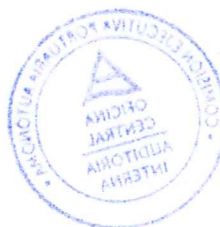


**UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA**

San Salvador, 29 de junio de 2021.

**UAI-MEM-0061-2021**

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



Señor Presidente:

Adjunto remito a usted el Informe Ref. **UAI-INF-007/2021**, denominado: **“Examen Especial de verificación de ingresos por arrendamiento de terrenos, servidumbres y locales en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, durante el periodo comprendido del 01 de julio al 31 de diciembre de 2020”**. Esta evaluación fue realizada de acuerdo al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna del año 2021, según referencia **UAI-AUTO-011-2021** de fecha 15 de marzo de 2021, y en cumplimiento a los artículos 30 y 31 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República y artículo 201 de las Normas de Auditoría del Sector Gubernamental.

De acuerdo a los resultados obtenidos para el periodo verificado, en el informe adjunto **se concluye que:**

*“Los ingresos percibidos por el Aeropuerto Internacional de Ilopango en el periodo comprendido del 01 de julio al 31 de diciembre de 2020, derivados de contratos de arrendamiento, cumplen en su mayor parte con lo estipulado en contratos suscritos, legislación tributaria y demás normativa aplicable, y el control interno aplicado es adecuado, excepto por las debilidades concretas que se identifican como hallazgos significativos en este informe relacionados con: (1) Arrendamientos no formalizados, (2) Falta de cumplimiento a la forma de pago establecida y omisión en el cobro de interés moratorio y (3) Ingresos Percibidos no Facturados; las cuales requieren acciones de mejora de parte de la Administración para lograr mantener un control efectivo que garantice el cumplimiento de los objetivos de control y gestión”.*

Además, reportamos una condición que fue calificada como **asunto menor** para propósitos de nuestra Auditoría, y que está relacionada con: **(1) Deficiencias en resguardo y seguimiento de garantías de cumplimiento de contrato y pólizas de responsabilidad civil; la cual al ser superada, mejorará la**

<b>RECIBIDO</b>	
PRESIDENCIA	
CEPA	
HORA:	11:37 AM
FECHA:	30/06/2021
FIRMA:	<i>[Firma]</i>



COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

gestión institucional, fortaleciendo el sistema de control interno, evitando que en el futuro, pueda convertirse en hallazgo de auditoría. Esta condición le fue comunicada mediante nota Ref. **UAI-MEM-060-2021**; de la cual también se remitirá una copia a los responsables de la unidad organizativa auditada.

En el citado informe y carta a la gerencia, se emiten nuestras recomendaciones por cada uno de los hallazgos y asuntos menores identificados.

Aprovecho la oportunidad para expresarle mi consideración y estima.

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





COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

**UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA**

**INFORME SOBRE EL EXAMEN DE VERIFICACIÓN DE INGRESOS POR  
ARRENDAMIENTO DE TERRENOS, SERVIDUMBRES Y LOCALES EN EL  
AEROPUERTO INTERNACIONAL DE ILOPANGO**

**PERIODO DEL 01 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

San Salvador, 29 de junio de 2021.

**REF. UAI - INF – 007/2021.**

# Tabla de contenido

- I. Objetivos del Examen..... 1
- II. Alcance del Examen. .... 2
- III. Principales Procedimientos Aplicados..... 3
- IV. Resultados del Examen..... 4
  - A. Ingresos por Contratos de Arrendamiento..... 4
  - B. Hallazgos relacionados con el Control Interno..... 4
- V. Seguimiento a Recomendaciones de Informes Anteriores ..... 16
- VI. Conclusión ..... 16
- VII. Párrafo Aclaratorio..... 17

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

San Salvador, 29 de junio de 2021.

**REF. UAI-INF-007/2021.**

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

El presente informe contiene los resultados del examen especial de verificación de ingresos por arrendamiento de terrenos, servidumbres y locales en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, durante el periodo comprendido del 01 de julio al 31 de diciembre de 2020. Esta evaluación fue realizada de acuerdo al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna del presente año, según auto de designación referencia UAI-AUTO-11-2021 de fecha 15 de marzo de 2021, y en cumplimiento a los artículos 30 y 31 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República.

**I. Objetivos del Examen.**

**Objetivo General.**

Verificar si los ingresos percibidos en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, en concepto de arrendamiento de terrenos, servidumbres y locales están de acuerdo al Régimen Tarifario y Reglamento de Aplicación vigente, comprobar el cumplimiento de los contratos suscritos, legislación tributaria y demás normativa aplicable; así como también verificar el control interno aplicado en el proceso de cálculo, facturación y percepción de los cánones en el periodo comprendido del 01 de julio al 31 de diciembre de 2020.

**Objetivos Específicos.**

- Verificar que los ingresos por arrendamiento hayan sido facturados en cumplimiento de las cláusulas de los contratos suscritos y conforme al Régimen Tarifario y Reglamento de Aplicación vigente.

- Comprobar el adecuado reconocimiento, registro contable y remesa de los ingresos por arrendamiento del Aeropuerto Internacional de Ilopango.
- Comprobar que los controles implementados para el cálculo, facturación y percepción de los ingresos por arrendamiento son confiables, funcionales y efectivos.
- Determinar el cumplimiento de leyes, reglamentos, políticas, normas y disposiciones aplicables al área de ingresos.
- Verificar el cumplimiento del Código Tributario y Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, en los contratos de arrendamiento.
- Determinar si ha habido morosidad en el cobro de la facturación emitida por el devengamiento de ingresos.
- Determinar si existiendo morosidad en el pago reclamado por facturación emitida, ha habido continuidad en la prestación de servicios por parte de CEPA.
- Emitir un informe que exprese los resultados del examen a los ingresos por contratos de arrendamiento.

