



GOBIERNO DE  
**EL SALVADOR**  
UNÁMONOS PARA CRECER

**COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA**  
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

**INFORME DE EXAMEN ESPECIAL A LOS INGRESOS POR  
ARRENDAMIENTOS DE LOCALES, TERRENOS Y OTROS EN  
FENADESAL, EN LOS MESES DE DICIEMBRE 2016 Y ENERO 2017.**



**REF. UAI- 03/2017.**

**SAN SALVADOR, 05 DE ABRIL DE 2017.**

## INDICE

CONCEPTO	PÁGINA
1. ANTECEDENTES DE LA ENTIDAD	1
2. ANTECEDENTES DEL EXAMEN	1 - 2
3. OBJETIVOS DEL EXAMEN	2
4. ALCANCE DEL EXAMEN	2
5. METODOLOGIA	2
6. RESULTADOS DEL EXAMEN	3 - 10
7. CONCLUSION	11



San Salvador, 05 de abril de 2017.

Ref. UAI- 03/2017.

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

La Unidad de Auditoría Interna, de acuerdo a su Plan de Trabajo y Orden de Trabajo 02, de fecha 02 de febrero de 2017, se hizo presente en las Instalaciones de Ferrocarriles Nacionales de El Salvador (FENADESAL), en la Sección Administrativa Financiera, con el propósito de efectuar Examen Especial a los Ingresos por Arrendamientos de Locales, Terrenos y Otros en FENADESAL, en los meses de diciembre 2016 y enero 2017, verificando razonabilidad y cumplimiento de cláusulas contractuales, así como otra normativa aplicable, efectuando además, seguimiento a Informes de Auditoría Interna Ref. UAI-011/2015 del 28/05/15 y Ref. UAI-04/2016, del 29 de febrero de 2016.

#### **I. ANTECEDENTES DE LA ENTIDAD.**

Según la Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), aprobada mediante Decreto Legislativo N° 455, del 21 de octubre de 1965, publicado en el Diario Oficial N° 206, Tomo 209, del 11 de noviembre de 1965, el Gobierno le asignó a la Comisión, la administración, explotación y dirección de todo el sistema ferroviario de propiedad nacional.

La actividad principal de la empresa es la de promover la rehabilitación del sistema ferroviario, proteger contra actos delincuenciales las instalaciones, equipos y demás bienes, así como mantener libres de nuevas usurpaciones los terrenos de los derechos de vía y patios de estaciones.

El objetivo general de FENADESAL, según el Plan de Explotación Comercial de Inmuebles y Servicios Diversos, aprobado por Junta Directiva, según Acta 2756 del 10/11/2015, es optimizar la comercialización de los activos de la empresa mediante el arrendamiento de terrenos, instalaciones, equipos y demás bienes de uso ferroviario, con cánones y pagos establecidos con base en estudios de mercado y análisis económicos, impulsando la generación de ingresos para el desarrollo y buen funcionamiento de la empresa.

#### **II. ANTECEDENTES DEL EXAMEN.**

Las Normas Técnicas de Control Interno específicas de CEPA, establecen en el Art. 108: -“Todos los ingresos percibidos en efectivo o a través de cheques en las cajas y colecturías de las empresas de CEPA en concepto de pago de servicios, deberán remesarse íntegros a más tardar el siguiente día hábil a su recepción. La remesa deberá ser suscrita por el funcionario responsable que la preparó y por ningún motivo deberán utilizarse los fondos para el cambio de cheques personales.” Art. 109: - “Se establecerán registros detallados de toda recepción de efectivo, cheques y otros valores, clasificándolos según su fuente de origen. La contabilización de las operaciones de Tesorería, deberá ser efectuada por

una persona independiente de la recepción, con base a la copia o resumen de los comprobantes de ingreso emitidos y debidamente suscritos.

El presente Examen ha sido programado, con el propósito de realizar evaluaciones a los ingresos brutos, percibidos por Arrendamiento de Locales, Terrenos y Otros en FENADESAL y análisis a la documentación que sustenta los contratos, en los meses de diciembre 2016 y enero 2017, verificando el cumplimiento de las cláusulas contractuales y normativa aplicable para el registro de las referidas operaciones.

