO DE ARRENDAMIENTO (13%)			\$94,141.04	Análisis según costo de la CCR del canon determinado	Costo del canon analizado por la CCR mensual	\$48,435.20



					Costo con IVA (13%) del canon determinado por la CCR	\$54,731.77 (B)
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CANON ACTUAL		\$85,000.00/SIN IVA	COSTO CON IVA (13%) DEL CANON ACTUAL MENSUAL	\$96,050.00 (A)	DIFERENCIA DE MAS DEL CANON MENSUAL (A-B)	\$41,318.23 (A-B)
AREA UTIL DE ARRENDAMIENTO CALCULADO PARA EL VALUO SEGUN CONDICIONES INICIALES EN M2 (AREA UTIL + AREAS COMUNES)	5,977.69M2	\$0.57 POR M2 POR DIA	\$ 102,218.50	COSTO SEGUN EL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 25 AÑOS (\$96,050.00*12meses*25años) = (E)		\$28,815,000.00 (E) 25 AÑOS
COSTO REAL CALCULADO POR LA CCR MODIFICANDO LAS AREAS Y CONSIDERANDO SOLO EL ARRENDAMIENTO PARA OFICINAS(INCLUYE PARQUEOS , BODEGA Y AREAS COMUNES PROPIAS DE UN EDIFICIO) EN EL PLAZO DE 25 AÑOS (\$54,731.77*12meses*25años)					\$16,419,531.00 (F)	25 AÑOS
Observación sobre el costo del canon de valúo: el costo que estableció el perito evaluador para el canon, a tomado en consideración como si el edificio se alquilaría por partes es decir una parte como parqueo, otra parte como bodega, otra parte como edificio comercial incluyendo espacio comunes (área de circulación y áreas de azotea), y la suma de todo es el valor del canon total del edificio, lo cual no se debió de calcular así.				MONTO COBRADO CON EL ACTUAL CANON DE ENERO/2016 A ENERO/2018 (25 MESES)	\$2,401,250.00 (C)	\$12,395,469.00 (E-F) MONTO A PAGAR DE MAS SI SE CUMPLE EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO POR 25 AÑOS
INGRESO A PERCIBIR POR ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD SI SE ARRENDA AREAS UTILES MAS AREAS COMUNES DE LA TERRAZA DEL 4, 5 Y 6 NIVEL, SERIA POR LA SUMA TOTAL DE			\$ 102,218.50	MONTO QUE SE DEBIO COBRAR CON EL CANON CALCULADO CCR DE ENERO/2016 A ENERO/2018 (B*25meseS) = D		\$1,368,294.25 (D)
FACTOR DE FUNCIONALIDAD (Ffu) = se entiende por depreciación funcional la pérdida de valor del bien por cuanto al diseño no corresponde con el uso actual. Se calculara considerando el monto de los costos y gastos necesarios para adaptar el bien al uso que se requiere.				MONTO TOTAL COBRADO DE MAS DESDE ENERO 2016 HASTA EL MES DE ENERO 2018 (C-D)		\$1,032,955.75 (C-D)
Nota general sobre el cálculo de la CCR: el costo calculado es en base a los factores determinados en el valúo para el canon y se consideró los parámetros de alquiler para un edificio comercial es decir que cumple con los espacios propios para ese tipo de uso, ya que de no ser así, el perito valuador debió de considerar el factor de funcionalidad del edificio a la hora de homologar los costos, ya que este es de suma importancia establecerlo para el uso que se le dará por parte del arrendante ya que si el arrendante incurre en gasto muy elevado para su adecuación y funcionamiento, lo cual sería un factor que le restaría a la hora de establecer el canon final por ambas partes, debido que el edificio no cumple con las condiciones mínimas para su uso inmediato.						

Corte de Cuentas de la República
El Salvador, C.A.