## **II. Alcance del Examen.**

El alcance del examen comprendió la verificación en forma selectiva de la documentación de soporte de los ingresos por contratos de arrendamiento de terrenos, servidumbres y locales del Aeropuerto Internacional de Ilopango, en el periodo comprendido de julio a diciembre 2020, a fin de verificar el cumplimiento de las cláusulas de los contratos suscritos, régimen tarifario, legislación tributaria y demás normativa aplicable.

En el presente examen no se efectuó seguimiento a recomendaciones relacionadas con informes anteriores, ya que no existen recomendaciones pendientes de implementar.

Este examen fue desarrollado aplicando las técnicas y procedimientos establecidos en las Normas de Auditoría Interna del Sector Gubernamental y el Manual de Auditoría Interna del Sector Gubernamental, ambos emitidos por la Corte de Cuentas de la República, Manual de Auditoría Interna de esta Unidad, verificando el cumplimiento de Leyes, Decretos, Manuales, Reglamentos, Régimen Tarifario del Aeropuerto Internacional de Ilopango y Reglamento de Aplicación, Normas Técnicas de Control Interno Específicas de CEPA y otras disposiciones legales en lo aplicable.

### **III. Principales Procedimientos Aplicados.**

Los principales procedimientos realizados para el cumplimiento de los objetivos del examen, y su resultado, fueron los siguientes:

- Se obtuvo documentación de respaldo de una muestra de los ingresos percibidos por el Aeropuerto Internacional de Ilopango sobre arrendamientos vigentes en el periodo examinado, tales como acuerdos de autorización emitidos por Junta Directiva de la Comisión, contratos, garantías de cumplimiento de contrato, pólizas de responsabilidad civil y facturación emitida por los servicios prestados.
- Se cotejó el importe de ingresos mensuales según reporte de facturación del Sistema de Administración Financiera Integrado (SADFI) con el importe de los ingresos contabilizados del Aeropuerto Internacional de Ilopango, comprobando que la información en ambas fuentes es congruente.
- Se efectuó recalcular de la renta mensual de una muestra de arrendamientos, comprobando que han sido calculadas según condiciones pactadas en el contrato y de conformidad a las tarifas de cobro vigente.
- Se verificó si se dio cumplimiento a las cláusulas contractuales en cuanto al derecho por parte de la Comisión, de percibir el ingreso por arrendamiento al momento que fueron devengados los cánones pactados, y si éstos fueron facturados al momento de su causamiento durante los períodos auditados de conformidad a contratos suscritos, legislación tributaria, demás normativa aplicable y en el periodo correspondiente, determinando en muchos de los casos examinados su incumplimiento, todo lo cual se describe en el literal B del romano IV del presente informe.
- Se comprobó que en su mayor parte, los arrendamientos del Aeropuerto Internacional de Ilopango cuentan con autorización por parte de la Junta Directiva de CEPA, se encuentran formalizados mediante el contrato respectivo, las empresas arrendatarias han otorgado garantías de cumplimiento de contrato y póliza de seguro de responsabilidad civil con vigencia durante el plazo contractual, excepto por las deficiencias señaladas en el literal B) del romano IV del presente informe.
- Se realizó inspección física de una muestra de inmuebles arrendados, con el acompañamiento de un técnico de la Gerencia de Ingeniería, verificando que los inmuebles son utilizados para los fines establecidos y las medidas de los inmuebles son congruentes con la información que ha sido utilizada para el cálculo de la renta mensual.

- Se verificó el registro contable de los ingresos por arrendamiento de terrenos del Aeropuerto Internacional de Ilopango, determinando que éstos son adecuados y conforme a la normativa técnica correspondiente.

#### IV. Resultados del Examen.

Luego de efectuados los procedimientos correspondientes, y examinada la documentación relativa al proceso de facturación, percepción, y registro contable de los ingresos por arrendamiento en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, se obtuvieron los siguientes resultados:

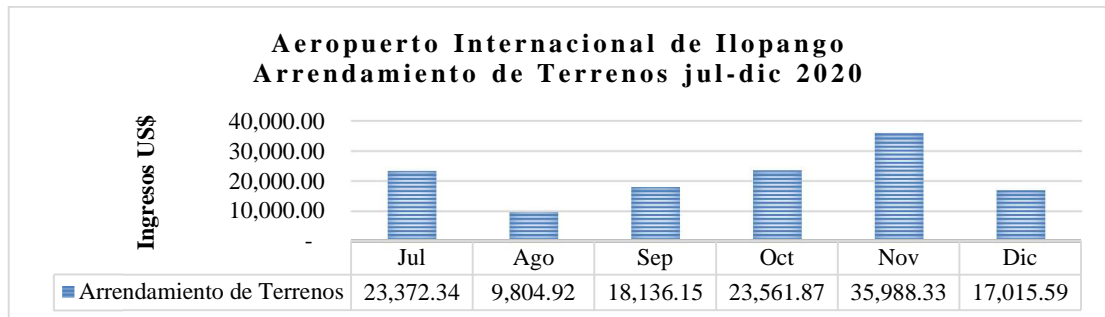
##### A. Ingresos por Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo a información obtenida del SADFI, los valores facturados en concepto de ingresos por arrendamiento en el periodo julio a diciembre 2020, son los siguientes:

Ingresos Netos US\$	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Suma US\$
Arrendamiento	23,372.34	9,804.92	18,136.15	23,561.87	35,988.33	17,015.59	127,879.20

**Fuente:** Elaboración propia según reporte de facturación generado en SADFI.

Gráficamente:



Durante el periodo julio a diciembre de 2020, se observa que la facturación de ingresos por arrendamiento ha tenido un comportamiento variable, presentando su importe más bajo en el mes de agosto 2020 con una facturación de US\$ 9,804.92 y el más alto en el mes de noviembre 2020, con una facturación de US\$ 35,988.33.