### **III. OBJETIVOS DEL EXAMEN.**

#### **a. Objetivo General.**

Constatar mediante el examen de la documentación que sustenta los ingresos de FENADESAL, en concepto de Arrendamientos de Locales, Terrenos y Otros, la razonabilidad de los Ingresos Percibidos y el Control Interno aplicado para el cobro, percepción y registro contable, durante los meses de diciembre 2016 y enero 2017.

#### **b. Objetivos Específicos.**

- Verificar los montos mensuales de ingresos percibidos en concepto de Arrendamiento de Locales y Otros, durante los meses de diciembre 2016 y enero 2017.
- Comprobar el adecuado registro contable de los ingresos percibidos.
- Verificar el cumplimiento de las cláusulas contractuales y normativa aplicable para el registro de las referidas operaciones.

### **IV. ALCANCE DEL EXAMEN**

El alcance del examen comprendió la revisión de la documentación que respalda los ingresos, en concepto de Arrendamientos de Locales, Terrenos y Otros, realizando las pruebas y procedimientos necesarios en las circunstancias, en los meses de diciembre 2016 y enero 2017; verificar la mora no recuperada por FENADESAL a enero 2017 y dar seguimiento a Recomendaciones en Proceso, según Informes Ref. UAI-011/2015 del 28/05/15 y Ref. UAI-04/2016, del 29 de febrero de 2016.

### **V. METODOLOGIA (Resumen de Procedimientos Utilizados).**

- a) Se obtuvo la documentación que respalda los ingresos percibidos, tales como facturas, comprobantes de crédito fiscal, Informes de Facturación, Informes de Cobros y los registros contables de los referidos ingresos, durante diciembre 2016 y enero 2017.
- b) Se hicieron las consultas necesarias, en los casos de atraso en los pagos.
- c) Se solicitó información a la Jefatura de la Sección Administrativa Financiera sobre el estado del proceso judicial de la demanda interpuesta por FENADESAL el 2 de marzo de 2009, contra la Sociedad Terminal de Buses Nor-Oriente, S.A. de C.V.

## **VI. RESULTADOS DEL EXAMEN.**

### **INGRESOS HABIDOS DURANTE ENERO DE 2017, POR ARRENDAMIENTOS DE LOCALES, TERRENOS Y OTROS.**

Los ingresos habidos por arrendamientos de Locales, Terrenos y Otros, durante enero 2017 ascienden a la cantidad de US \$56,732.54, que incluye el cobro de los ingresos por arrendamientos de Locales, Terrenos y Otros, así como también, ingresos provenientes del Museo del Ferrocarril.

### **REGISTRO CONTABLE.**

El Registro Contable de los Arrendamientos de Locales, Terrenos y Otros es adecuado, ya que está conforme a las cifras presentadas por el Registro Auxiliar del Encargado de Facturación y Cobros.

### **CUMPLIMIENTO DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES.**

Las cláusulas contractuales incluidas en los contratos, se cumplen a cabalidad, excepto la cláusula séptima, donde algunos arrendatarios no han firmado los respectivos contratos de arrendamiento.

#### **1. RESUMEN DEL ANALISIS EFECTUADO.**

Luego de efectuados los procedimientos correspondientes, a fin de cumplir con los objetivos del examen, se obtuvieron los siguientes resultados:

##### **a. Contratos de Arrendamientos.**

La mayor fuente de ingresos de FENADESAL, procede de los arrendamientos de parcelas, espacios, tramos de la vía férrea y estaciones para diversos usos, tales como: vivienda, cultivo, protección, vía de acceso, chalet, habitación, bodega, vallas publicitarias. Según Punto IV del Acta 2445 de fecha 18 de septiembre de 2012, Junta Directiva autorizó modificar el Punto Décimo Varios del Acta 2217 de fecha 3 de febrero de 2009, "Plan de Explotación Comercial de Inmuebles y Servicios Diversos de FENADESAL", en lo referente al numeral 5, "Contratos Autorizados por el Gerente de FENADESAL", y numeral 6, "Estructura de las Tarifas", en el sentido que se incremente el 14% a los montos de los contratos que autoriza el Gerente de FENADESAL y a la estructura de las Tarifas que contiene dicho plan, en base a la tasa inflacionaria acumulada de los últimos tres años, reportada por el Banco Central de Reserva (BCR), en las condiciones expresadas en el Romano III Contenido del Punto, facultando al Gerente de FENADESAL, autorizar contratos cuyos cánones mensuales no excedan de US\$508.12 o la operación en conjunto no exceda de US\$846.86, y el plazo sea hasta de un año, vigentes a partir del 20 de septiembre de 2012.

En el Punto Séptimo del Acta 2756 del 10 de noviembre de 2015, se solicitó a Junta Directiva la autorización para actualizar el Plan de Explotación Comercial de FENADESAL, con el objeto de optimizar la comercialización de los activos de la empresa mediante el arrendamiento de terrenos, instalaciones equipos y demás bienes de uso ferroviario, con cánones y pagos establecidos con base en estudios de mercado y análisis económicos, impulsando la generación de ingresos para el desarrollo y buen funcionamiento de la empresa, lo cual fue autorizado.



**b. Contratos vigentes durante el año 2016.**

Para el año 2016, FENADESAL contaba con un total de 313 contratos de arrendamiento vigentes así:

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CEPA – FENADESAL 2016 (VIGENTES) N°	CONTRATOS	Con firma del Gerente de FENADESAL	Con firma del Gerente General
1	Facturación Fija	60	1
2	Facturación Anual,	234	
3	Facturación Mensual		18
	<b>TOTAL...</b>	<b>294</b>	<b>19</b>

**c) Saldos pendientes de pago al mes de enero 2017.**

Los saldos pendientes de cobro de la Cuenta Deudores Monetarios, según el Balance de Comprobación al 31 de enero de 2017, es de US \$19,077.63, de acuerdo al siguiente detalle:



N°	Código Contable	Nombre	Saldo al 31/01/17 es por U. S. \$	Comentarios.
	<b>225</b>	<b>D. M. X INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS</b>		
1		Thermoplast, S.A. de C.V.	1,180.40	Cuota correspondiente a octubre 2016.
2		Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.	54.24	Cuota correspondiente a diciembre 2016.
3		Agentes de Compras Internacionales, S.A. de C.V.	160.22	Cuota correspondiente a diciembre 2016.
4		Furcasa, S.A. de C.V.	54.10	Cuota correspondiente a diciembre 2016
5		Grupo Publicitario Casva, S.A. de C.V.	223.74	Cuota correspondiente a diciembre 2016.
6		Thermoplast, S.A. de C.V.	205.80	Cuota correspondiente a diciembre 2016.
7		Thermoplast, S.A. de C.V.	118.04	Cuota correspondiente a diciembre 2016.
8		Edwin Alexander Alvarenga	452.00	Cuota correspondiente a diciembre 2016.
		<b>SUMAS INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS</b>	<b>2,448.54</b>	
	<b>213</b>	<b>DEUDORES MONETARIOS</b>		
1		José Rolando García Henríquez	33.82	Cuota correspondiente a enero 2017.
2		Alba Petróleos de El Salvador	242.86	Cuota correspondiente a enero 2017.
3		Arte Comercial. S.A. de C.V.	255.36	Cuota correspondiente a enero 2017.
4		Jorge Antonio Cervantes Aguirre	767.02	Cuota correspondiente a enero 2017.
5		Alberto Eligio Ardón	568.16	Cuota correspondiente a enero 2017.

