



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA UNIÓN
UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA

INFORME FINAL
DE AUDITORIA ESPECIAL
“EVALUACION AL CUMPLIMIENTO DE
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS
DE PREDIOS E INMUEBLES MUNICIPALES”
PERIODO EVALUADO DE
JUNIO 2017 A MARZO 2018

LA UNIÓN,

JULIO/2018

ÍNDICE

	Página
1. RESUMEN EJECUTIVO.....	3
2. PARRAFO INTRODUCTORIO.....	4
3. OBJETIVOS Y ALCANCE.....	4
4. RESUMEN DE PROCEDIMIENTOS.....	4
5. RESULTADOS DE AUDITORIA	5
6. RECOMENDACIONES.....	9
7. CONCLUSION DEL EXAMEN.....	9
8. PARRAFO ACLARATORIO.....	9

I. RESUMEN EJECUTIVO

**SEÑORES CONSEJO MUNICIPAL
PRESENTE.**

Por medio de la presente les remito Informe que contiene los resultados de la auditoría especial, evaluación al Cumplimiento de Contratos de Arrendamientos de Predios e Inmuebles Municipales, periodo de junio 2017 a marzo 2018. Asimismo contiene la descripción de los objetivos, alcance, procedimientos ejecutados para el desarrollo de la auditoría y un apartado de los hallazgos determinados.

Tomando en cuenta lo establecido en el Art. 34 de la Ley Orgánica de la Corte de Cuentas de la República, la Unidad de Auditoría Interna efectuará auditoría de las operaciones, actividades y programas de la entidad respectiva. Al mismo tiempo las Normas Técnica de Control Interno, establecen que dicha Unidad verificará, evaluará y elaborará el correspondiente informe que contendrá: Comentarios, Conclusiones y Recomendaciones, respecto a lo que se está auditando; lo anterior se hará con plena independencia y profesionalismo.

En la realización a la Evaluación al Cumplimiento de Contratos de Arrendamientos de Predios e Inmuebles Municipales, periodo de junio 2017 a marzo 2018, se identificaron ciertas debilidades para el desarrollo de las actividades cotidianas, que consideramos deben ser del conocimiento de la Administración.

- 1. LOS CONTRATOS DEBEN SER ELABORADOS AJUSTANDOCE A LAS DISPOSICIONES LEGALES Y ACUERDOS MUNICIPALES**
- 2. COBROS SIN BASE LEGAL ESTABLECIDO EN LOS CONTRATOS**
- 3. DUPLICIDAD DE CONTRATOS**

La Unión, 19 de julio 2018

DIOS UNION LIBERTAD

**CRISTHIAN MISAEL ESCOBAR
AUDITOR INTERNO**

1- PARRAFO INTRODUCTORIO

Con base al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna y según Orden de Trabajo N° 004/2018, de fecha 15 de mayo del 2018, hemos efectuado evaluación al Cumplimiento de Contratos de Arrendamientos de Predios e Inmuebles Municipales, periodo de junio 2017 a marzo 2018.

2.- OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA AUDITORIA

2.1 Objetivo General

Evaluar el Cumplimiento de los Contratos de Arrendamientos de los predios e inmuebles municipales. Durante el periodo junio 2017 a marzo 2018 y Obtener un grado razonable de seguridad del diseño y cumplimiento de los procedimientos de Control.

2.1.1 Objetivos Específicos

2.1.1.1. Verificar que los contratos sean realizado en base acuerdos municipales y normativas

2.1.1.2. Verificar los expedientes de cada uno de los arrendatarios

2.1.1.3. Corroborar el cumplimiento de los pagos por los arrendatarios

2.2 ALCANCE DEL EXAMEN

El examen consistirá en verificar que los contratos sean realizados en base a normativas y acuerdos municipales y el cumplimiento de las cláusulas contractuales de los arrendamientos de predios e inmuebles municipales, Periodo a evaluar de junio 2017 a marzo 2018, Con base a Normas de Auditoría Interna Sector Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República

3. RESUMEN DE PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS

En la Evaluación de Cumplimiento de los Contratos de Arrendamientos de los predios e inmuebles municipales se desarrollaron los siguientes procedimientos:

- ✓ Planeación y elaboración de programas de auditoría.
- ✓ Elaboración de memorando, requiriendo toda la documentación pertinente para el desarrollo de la auditoría.
- ✓ Revisión del cumplimiento de los aspectos legales.
- ✓ Determinación de hallazgos o debilidades que deben ser subsanadas por la Administración

4. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

1. LOS CONTRATOS DEBEN SER ELABORADOS AJUSTANDOCE A LAS DISPOSICIONES LEGALES Y ACUERDOS MUNICIPALES.

CONDICION

- 1) Al realizar la revisión de los expedientes que contienen los contratos y documentos de soporte de los arrendatarios de predios e inmuebles municipales, corroboramos que se han elaborado contratos de arrendamientos que no poseen acuerdo municipal que los autorice.
 - Rosa Idalia Cueva.(existiendo un contrato vigente a nombre de José Marlon Brizuela)
 - Enrique Alexis Álvarez Ortez
- 2) Al revisar los contratos corroboramos disposiciones en estos que no cuentan con un acuerdo municipal que las autorice.
 - El cobro de \$5 dólares por día en el atraso del pago de canon. (Locales del parque de la familia)
 - El cobro de \$2 dólares por día en atraso del pago del canon. (Servicios sanitarios del parque de la familia)
 - Reducción del canon a la señora: Ana Patricia Orellana de Bonilla.

CRITERIO.

CODIGO MUNICIPAL.

Art. 30.- Son facultades del Concejo:

Numeral 8. Aprobar los contratos administrativos y de interés local cuya celebración convenga al municipio.

Numeral 18. ACORDAR LA COMPRA, VENTA, DONACIÓN, ARRENDAMIENTO, COMODATO Y EN GENERAL CUALQUIER TIPO DE ENAJENACIÓN O GRAVAMEN DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL MUNICIPIO Y CUALQUIER OTRO TIPO DE CONTRATO, DE ACUERDO A LO QUE SE DISPONE EN ESTE CÓDIGO

Art. 51.- Además de sus atribuciones y deberes como miembro del Concejo, corresponde al Síndico

b) VELAR POR QUE LOS CONTRATOS QUE CELEBRE LA MUNICIPALIDAD SE AJUSTEN A LAS PRESCRIPCIONES LEGALES Y A LOS ACUERDOS EMITIDOS POR EL CONCEJO

NORMAS TECNICAS DE CONTROL INTERNO ESPECÍFICAS.

Art. 3.- El sistema de control interno tiene como finalidad coadyuvar con la institución en el cumplimiento de los siguientes objetivos

c) Cumplir con leyes, reglamentos, disposiciones administrativas y otras regulaciones aplicables

Art. 11.- El Concejo Municipal deberá asignar la autoridad y la responsabilidad, así como establecer claramente las relaciones de jerarquía, proporcionando los canales apropiados de comunicación.

La asignación de responsabilidad y el grado de autoridad deberán ser consecuentes con el Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad, en el cual se establecen los límites de su ámbito de acción, las relaciones de jerarquía y los canales más directos de comunicación.

Los funcionarios y empleados de la Municipalidad, serán responsables en el cumplimiento de la competencia delegada, sobre la cual deben rendir cuentas, las autoridades que deleguen la función o el proceso, comparte la responsabilidad final con aquel en quien recae la asignación.

CAUSA

- Realizar acciones sin consentimiento del Concejo Municipal.
- Imposición de criterio personal
- El Síndico Municipal no vigilo que los contratos fueran realizados ajustándose a las normativas y acuerdos municipales.
- Falta de especificaciones en los acuerdos municipales.

EFEECTO

- Elaborar contratos ilegales
- Demandas Judiciales, en contra de la Administración Municipal
- Observaciones de entes fiscalizadores externos

COMENTARIOS DEL AREA AUDITADA

Sin Comentarios

2.- COBROS SIN BASE LEGAL ESTABLECIDO EN LOS CONTRATOS

CONDICIÓN

1. *En el romano IV en unas de sus partes del contrato de los arrendatarios de locales del parque de la familia dice: después del día doce de cada mes por cada día de atraso, el arrendatario se compromete a depositar junto al canon mensual la suma de \$5.00, además el contrato no especifica en que rubro ingresara a la municipalidad el cobro mención.*

2. *La Unidad de Cuentas Corrientes, efectúa este cobro y lo ingresa en el rubro de multa. Incumpliendo lo establecido en relación a este tipo de sanciones en la normativa.*

CRITERIO

CODIGO MUNICIPAL.

Art. 30.- Son facultades del Concejo:

Numeral 18. ACORDAR LA COMPRA, VENTA, DONACIÓN, ARRENDAMIENTO, COMODATO Y EN GENERAL CUALQUIER TIPO DE ENAJENACIÓN O GRAVAMEN DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL MUNICIPIO Y CUALQUIER OTRO TIPO DE CONTRATO, DE ACUERDO A LO QUE SE DISPONE EN ESTE CÓDIGO

LEY GENERAL TRIBUTARIA MUNICIPAL.