##### B. Hallazgos relacionados con el Control Interno.

Como resultado de los procedimientos de auditoria ejecutados se determinaron las siguientes deficiencias:



## 1. ARRENDAMIENTOS NO FORMALIZADOS.

Riesgo		
B	M	A
	√	

### Condición:

Se identificaron 18 arrendatarios incluidos en el Inventario de Inmuebles Arrendados proporcionado por la Jefatura del Aeropuerto Internacional de Ilopango, los cuales a la fecha del presente informe se encuentran pendientes de formalizar el respectivo contrato de arrendamiento con la Comisión<sup>1</sup>. De conformidad a lo informado por la Gerencia de Polos de Desarrollo con fecha 28 de junio de 2021, el estatus es el siguiente:

Estatus al 28 de junio 2021	Cantidad Contratos
Sin respuesta comercial	5
Documentación incompleta	7
Pendiente de recibir documentación legal	1
Pendiente recibir solvencia municipal	3
Definición de Lineamientos Comerciales	2
Total	18

El detalle de los contratos pendientes y su estatus se presenta en Anexo 1.

### Criterios:

El inciso quinto del art. 6 de la Ley Orgánica de CEPA, establece que: “*La Comisión queda autorizada para enajenar los bienes muebles e inmuebles de su propiedad y arrendar o dar en comodato parte de sus instalaciones o de sus equipos*”.

El inciso segundo del artículo 9 de la referida Ley Orgánica señala que: “*El presidente estará facultado, previa aprobación de la Junta Directiva para **celebrar toda clase de actos y contratos** en que tenga interés la Comisión*”.

Artículo 3 literal d) del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de CEPA, indica que es atribución de la Junta Directiva: “*d) **Autorizar la celebración de contratos** y formalizar, todos los instrumentos que fueren necesarios en el ejercicio de sus funciones*”.

El Manual de Organización y Funciones de Oficina Central, indica que son funciones de la Gerencia de Polos de Desarrollo, entre otras las siguientes:

---

<sup>1</sup> El romano I Antecedentes, punto octavo del Acta 2993 del 05 de marzo de 2019, señala que los arrendatarios del AILO suscribieron en su mayoría contratos con la Dirección General de Aviación Civil o con la Dirección General de Transporte Aéreo, mientras dichas entidades tuvieron a su cargo la operación del Aeropuerto.

*“1. Diseñar estrategias enfocadas a la comercialización de espacios.*

*4. Atender las solicitudes de interés comercial de potenciales usuarios para presentación a la Administración Superior, evaluación y respuesta de las mismas.*

*7. Elaboración de Memorandos Justificativos y presentaciones para la autorización de Junta Directiva de las distintas propuestas de arrendamiento por categoría comercial.”*

Asimismo, las Normas Técnicas de Control Interno Específicas (NTCIE) de la CEPA en su art. 49 señalan: *“Los procesos y procedimientos, tanto en su diseño como en su ejecución, deberán incorporar sus propias actividades de control interno, de tal manera que permitan asegurar, que los empleados las cumplan como parte de sus responsabilidades y obligaciones, que se están ejecutando los controles internos previo, concurrente y posterior según corresponda, en armonía con los propósitos institucionales y directrices administrativas o en su defecto, tomar las acciones necesarias para minimizar riesgos”.*

### **Causas Probables:**

- Demora de parte de la Gerencia correspondiente en la Comisión, para la presentación de la propuesta comercial.
- Renuencia por parte de los arrendatarios para aceptar las condiciones comerciales propuestas.
- Falta de presentación de la documentación legal requerida a los arrendatarios para suscribir el contrato.

### **Efectos:**

- Falta de seguridad jurídica, tanto para los arrendatarios como para la Comisión al ignorar las condiciones básicas en cuanto a derechos y obligaciones que rigen la relación comercial.
- Ausencia de soporte legal por parte de la Comisión, para efectuar reclamos en caso de incumplimientos por parte de los arrendatarios de facto.
- Facturación de parte de la Comisión, sin un asidero legal para su emisión y cobro.

### **Comentarios de la Gerencia de Polos de Desarrollo:**

Mediante correo electrónico de fecha 17 de mayo de 2021, el Gerente de Polos de Desarrollo expresó:

*“Lo que se está haciendo es poner en regla a todos los arrendatarios que están actualmente en el AILO y no tienen contrato. Se les han mandado cartas con las condiciones comerciales aprobadas por Junta Directiva y de ahí se sigue el proceso de que entreguen la documentación y pasa a*

*aprobación de JD para su posterior contratación. La Gerencia de Polos de Desarrollo es la encargada liderar todo el proceso.*

*Se lleva aproximadamente un 70% de avance debido a la tardanza de la documentación y negligencia de los arrendatarios”.*

Durante la lectura del extracto de Borrador de Informe el día 28 de junio de 2021, el Gerente de Polos de Desarrollo manifestó: *“De los arrendamientos observados, existen 6 contratos que ya cuentan con autorización de Junta Directiva, el contrato de GAMATRADING, S.A. fue firmado en el año 2019 y fue proporcionado para verificación de auditoría.*

*Por los 18 restantes, se continúan las gestiones, consistentes en el envío de cartas de ultimátum a los arrendatarios”.*

### **Comentarios de la Unidad de Auditoría Interna:**

Considerando que desde febrero 2002 se confirió a CEPA la competencia de prestar los servicios de apoyo a la navegación aérea del Aeropuerto Internacional de Ilopingo, de conformidad al art. 46 de la Ley Orgánica de Aviación Civil, y que a partir de agosto del año 2018, la Comisión cuenta con las escrituras de propiedad de los inmuebles del referido aeropuerto, inscritas en el Centro Nacional de Registros; esta Unidad considera que ha transcurrido el tiempo prudencial para regular la situación legal de todos los arrendamientos concedidos.

Según el estatus informado por la Gerencia de Polos de Desarrollo a la fecha del informe, aún existen 18 Contratos de arrendamientos que se encuentran pendientes de formalizar; no obstante, la Gerencia de Polos de Desarrollo en conjunto con la Jefatura del Aeropuerto de Ilopingo remitirá cartas de ultimátum a los arrendatarios.