6	Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	169.14	Cuota correspondiente a enero 2017.
7	Club de Playas Salinitas, de El Salvador S.A. de C.V.	54.24	Cuota correspondiente a enero 2017
8	Corsain	654.21	Cuota correspondiente a enero 2017.
9	Edesal, S.A. de C.V.	1,424.61 161.88 <u>770.98</u> 2,357.47	Cuota correspondiente a enero 2017. Cuota correspondiente a enero 2017. Cuota correspondiente a enero 2017.
10	Furcasa, S.A. de C.V.	54.10	Cuota correspondiente a enero 2017
11	Comunicaciones IBW El Salvador, S.A. de C.V.	45.81	Corresponde a enero 2017.
12	Thermoplast, S.A. de C.V.	118.04 <u>205.80</u> 323.84	Cuota correspondiente a enero 2017. Cuota correspondiente a enero 2017
13	Agentes de Compras Internacionales, S.A. de C.V.	160.22	Cuota correspondiente a enero 2017
14	Tropigas de El Salvador, S.A.	648.64	Cuota correspondiente a enero 2017.
15	Alcaldía Municipal de San Vicente.	1,000.05	Cuota correspondiente a enero 2017
16	Escarsa de C.V.	112.04	Cuota correspondiente a enero 2017
17	Monsanto El Salvador, S.A. de C.V.	180.75	Cuota correspondiente a enero 2017
18	Edwin Alexander Alvarenga	452.00	Cuota correspondiente a enero 2017
21	Rutas Orientales/Tubus Ltda. De C.V.	800.04	Cuota correspondiente a enero 2017
22	Iglesia Católica de El Salvador	27.63	Cuota correspondiente a enero 2017
23	Opp Film El Salvador, S.A. de C.V.	4,487.28	Cuota correspondiente a enero 2017
24	Guillermo Alfonso Aceituno Ochoa	887.91	Cuota correspondiente a enero 2017
25	Proyecto La Trinidad Ltda. de C.V.	2,346.50	Cuota correspondiente a enero 2017
	<b>DEUDORES MONETARIOS...</b>	<b>\$16,629.09</b>	
	<b>TOTAL GENERAL DEUDORES MONETARIOS...</b>	<b>\$19,077.63</b>	

En cuanto al detalle de Deudores Monetarios por Percibir (Años anteriores) el saldo que presenta el Balance de Comprobación al 31 de enero 2017, es el siguiente:

		<b>DEUDORES MONETARIOS POR PERCIBIR</b>		
1	21315799	DECOINSA, DE C.V.	404.46	Cuotas correspondientes desde abril a diciembre de 2009.
2	"	Terminal de Buses Nor Oriente, S.A. de C.V.	53,120.50	Cuotas de febrero a julio 2008, más cuotas de enero a diciembre de 2009.
3	"	Salvadoreña de Mariscos	4,606.24	Saldo al mes de julio de 2000.
		<b>TOTAL GENERAL DEUDORES MONETARIOS POR PERCIBIR</b>	<b>58,131.20</b>	

Los montos de US \$19,077.63, -Deudores Monetarios- y US \$58,131.20, - Deudores Monetarios por Percibir- (Años anteriores), presentados en el Balance de Comprobación al 31 de enero 2017, están conformes con las cifras presentadas en el Registro Auxiliar del Encargado de Facturación y Cobros.

Al 29 de marzo de 2017, el valor de US \$ 19. 077.63, ya había sido cancelado.

## OBSERVACIONES.

### 2. CONTRATOS PENDIENTES DE FIRMA Y OTROS NO ELABORADOS, CORRESPONDIENTES AL AÑO 2016.

De acuerdo a información presentada por la Encargada de Contratos, durante el año 2016, FENADESAL tenía en sus registros 313 clientes cuyos contratos debieron ser suscritos, sin embargo, de ese total, 277 se encontraban debidamente firmados, 36 sin firma y 30 que no fueron elaborados, según se presenta en el siguiente detalle:



SITUACION DE LOS CONTRATOS CORRESPONDIENTES A 2016.				
TIPO DE CONTRATO	CANTIDAD	CON FIRMA	SIN FIRMA	NO ELABORADOS.
Facturación Fija	60	55	5	--
Facturación Anual	234	203	31	30
Facturación Mensual	19	19	---	--
	<b>313</b>	<b>277</b>	<b>36</b>	<b>30*</b>

\* Nota: los 30 Informes no elaborados, están relacionados con los que carecen de firma.