Art. 2.- Las leyes y ordenanzas que establezcan tributos municipales determinarán en su contenido: el hecho generador del tributo; los sujetos activo y pasivo; la cuantía del tributo o forma de establecerla; las deducciones, las obligaciones de los sujetos activo, pasivo y de los terceros; las infracciones y sanciones correspondientes; los recursos que deban concederse conforme esta Ley General; así como las exenciones que pudieran otorgarse respecto a los impuestos.

Dichas leyes y ordenanzas deberán fundamentarse en la capacidad económica de los contribuyentes y en los principios de generalidad, igualdad, equitativa distribución de la carga tributaria y de no confiscación.

Art. 65.- Configuran contravenciones a la obligación de pagar los tributos municipales, el omitir el pago o pagar fuera de los plazos establecidos. La sanción correspondiente será una multa del 5% del impuesto, si se pagare en los tres primeros meses de mora; y si pagare en los meses posteriores la multa será del 10%. En ambos casos la multa mínima será de ₡ 25.00.

CAUSA

- Arbitrariedad en la elaboración de contratos
- Imposición de criterio personal.

EFECTO

- Cobros Ilegales.
- Demandas Judiciales
- Observaciones de entes fiscalizadores externos

COMENTARIO DEL AREA AUDITADA

Sin comentarios

3.- DUPLICIDAD DE CONTRATOS

CONDICION

Al revisar los expedientes de los arrendatarios se verifico la Elaboración de un segundo contrato sin Rescindir el primero. Modificando en el segundo el plazo del primer contrato sin autorización y estando vigente el primero.

- Sociedad Pollo Campestre S.A de C.V
- Brenda Vanessa Manzano Salvador
- Oscar Rene Fernández Medrano

CRITERIO

ACUERDO #2, de ACTA #67, de Sesión Ordinaria, celebrada en Fecha 19/diciembre/16

Acuerda: Disminuir el canon de arrendamiento de los locales comerciales ubicados en el parque de la familia, de este municipio, por lo que el canon de arrendamiento será de QUINIENTOS DOLARES, mensuales más impuestos y tasas por servicios, dicho canon surtirá efecto a partir del mes de enero 2017, en consecuencia se autoriza al Alcalde Municipal, a celebrar contratos correspondientes.

REGLAMENTO INTERNO DE TRABAJO

Art. 102, numeral I. Desempeñar en forma eficiente, precisa y cuidadosa las funciones encomendadas, según el Manual de Organización y Funciones y el Manual Descriptor de Puestos.

CAUSA

- Falta de control de los contratos elaborados
- Negligencia en el desarrollo de las funciones.

EFECTO

- Invalidación de nuevos contratos
- Observaciones de entes fiscalizadores externos

COMENTARIO DEL AREA AUDITADA

Sin Comentarios

5. RECOMENDACIONES

- Se Recomienda al Concejo Municipal la creación de políticas en los cuales establezcan los procedimientos y regular las condiciones y penalidades, para los arrendamientos de predios e inmuebles municipales, tomando en cuenta las leyes y normativas que rigen la municipalidad.
- Se Recomienda al Síndico Municipal, vigilar que los contratos sean elaborados de conformidad a lo establecido en las leyes, normativas y acuerdos municipales.
- Se Recomienda al Concejo Municipal girar instrucciones a la Jefa de la Unidad Jurídica, abstenerse de elaborar contratos y establecer cláusula en ellos que no poseen acuerdos municipales, ya que generan ilegalidades y posibles consecuencias para la Administración Municipal.

6. SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORIA ANTERIORES

No existen Recomendaciones de Auditorias Anteriores

7.- CONCLUSION

De conformidad a los resultados obtenidos en la Evaluación al cumplimiento de contratos de arrendamiento de predios e inmuebles municipales, concluimos que los procesos y controles son razonable excepto por la deficiencia encontrada.

8.- PARRAFO ACLARATORIO

Este informe se refiere a la Evaluación al Cumplimiento de Contratos de Arrendamientos de Predios e Inmuebles Municipales, periodo de junio 2017 a marzo 2018 y se ha preparado para ser comunicado al Concejo Municipal, y presentado a la Corte de Cuentas de la Republica, y para uso de la Unidad de Auditoria Interna Municipal.

La Unión 19 de julio de 2018

DIOS UNION LIBERTAD

CRISTHIAM MISAEL ESCOBAR

AUDITOR INTERNO