En razón de lo anterior, se concluye que a la fecha del presente informe la condición no ha sido superada.

### **Recomendaciones:**

Se recomienda al Presidente de la Comisión, instruir:

Al Gerente de Polos de Desarrollo:

- a) Agilizar el envío de las cartas de ultimátum, a los arrendatarios del Aeropuerto Internacional de Ilopingo cuyos contratos se encuentran pendientes de formalizar, a fin de obtener la documentación pendiente o respuesta a la propuesta comercial, según corresponda.

- b) En caso de no obtener respuesta en el plazo concedido o en caso de no aceptación de los términos comerciales por parte de los arrendatarios, presentar informe a la Junta Directiva de la Comisión a fin de que se tomen las medidas correspondientes, en coordinación con la Gerencia Legal.

Al Gerente Legal:

- a) Agilizar la elaboración de los contratos de arrendamiento del Aeropuerto de Internacional de Ilopango, en la medida que sean autorizados por la Junta Directiva de la Comisión.

## 2. FALTA DE CUMPLIMIENTO A LA FORMA DE PAGO ESTABLECIDA Y OMISION EN EL COBRO DE INTERÉS MORATORIO.

Riesgo		
B	M	A
	√	

### Condición:

Se identifican arrendamientos en los cuales no se ha dado cumplimiento a la forma de pago establecida en el documento contractual, el cual establece que el pago de los cánones de arrendamiento será mediante cuotas mensuales **anticipadas, fijas y sucesivas**<sup>2</sup>; sin embargo, las cuotas se facturan y cancelan como cuotas vencidas. Asimismo, se observa que pese a existir un incumplimiento a la forma de pago establecida, no se calcula y cobra interés moratorio por los retrasos en el pago de la renta mensual. Un detalle de los cánones observados es el siguiente:

Cliente	No. Documento	Pre impreso	Fecha Emisión	Fecha Cancelación	Valor Facturado	Periodo Facturado
Industria de Hilos, S.A. de C.V.	02CCF000000000570506	16075	15/07/20	15/07/20	1,452.33	01/03/20-30/06/20
Industria de Hilos, S.A. de C.V.	02CCF000000000571405	17074	28/09/20	28/09/20	726.15	01/07/20-31/08/20
Industria de Hilos, S.A. de C.V.	07CCF000000000000158	10121	16/10/20	05/11/20	363.09	01/09/20-30/09/20
Elías Jorge Bahaia Samour	02FAC000000000014020	3011	24/07/20	24/07/20	672.00	01/04/20-30/06/20
Elías Jorge Bahaia Samour	02FAC000000000014098	3014	08/09/20	08/09/20	672.00	01/07/20-30/09/20
Fundación ITEXSAL	02CCF000000000573145	9099	07/12/20	07/12/20	5,645.45	14/03/20-24/08/20
General de Bienes Raíces, S.A.	02CCF000000000570306	9053	06/07/20	06/07/20	1,519.74	15/05/20-14/06/20
General de Bienes Raíces, S.A.	02CCF000000000571046	9071	08/09/20	08/09/20	1,519.74	15/06/20-14/07/20
General de Bienes Raíces, S.A.	02CCF000000000571047	9072	08/09/20	08/09/20	1,519.74	15/07/20-14/08/20
General de Bienes Raíces, S.A.	02CCF000000000571517	16090	06/10/20	06/10/20	1,519.74	15/08/20-14/09/20
General de Bienes Raíces, S.A.	07CCF000000000000151	10114	15/10/20	08/12/20	1,519.74	15/09/20-14/10/20
Jose Roberto Gutiérrez Gutiérrez	02FAC000000000014000	9025	08/07/20	08/07/20	347.43	01/05/20-30/06/20
Jose Roberto Gutiérrez Gutiérrez	02FAC000000000014096	9028	07/09/20	08/09/20	347.44	01/07/20-31/08/20
Jose Roberto Gutiérrez Gutiérrez	07FAC000000000001570	15042	20/10/20	12/11/20	347.44	01/09/20-31/10/20
Náutica, S.A. de C.V.	02CCF000000000570836	9062	13/08/20	13/08/20	267.48	01/03/20-31/03/20
Náutica, S.A. de C.V.	02CCF000000000570837	9063	13/08/20	13/08/20	1,337.40	01/04/20-31/08/20
Raudos, S.A. de C.V.	07CCF000000000000118	10081	07/09/20	07/09/20	432.00	01/03/20-31/03/20
Raudos, S.A. de C.V.	07CCF000000000000129	10092	30/09/20	30/09/20	432.00	01/04/20-30/04/20
Raudos, S.A. de C.V.	07CCF0000000000001163	10126	20/10/20	Pte de Pago	2,160.00	01/05/20-30/09/20
Salamalu, S.A de C.V	02CCF000000000570660	17065	10/08/20	10/08/20	153.34	15/06/20-14/07/20

<sup>2</sup> En los contratos se establece una "obligación de pago", por lo que el contrato da derecho a la Comisión de reclamarlo **cuando éste se devenga**, es decir al cumplirse la fecha establecida para dicho pago; por lo que la Comisión está por Contrato y por Ley obligada a utilizar el **sistema de acumulación**, lo que significa que el ingreso se factura, registra y declara tomando en cuenta las rentas devengadas en el período, aunque no estén percibidas, siguiendo para este último casos sus políticas institucional de cobro, mismas que son independientes del acto previo (el devengamiento del ingreso).

Cliente	No. Documento	Pre impreso	Fecha Emisión	Fecha Cancelación	Valor Facturado	Periodo Facturado
Salamalu, S.A de C.V	02CCF000000000570884	17066	18/08/20	18/08/20	153.34	15/07/20-14/08/20
Transportes Martinez, S.A.	07CCF000000000000148	10111	13/10/20	23/10/20	355.92	01/07/20-30/09/20

### Criterios:

Por cada uno de los arrendamientos observados en el párrafo de condición, se relacionan a continuación las cláusulas del contrato que establecen la forma de pago y cobro de interés en caso de mora.