El Art. 79, Título V de los Contratos en General -Capítulo I- Perfección y Formalización de los Contratos, de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, menciona: “Los contratos se perfeccionan y formalizan con la suscripción de los correspondientes instrumentos por las partes contratantes o sus representantes debidamente acreditados...”

Art. 80.- “Si el adjudicatario no concurriere a firmar el contrato vencido el plazo correspondiente, se podrá dejar sin efecto la resolución de adjudicación...”

Con relación a los contratos sin firma, la responsable manifestó que no fueron firmados en vista que cuando se presentaron ella se encontraba fuera de la institución, realizando otras actividades y por lo tanto no se encontraban elaborados, ya que algunos contratos no son elaborados anticipadamente, para evitar que queden sin firma, por aquellos clientes que dejan de arrendar bienes propiedad de FENADESAL.

La Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, establece que la falta de formalización de los contratos da lugar a dejar sin efecto las resoluciones de adjudicación; en el presente caso, aquellos arrendatarios cuyos contratos no han sido debidamente formalizados, sus resoluciones de adjudicación quedarían sin efecto. Por el lado de FENADESAL, en el caso de deudas o

mora, la empresa no tendría un instrumento legal con el cual pueda hacer efectivo ante una instancia judicial, cualquier clase de incumplimiento.

### **RECOMENDACIÓN No. 1**

Se recomienda a la Lic. Lissette Sandoval, encargada de Contratos de FENADESAL, elaborar anticipadamente todos aquellos contratos, sobre los cuales se tiene certeza que serán suscritos con FENADESAL, a efecto que al final del año, no existan contratos sin elaborar o sin firma, ya que de acuerdo a lo establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, la falta de elaboración de contratos o la falta de firma en los mismos, da lugar a nulidad a cualquier convenio existente entre FENADESAL y arrendatario.

### **EXPLICACIONES.**

La Lic. Lissette Sandoval, encargada del control de contratos, al respecto manifestó:

De los 60 arrendatarios de facturación fija, a la fecha se encuentran elaborados pero pendientes de firma 5 contratos, los cuales son con vigencia por 3 y 5 años, a partir del 1 de enero de 2016. En el transcurso de la semana comprendida del 3 al 7 de abril de 2017, serán debidamente firmados.

De los 234 arrendatarios cuya facturación es anual, se elaboraron 204 contratos, de los cuales 31 se encuentran pendientes de firma de los arrendatarios debido a que estos cancelaron pero no se les elaboro el contrato, por encontrarse (la encargada) fuera de la empresa por diversos motivos de trabajo. El resto de arrendatarios canceló cuando se encontraba incapacitada por maternidad que fue en el período del 13 de noviembre de 2016 al 4 de marzo de 2017.

Cabe mencionar que los contratos anuales no son elaborados con anticipación o en el mes de enero, debido a que en años anteriores que eran más de mil los usuarios de los derechos de vía, se les elaboraba el documento contractual y si el arrendatario ya no se presentaba a cancelar porque ya no tenían interés de arrendar, quedaban los contratos elaborados y sin firma del arrendatario. Estos arrendamientos son en su mayoría para protección de los derechos de vía y de los terrenos de las personas que colindan con terrenos de FENADESAL.

Los 19 contratos mensuales que son utilizados para vivienda en estaciones y secciones, así como los que son utilizados como chalet, están debidamente firmados por ambas partes.

### **COMENTARIO DE AUDITORIA.**

Los contratos deben suscribirse en el periodo de vigencia, de otra forma las resoluciones de adjudicación quedan sin lugar. En el caso de los 30 contratos no elaborados, la Administración pudo haber dejado sin efecto las resoluciones de arrendamiento o adjudicación.

### **Grado de cumplimiento de la Recomendación:**

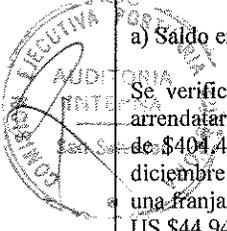
Con relación a la Recomendación No. 1, la Lic. Lissette Sandoval, responsable del control de los contratos, manifestó que: "Con el propósito de cumplir con lo establecido por la Ley, se

elaborarán los contratos de arrendamiento de los usuarios de los derechos de vía y se procurará que no se quede ningún arrendatario sin su documento contractual.”