Cliente	Fecha Contrato	Cláusula Pago	Fecha Establecida para Pago	Forma de Pago	Cláusula Mora
Industria de Hilos, S.A. de C.V.	07/01/2020	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Elías Jorge Bahaia Samour	29/05/2019	Tercera	1° de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima segunda
Fundación ITEXSAL	08/05/2018	Tercera	1° de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima
General de Bienes Raíces, S.A. de C.V.	25/04/2019	Tercera	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima segunda
Jose Roberto Gutiérrez Gutiérrez	04/02/2020	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Náutica, S.A. de C.V.	31/10/2019	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Raudos, S.A. de C.V.	25/11/2019	Cuarta	30 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Salamalu, S.A de C.V	19/12/2019	Cuarta	30 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Transportes Martinez, S.A. de C.V.	03/02/2020	Cuarta	1° de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Compañía Salvadoreña de Seguridad, S.A.	20/08/2020	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Inversiones Piura S.A de C.V	24/01/2020	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Inversiones Saturno, S.A. de C.V.	05/02/2020	Tercera	1° de cada mes	Canon mensual	Vigésima primera
John Tennant Wriugh Sol	16/12/2019	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
José Manuel Duch Morales	02/03/2020	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Juan Antonio Guadalupe Sagera Tejada	10/01/2020	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Grupo Quantum, S.A. de C.V.	30/11/2018	Tercera	1° de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima quinta
Swissco, S.A de C.V	25/10/2019	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Miguel Mathias Regalado Nottebohn	10/02/2021	Cuarta	1° de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima cuarta
Inversiones El Nacascolo, S.A. de C.V	09/01/2020	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera
Ricardo Sol Meza	22/02/2021	Cuarta	15 de cada mes	Cuotas anticipadas, fijas y sucesivas	Vigésima tercera

Considerando que los contratos de arrendamiento observados han sido elaborados en términos similares, se cita a manera de ejemplo lo dispuesto en la cláusula cuarta romano II del contrato de arrendamiento celebrado entre la Comisión e Industria de Hilos, S.A. de fecha 07 de enero de 2020, el cual establece: “**CUARTA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** II) *El pago de los cánones de arrendamiento previstos en la presente cláusula deberán ser pagados mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas, el 15 de cada uno de los meses comprendidos durante la vigencia del presente contrato*”.

Asimismo la cláusula vigésima tercera del referido contrato, establece: “**VIGESIMA TERCERA: CASO DE MORA.** I) *Queda especialmente aceptada por parte del arrendatario, que en caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado; y II) CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, siendo esto causa de terminación de Contrato*”.

Respecto a la responsabilidad de pago, el literal D.3 del Régimen Tarifario del Aeropuerto Internacional de Ilopingo y Reglamento de Aplicación señala que: *“La facturación final y cualquier otra factura deberán liquidarse dentro de los 12 días siguientes a la fecha de presentación al cobro de la factura correspondiente; en el caso que el doceavo día coincida con día sábado, domingo o día festivo, el pago deberá ser efectuado en el día hábil anterior. Transcurrido ese período sin que se haya pagado la factura, ésta devengará el 2% de interés mensual.*

*Se suspenderán los servicios a aquellos usuarios que tengan saldos morosos”.*

La Ley Orgánica de CEPA en su art. 25, establece que: *“Todos los servicios que presten las empresas de CEPA deberán serle reenumerados de conformidad con las respectivas tarifas vigentes”.*

Respecto a la responsabilidad de los administradores de contratos, el art. 148 de las NTCIE de la CEPA, señala que: *“Los administradores de los diferentes contratos de CEPA, serán los responsables de resguardar los intereses de la Comisión, estableciendo mecanismos que garanticen el cumplimiento de los contratos y la responsabilidad civil tanto para bienes y personas, incluyendo personal de CEPA, definiendo en forma clara el alcance de los mismos”.*

### **Causas Probables:**

- Dificultad para mantener en normal funcionamiento los controles de facturación y cobro, debido a las restricciones de movilidad y cuarentena obligatoria del personal del Aeropuerto de Ilopingo, en el marco de la Pandemia del COVID 19.
- Cierre de operaciones y oficinas de las empresas arrendatarias, en atención al estado de emergencia por la Pandemia del COVID 19.
- Contratos de arrendamiento cuyas condiciones no estaban parametrizadas en SADFI, lo que no permitió identificar que las cuotas se encontraban en mora.
- Pagos realizados por arrendatarios directamente en instituciones bancarias, únicamente por el importe del canon o renta mensual.
- Falta de distinción entre los sistemas de “efectivo” y de “acumulación o devengamiento” imbibitos en las cláusulas contractuales.

### **Efectos:**

- Incumplimiento de las cláusulas contractuales.
- Pérdida de ingresos para la Comisión.
- Flujos de fondos irregulares derivados de las cuotas de arrendamiento.

- Contingencia fiscal en materia de IVA, por emisión de documentos en momentos diferentes al devengamiento del hecho generador.

### **Comentarios del Jefe del Aeropuerto de Ilopango:**

*“En relación a lo anterior manifiesto lo siguiente:*

- i) La situación que generó parte de la problemática planteada, estriba en el marco de la pandemia COVID-19, razón por la cual, y en atención a los decretos Ejecutivos emitidos el personal de colecturía debió guardar cuarentena, razón por la cual **no se emitieron facturas** sino recordatorios vía correo a los (SIC) arrendantes haciéndoles saber que debían cancelar sus cánones.*
- ii) Otra de las situaciones que complicaron la situación, y fundada en los mismos Decretos Ejecutivos es que las empresas básicamente cerraron operaciones, oficinas y con ello áreas contables, razón por lo cual no fue posible mantener la estabilidad en el pago/cobro de los cánones, siendo así que los pagos se realizaron por periodos vencidos, no por mes tal como debería ser, no obstante los cobros se realizaron mensualmente vía correo, pero la situación antes planteada, en ocasiones, en las empresas de los clientes no había ni quien leyera los email.*
- iii) En esas fechas, aun **hacían falta contratos que estuviesen registrados dentro del SADFI**, esto influyó en que en ocasiones el personal de Oficina Central o aquí en AILO no se percataran de que había mora generada.*
- iv) Otras de las razones que influyó, fue debido a que los pagos fueron realizados vía depósito en banco, por lo cual no fue posible señalar al usuario que debía pagar mora por pago tardío.*
- v) Los controles, debido a la pandemia fueron imposible de mantenerlos de manera normal, ya que el personal de Facturación de AILO debió ausentarse de sus labores, así como los de los usuarios.*

*Respecto de esta observación consideramos ya está en proceso de resolverse, pues en un 85% los contratos ya están en el SADFI, se factura normalmente entre cada primero y cinco de mes, se envía la factura a través de una persona que hace el trabajo de mensajero, para que el pago sea recibido dentro los doce días después de recibida la factura por el cliente, así mismo el personal de colecturía ya está en su trabajo pleno”.*

Durante la lectura del extracto de Borrador de Informe el día 28 de junio de 2021, el Jefe del Aeropuerto de Ilopango manifestó: *“Se han tomado acciones para facturar oportunamente los cánones de los arrendatarios cuyos contratos se encuentran ingresados en SADFI y en el caso de la mora no cobrada, se calculará y hará la gestión de cobro”.*

**Comentarios de la Unidad de Auditoría Interna:**

El incumplimiento de la forma de pago establecida de los cánones mensuales señalados en el párrafo de condición constituye un hecho consumado, el cual según lo expresa el Jefe del Aeropuerto de Ilopango mediante memorando referencia AILO-53/2021, surgió de la imposibilidad de mantener activos los controles durante el estado de emergencia en el marco de la Pandemia del COVID 19, justificante que esta Unidad considera válida; sin embargo, a la fecha del presente informe existen ingresos por intereses no cobrados, encontrándose pendientes las gestiones de cobro por parte de la Administración del Aeropuerto.

Por otra parte, de acuerdo a los resultados obtenidos por esta Unidad en el presente examen, existen 18 contratos no formalizados los cuales por consiguiente no están ingresados en SADFI, lo que implica que se encuentra pendiente de registrar en SADFI el 26% de contratos de arrendamientos; por tanto, el porcentaje de contratos ingresados es inferior a lo señalado por la Administración del Aeropuerto, quienes manifiestan que el 85% de los contratos se encuentran en SADFI.

Por lo anterior, a la fecha del presente informe la condición no ha sido superada.

**Recomendaciones:**

Se recomienda al Presidente de la Comisión, instruir al Jefe del Aeropuerto para que en coordinación con el personal de facturación y cobro del Aeropuerto Internacional de Ilopango y Oficina Central:

- a) Se emita mensualmente la facturación de los cánones de acuerdo a las cláusulas contractuales, en la fecha fijada para el pago, a fin de presentar el documento al arrendatario para gestión de cobro oportunamente y en caso de mora en los pagos, aplicar y cobrar el porcentaje de interés mensual sobre el monto adeudado.
- b) Se efectúe el cálculo del interés moratorio no cobrado, durante el período auditado, emitir la facturación correspondiente y efectuar gestión de cobro.
- c) Se informe a la Sección de Facturación y Cobros de Oficina Central sobre aquellos contratos que sean formalizados, a fin de que se ingrese la información de los nuevos contratos en SADFI.

**3. INGRESOS PERCIBIDOS NO FACTURADOS.**

Riesgo		
B	M	A
		√

**Condición:**

Se identificaron cuotas de arrendamiento mensual, de las cuales no se emitieron en los periodos correspondientes las facturas o comprobantes de crédito fiscal respectivos, no obstante las cuotas fueron canceladas por los arrendatarios. Como resultado de la omisión en la facturación y registro en libros de IVA, las declaraciones tributarias presentadas por la CEPA en los periodos en que



ocurrieron dichas operaciones, fueron presentadas de forma incorrecta (IVA, Pago a Cuenta y Declaración Anual de ISR del ejercicio 2020).

Cliente	Periodo	Canon Mensual US\$	Valores no Declarados US\$		
			Ingresos Netos	Débito Fiscal	Total
Compañía Salvadoreña de Seguridad, S.A.	Mayo 2020	192.00	192.00	24.96	216.96
Inversiones Piura S.A de C.V	Abril-Diciembre 2020	128.00	1,152.00	149.76	1,301.76
Inversiones Saturno, S.A. de C.V.	Julio 2020	114.01	114.01	14.82	128.83
John Tennant Wriqth Sol	Abril-Agosto 2020	98.20	491.00	63.83	554.83
José Manuel Duch Morales	Marzo-Julio 2020	72.15	360.75	46.90	407.65
Juan Antonio Guadalupe Sagrera Tejada	Junio-Septiembre 2020	210.72	842.88	109.57	952.45
Grupo Quantum, S.A. de C.V.	Marzo-Julio 2020	319.51	1,597.55	207.68	1,805.23
Swissco, S.A de C.V	Marzo-Septiembre 2020	549.25	3,844.75	499.82	4,344.57
Miguel Mathias Regalado Nottebohn	Junio-Agosto 2020	152.00	456.00	59.28	515.28
Inversiones El Nacascolo, S.A. de C.V	Agosto 2020	420.57	420.57	54.67	475.24
Ricardo Sol Meza	Marzo-October 2020	256.00	2,048.00	266.24	2,314.24
Aguas Azules, S.A.	Marzo-Septiembre 2020	247.55	1,732.85	225.27	1,958.12
<b>Suma</b>			<b>13,252.36</b>	<b>1,722.81</b>	<b>14,975.17</b>