En vista de los comentarios, la Recomendación No. 1, queda en proceso de cumplimiento, lo cual se verificará en una auditoria posterior.

**VII. Seguimiento a recomendación en proceso, según Informe de Auditoria Ref. UAI-011/2015 de fecha 28/05/15.**

SEGUIMIENTO A RECOMENDACIÓN SEGÚN INFORME REF. UAI-011/2015.		
RECOMENDACIÓN SEGÚN INFORME REF. UAI-011/15	SEGUIMIENTO INFORME IAI-04/2016.	SEGUIMIENTO ACTUAL.
<p><b>UN ADECUADO CONTROL INTERNO APLICADO A LOS INGRESOS GENERADOS POR LOS ARRENDAMIENTOS, CONTRIBUYE A LA OBTENCIÓN OPORTUNA DE LOS RECURSOS FINANCIEROS.</b></p> <p>a) Saldo en Mora no documentado adecuadamente.</p> <p>Se verificó en los registros contables que la arrendataria DECOINSA, presenta un saldo en mora de \$404.46, correspondiente a los meses de abril a diciembre de 2009, en concepto de arrendamiento de una franja de terreno en San Miguel con un canon de US \$44.94 mensual.</p> <p>b) Registro de Arrendatarios.</p> <p>Se verificó que no se cuenta con un sistema mecanizado que permita el control por cada cliente y la generación de facturación fija y variable.</p> <p><b>Recomendación No. 1.</b></p> <p>Recomendamos al señor Gerente de FENADESAL, gire instrucciones al Jefe de Administración y Finanzas;</p> <p>a. Determinar si efectivamente la empresa DECOINSA, de C: V, ya no ocupa el predio arrendado, por haber sido usurpado y solicitar a Junta Directiva el descargo del monto adeudado de US \$404.46.</p>	<p>Recomendación No. 1 continúa en proceso, solo en lo concierne al literal a).</p> <p><b>1.a) Continúa en proceso.</b></p> <p>En cuanto a realizar gestiones ante Junta Directiva a fin de que autorice el descargo de US \$404.46, en vista que el predio fue usurpado y a la implementación del Módulo de Facturación para facilitar el registro de arrendatarios, el Gerente de Sistemas se comprometió a continuar con la actividad a partir del presente mes de marzo de 2016.</p> <p>Según Informe de Seguimiento UAI-31/2016, del 12/12/2016, en correo del 21/11/16, la Jefe de la Sección Administrativa Financiera, que de acuerdo a información brindada por la Lic. Lisette de Ruiz, el terreno ya fue desafectado, por lo que FENADESAL ya no tiene injerencia en él y la cuenta de DECOINSA, se considera irrecuperable por lo tanto forma</p>	<p>Recomendación 1.a) continua en proceso.</p> <p>Se verificó en FENADESAL, que está en preparación un Memorándum Justificativo, para ser enviado a la Gerencia Legal para su revisión. Se tuvo a la vista borrador de dicho Memorando, presentado por la Jefe de la Sección Administrativa.</p>



<p>b. Se realicen verificaciones físicas en las parcelas de las vías férreas para identificar si están en uso o abandonadas</p> <p>c. Efectuar una separación en los listados de arrendatarios activos e inactivos.</p> <p>COMENTARIOS.</p> <p>a) El Jefe de Administración y finanzas, manifestó que consultará con la Gerencia Legal, a fin de establecer si existe demanda contra dicha empresa, antes de proceder a la gestión de cobro o de solicitar a Junta Directiva su descargo de los registros contables.</p> <p>b) Consultará si es procedente la realización de verificaciones físicas en las parcelas de la vía férrea, ya que considera que es necesario tener un control sobre el uso de la propiedad.</p> <p>c) Se hará la separación de arrendatarios activos e inactivos.</p> <p>En vista de los comentarios la recomendación queda en proceso.</p>	<p>parte del Memorándum que se está preparando para que la Gerencia Legal de su opinión.</p> <p><b>1.b) Cumplida.</b> Las verificaciones físicas en las parcelas de la Vía Férrea, para identificar si se encuentran en uso o abandonadas, tal actividad está siendo realizada por los caminantes.</p> <p><b>1.c) cumplida.</b> Fue constatado que ya existe una separación en los listados de arrendatarios activos e inactivos.</p> <p>Por lo tanto, la recomendación No. 1, solo queda en proceso el literal a.</p>	
--	--	--