### Criterios:

Respecto a la obligatoriedad de la Emisión de Comprobantes de Crédito Fiscal y Otros Documentos, el art. 107 del Código Tributario señala: *“Los contribuyentes del impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios están obligados a emitir y entregar, por cada operación, a otros contribuyentes un documento que, para los efectos de este código, se denominará "comprobante de crédito fiscal", que podrá ser emitido en forma manual, mecánica o computarizada, tanto por las transferencias de dominio de bienes muebles corporales como por las prestaciones de servicios que ellos realicen, sean operaciones gravadas, exentas o no sujetas, salvo en los casos previstos en los artículos 65 y 65-a de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, en los que deberán emitir y entregar factura.*

*Cuando se trate de operaciones realizadas con consumidores finales, deberán emitir y entregar, por cada operación, un documento que se denominará "factura", la que podrá ser sustituida por otros documentos o comprobantes equivalentes, autorizados por la administración tributaria. Los contribuyentes del impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios, en ningún caso deberán tener en sus establecimientos para documentar las transferencias de bienes o prestaciones de servicios que realicen, facturas comerciales u otro documento distinto a los previstos en este código. Se faculta a la administración tributaria para proceder al decomiso y destrucción de los mismos.*

[...]

*Los contribuyentes **deberán emitir y entregar los documentos** señalados en el presente artículo en todo caso, **cuando se cause el impuesto** de conformidad a lo estipulado en los artículos 8, 12 y 18 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios... ”.*

Respecto a la presentación de declaraciones tributarias incorrectas, el artículo 103 del Código Tributario señala: “**Cuando con posterioridad** a la presentación de las declaraciones tributarias los sujetos pasivos modifiquen los valores contenidos en ellas y esto **dé lugar al pago original o complementario del impuesto**, se entenderá que las declaraciones originales han sido presentadas incorrectamente”.

Asimismo, el art. 238 del Código Tributario literal c), señala que constituye incumplimiento con relación a la obligación de presentar declaración: “c) *Presentación de declaración incorrecta. Sanción: Multa del veinte por ciento del impuesto no pagado dentro del plazo legal, la que en ningún caso podrá ser inferior a un salario mínimo mensual*”.

Las NTCIE de CEPA establecen en su art. 135: “*Las secciones de Facturación y de Contabilidad de las empresas de CEPA, al final del día deberán verificar que todos los comprobantes de cobro emitidos hayan sido registrados y que los valores facturados y contabilizados coincidan. Su procedimiento deberá estar regulado en el Manual de Procedimientos de Facturación*”.

Asimismo, las referidas Normas Técnicas en su art. 49 regulan: “*Los procesos y procedimientos, tanto en su diseño como en su ejecución, deberán incorporar sus propias actividades de control interno, de tal manera que permitan asegurar, que los empleados las cumplan como parte de sus responsabilidades y obligaciones, que se están ejecutando los controles internos previo, concurrente y posterior según corresponda, en armonía con los propósitos institucionales y directrices administrativas o en su defecto, tomar las acciones necesarias para minimizar riesgos*”.

### **Causas Probables:**

- Pagos realizados por arrendatarios en instituciones bancarias que no fueron informados oportunamente.
- Falta de seguimiento a remesas pendientes de aplicar.

### **Efectos:**

- Estados Financieros (Estado de Situación Financiera y/o Estado de Rendimiento Económico) con incorrecciones que no permiten asegurar que representan fielmente sus operaciones.
- Información fiscal incompleta y presentación de declaraciones tributarias incorrectas.
- Pago de multas e intereses por incumplimientos tributarios.

### **Comentarios del Jefe del Aeropuerto de Ilopango:**

*“En relación a esta condición le manifiesto lo siguiente:*

- i) Los clientes en época de pandemia realizaron sus pagos por medio de transacciones bancarias, tanto los contadores de los clientes como colectores AILO no laboraron en tiempo de pandemia por tal motivo **las facturas no fueron emitidas.***
- ii) Se cuenta con las notas de abono de los pagos recibidos, **aun no se elaboran las facturas** hasta llegar a un acuerdo con contabilidad del AIES.*

*Respecto de esta observación consideramos ya está en proceso de resolverse, pues las condiciones que ocasionaron esta situación ya han sido corregidas o están en vías de corrección.”*

*Durante la lectura del extracto de Borrador de Informe el día 28 de junio de 2021, el Jefe del Aeropuerto de Ilopango manifestó: “Se solicitará el apoyo de la Sección de Facturación y Cobro del AIES/SOARG y Oficina Central para solventar la condición”.*

### **Comentarios de la Unidad de Auditoría Interna:**

Esta Unidad reconoce que durante el periodo de emergencia nacional por la Pandemia del COVID 19, existieron limitaciones para poder ejecutar adecuadamente los controles; no obstante, es preciso señalar que posterior a dicho periodo, no se efectuó una adecuada conciliación del efectivo remesado y seguimiento a las remesas pendientes de aplicar, dando como resultado la omisión en los ingresos e impuestos liquidados por la CEPA, situación que no ha sido subsanada a la fecha.

Por lo anterior, la condición no ha sido superada a la fecha del presente informe.

### **Recomendaciones:**

Se recomienda al Presidente de la Comisión, instruir:

Al Jefe del Aeropuerto para que en coordinación con el personal de facturación y cobro del Aeropuerto Internacional de Ilopango y Contabilidad del AIES/SOARG:

- a) Se confirme con el Jefe de Contabilidad del AIES/SOARG la existencia de remesas pendientes de aplicar, que corresponden a pagos efectuados en el año 2020 por arrendatarios del Aeropuerto Internacional de Ilopango.
- b) Una vez confirmadas las operaciones no facturadas, emitir y entregar a los arrendatarios las facturas o comprobantes de crédito fiscal que se encuentran pendientes de elaborar.

Al Jefe de Sección Contabilidad de CEPA:

- a) Efectuar las modificaciones en libros de IVA y declaraciones tributarias de los periodos correspondientes.