**SEGUIMIENTO A INFORME DE AUDITORIA, REF. 04/2016, DEL 29 FEBRERO 2016.**

RECOMENDACIÓN SEGÚN INFORME REF. UAI-04/16.	GRADO DE CUMPLIMIENTO.	SEGUIMIENTO ACTUAL.
<p>Se determinó que para el año 2015, se contaba con 365 contratos de arrendamiento, de los cuales, 348, estaban debidamente firmados y 17 sin firma de los arrendatarios, por no haberse elaborado. También se constató saldos pendientes de cobro al 30 de noviembre de 2015, por un valor de US \$21,437.36. También se observó saldos pendientes de recuperación al 30 de noviembre de 2015 por un valor de US 63,589.10, de los cuales, US \$10,468.60, corresponden a salvadoreña de Mariscos y US \$53,120.50, corresponden a Terminal de Buses Nor-Oriente.</p> <p><b>Recomendación N° 1</b></p> <p>1) Instruya a la Encargada de Contratos, tomar las medidas adecuadas a fin de evitar en el futuro la no elaboración de contratos por razones de falta de información.</p>	<p><b>RECOMENDACIÓN No. 1, EN PROCESO. (Literal 1).</b></p> <p><b>1. 1) EN PROCESO.</b> En cuanto a la falta de elaboración de contratos, la Encargada manifestó que para no incurrir nuevamente en la deficiencia, se respetará el proceso de formalización de contratos, aunque se trate de renovaciones. Según Informe de Seguimiento, UAI-31/2016, del 12/12/2016, en correo del 21/11/16, esta observación, no pudo ser verificada, en vista que el Lic. Reyes ya no labora en FENADESAL, y la Encargada de Contratos, se encontraba con licencia por maternidad.</p>	<p>Recomendación No. 1, numeral 1, continúa en proceso de cumplimiento.</p> <p>Con relación a la Recomendación No.1, numeral 1, se le dio el seguimiento respectivo constatando que no se han tomado las medidas adecuada con el fin de evitar que los Contratos por Arrendamientos queden sin haber sido elaborados.</p> <p>Al respecto, la Lic. Lissette Sandoval, manifestó que aunque actualmente se encuentran algunos contratos sin elaboración, en la contratación correspondiente a 2017, se cumplirá con la recomendación, de no dejar contratos sin elaborar.</p>

<p>2) Ordenar a la Contadora de FENADESAL, presentar cifras correctas en el Balance de Comprobación, para lo cual deberá coordinarse con las personas relacionadas con la facturación mensual.</p> <p>3) Instruir a un servidor de FENADESAL, monitorear el vencimiento y movimiento de los valores a cobrar y pagar de la institución, tal es el caso de TERMINAL DE BUSES NOR-ORIENTE, donde no se encontró ningún seguimiento en la actualidad.</p>	<p>1.2) CUMPLIDA.</p> <p>Según Informe de Seguimiento, UAI-31/2016, del 12/12/2016, en correo del 21-11-16, la Jefe de la Sección Administrativa Financiera, manifestó que todos los meses antes del cierre se concilian con los saldos con el encargado de Facturación, en lo relativo a la facturación mensual, lo cual puede ser verificado en el momento que estimen conveniente para dejar por superada esta observación.</p> <p>1.3 CUMPLIDA.</p> <p>Según Informe de Seguimiento, UAI-31/2016, del 12/12/2016, en correo del 21-11-16, en correo del 21-11-2016, la Jefe de la Sección Administrativa Financiera, manifestó que el caso de la Terminal está en poder de la Gerencia Legal, son ellos los que le dan seguimiento. Con respecto a monitorear los vencimientos, el Lic., Reyes delegó a la Lic. Lissette Ruiz .El 28/11/16, el abogado de la Gerencia Legal, manifestó que mediante auto del 5/10/2016, la Sala de lo Civil ordenó remitir el proceso al Juzgado Primero de lo Civil y se está a la espera que este Tribunal notifique que ya remitió el expediente al juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de San Salvador, para iniciar un nuevo proceso en materia mercantil, siempre para recuperar lo adeudado para la Sociedad Terminal de Buses Nor Oriente S. A. de C.V., proporcionó copia del auto mencionado. El día 30-03-17, el Lic. William García, de la Gerencia Legal, a preguntas sobre si ha habido avances en el proceso, manifestó que todo sigue igual, pero que están visitando regularmente el Juzgado, a fin de conocer cual cambio al respecto.</p> <p>En vista de las explicaciones expresadas, la recomendación No. 1, queda en proceso de cumplimiento, solo en lo que se refiere al numeral 1.1</p>	<p>Recomendación continúa en proceso. .</p>
--	--	---



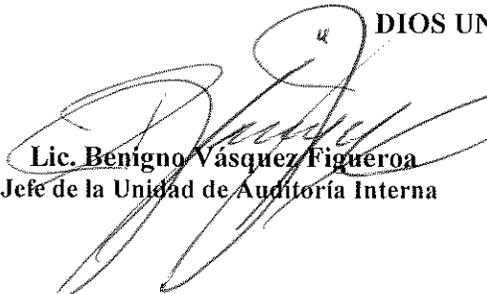
**VIII. EVALUACION DEL CONTROL INTERNO RELACIONADO CON EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES, TERRENOS Y OTROS EN FENADESAL, EN LOS MESES DE DICIEMBRE 2016 Y ENERO 2017.**

Se hizo una Evaluación del Control Interno, relacionado con el arrendamiento de Locales, Terrenos y Otros en FENADESAL en los meses de diciembre 2016 y enero 2017, con el fin de establecer la existencia de aspectos débiles, que deban ser retomados en el presente examen, por lo que se elaboró un cuestionario al respecto. Los resultados obtenidos determinaron que el Control Interno existente es razonable, excepto por algunas inconsistencias en cuanto al control de los contratos de arrendamientos de Locales, Terrenos y Otros, por lo que uno de los enfoques del presente examen fue verificar los procedimientos establecido en el manejo y control de contratos, haciendo la recomendación pertinente.

**IX CONCLUSION.**

Luego de haber realizado las pruebas y procedimientos necesarios en las circunstancias, se concluye que los ingresos por Arrendamientos de Locales, Terrenos y Otros, habidos durante diciembre de 2016 y enero de 2017, han sido registrados adecuadamente en el Balance de Comprobación al 31 de diciembre de 2016 y 31 de enero de 2017. Se observó que el control establecido a los contratos de arrendamiento de locales, terrenos y otros, es deficiente, ya que de 313 contratos correspondientes al año 2016, 31 no fueron elaborados y 5 se encontraron pendientes de firma. La información relacionada con el control de contratos, estaba incompleta, lo que no permitió realizar el análisis oportunamente. Se hizo un seguimiento a dos recomendaciones en proceso de auditorías anteriores, habiéndose constatado que una fue cumplida y otra continúa en proceso de superación.

El presente Informe se refiere únicamente a la Verificación de Ingresos por Arrendamientos de Locales Terrenos y Otros en FENADESAL, durante los meses de diciembre 2016 y enero 2017, y es únicamente para información y uso de Junta Directiva, Presidencia, Gerencia General; Coordinador, Jefe Sección Administrativa Financiera, Encargado de Facturación y Cobros y Encargada de Contratos de FENADESAL, y no se deberá usar para ningún otro propósito.

**DIOS UNION LIBERTAD**  
  
**Lic. Benigno Vásquez Figüeroa**  
Jefe de la Unidad de Auditoría Interna  