Al Jefe de Sección Contabilidad del AIES/SOARG:

- a) Efectuar seguimiento a las remesas o notas de abono pendientes de aplicar con antigüedad mayor a 60 días, debiendo informar a la colecturía del Aeropuerto Internacional de Ilopango a fin de que se identifique oportunamente el origen y concepto de tales ingresos.

## V. Seguimiento a Recomendaciones de Informes Anteriores

En el presente examen no se efectuó seguimiento a recomendaciones relacionadas con informes anteriores, ya que no existen recomendaciones pendientes de implementar.

## VI. Conclusión

De acuerdo a los resultados obtenidos en el examen, consideramos que tenemos base suficiente y adecuada para emitir la siguiente conclusión:

Los ingresos percibidos por el Aeropuerto Internacional de Ilopango en el periodo comprendido del 01 de julio al 31 de diciembre de 2020, derivados de contratos de arrendamiento, cumplen en su mayor parte con lo estipulado en contratos suscritos, legislación tributaria y demás normativa aplicable, y el control interno aplicado es adecuado, **excepto por las debilidades concretas** que se identifican como hallazgos significativos en este informe relacionados con: **(1)** Arrendamientos no formalizados, **(2)** Falta de cumplimiento a la forma de pago establecida y omisión en el cobro de interés moratorio y **(3)** Ingresos Percibidos no Facturados; las cuales requieren acciones de mejora de parte de la Administración para lograr mantener un control efectivo que garantice el cumplimiento de los objetivos de control y gestión.

Asimismo, fue observada una condición calificada como asunto menor, la cual se hizo del conocimiento de la Administración a través de carta de gerencia con Ref. UAI-MEM-060-2021 a efecto de que las áreas vinculadas tomen las acciones correctivas que sean conducentes.

## VII. Párrafo Aclaratorio

El presente informe contiene los resultados del examen especial de verificación de ingresos por arrendamiento de terrenos, servidumbres y locales en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, durante el periodo comprendido del 01 de julio al 31 de diciembre de 2020, ha sido elaborado únicamente para el conocimiento de la Máxima Autoridad de la Comisión y de la Corte de Cuentas de la República de El Salvador. Esta restricción no limita que la administración lo haga del conocimiento de los funcionarios responsables de la Institución.

**DIOS UNIÓN LIBERTAD.**

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



**ANEXO 1.**  
**Detalle de arrendamientos pendientes de formalizar.**

No.	Arrendatario	Lote	Uso	Cant.	Propuesta Comercial	Estatus <sup>3</sup>
1	Francisco Escobar Thompson	36 Pol A	Hangar	1	GPD-084/2021	Sin respuesta comercial
2	Carlos Patricio Escobar Thompson	10 Pol B	Hangar	1	GPD-083/2021	Sin respuesta comercial
3	Federación Salvadoreña de Paracaidismo y Aerodeportes (FESAPADE)	10-B Pol B	Contenedor / Oficina	1	GDP-191/2021	Sin respuesta comercial
4	Eduardo Poma (AEROCLASICOS S.A DE C.V.)	34 Pol B	Hangar	2	GPD-082/2021	Sin respuesta comercial
		44 Pol B	Hangar			
5	I.A.M. S.A DE C.V ( Deborah August Degani)	16 Pol B	Hangar	2	GPD-112/2021	Sin respuesta comercial
		17 Pol B	Hangar			
6	Jose Miguel Osorio/ Inversiones Aeronáuticas Salvadoreñas, S.A.	13 Pol B	Hangar	1	GPD-090/2021	Documentación incompleta
7	Olger Rojas (Servicentro Comander, S.A. / Fligh Training)	41 Pol B	Hangar/taller	2	GPD-134/2021	Documentación incompleta
		15 Pol B	Hangar/Escuela			
8	Ricardo José Kriette Avila (PRIVATE AIR)	52 Pol A	Hangar	1	GPD-047/2021	Documentación incompleta
9	MILTAIR AVIATION, S.A. ( Milton Martinez)	55 Pol A	Servicios a Aeronaves	1	GPD-086/2021	Documentación incompleta
10	Tito Gutiérrez/ Centro de Adiestramiento Aéreo Académico, S.A.	33 Pol A	Hangar/ ( Terreno Privado)	3	GPD-064/2021	Documentación incompleta
		32 Pol A	Oficinas ( Terreno Privado)			
		37 Pol B	Hangar/ Escuela/ Gasolinera			
11	HELICA S.A DE C.V. ( Rogelio Peña )	7A Pol B	Hangar/ escuela /Taller	4	GPD-118/2021	Documentación incompleta
		7B Pol B	Hangar/ escuela /Taller			
		7C Pol B	Hangar/ escuela /Taller			
		7D Pol B	Hangar/ escuela /Taller			
12	Ricardo Antonio Aguirre Castro	21 Pol A	Hangar	1	GPD-111/2021	Documentación incompleta
13	AVIASA, S.A DE C.V.	56 Pol A	Hangar/Distribuidora de combustible	1	GPD-133/2021 - GPD-142/2021	Pendiente Recibir Documentación Legal
14	Salvador Antonio Vilanova Noltenius	35 Pol A	Hangar	1	GPD-085/2021	Pendiente Recibir solvencia municipal
15	Carlos Dárdano (DARDANO AEROTECH, S.A.)	47 Pol A	Taller Aviación/ Parte privado	2	GPD-131/2021	Pendiente Recibir solvencia municipal
		42 Pol A	Hangar Escuela / Parte Privado			
16	Gigante Express, S.A. de C.V.	45 Pol A	Parte es privado	1	GPD-091/2021	Pendiente Recibir solvencia municipal
17	Autoridad de Aviación Civil ( Utilizada PNC/GAP)	25 Pol A	Hangar / Utilizado GAP	1	Pendiente	Definición de Lineamientos Comerciales
18	Centro Nacional de Registros	34 Pol A	Hangar utiliza PNC/ Privado	1	Pendiente	Definición de Lineamientos Comerciales

<sup>3</sup> Estatus según información proporcionada por la Gerencia de Polos de Desarrollo al 28 de junio de 2021.