

**EMPRESA PORTUARIA QUETZAL (EPQ)**

**INFORME DE AUDITORÍA INTERNA**  
**Unidad de Mercadeo**  
**Del 01 de Octubre de 2023 al 31 de Diciembre de 2023**  
**CAI 00017**

**GUATEMALA, 24 de Mayo de 2024**

Guatemala, 24 de Mayo de 2024

Gerente General:  
Magister Adiel Ricardo Monterroso Hernández  
EMPRESA PORTUARIA QUETZAL (EPQ)  
Su despacho

Señor(a):

De acuerdo a nombramiento de auditoría interna No. NAI-016-2024, emitido con fecha 28-02-2024, hago de su conocimiento en el informe de auditoría interna, actuamos de conformidad con la ordenanza de auditoría interna Gubernamental y Manual de Auditoría Interna

Sin otro particular, atentamente

F. \_\_\_\_\_  
Nadia Milena Gudiel Valladares  
Auditor, Coordinador

F. \_\_\_\_\_  
Claudia Consuelo Cifuentes Castillo  
Supervisor

## Indice

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
2. FUNDAMENTO LEGAL	4
3. IDENTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE AUDITORIA INTERNA OBSERVADAS	5
4. OBJETIVOS	5
4.1 GENERAL	5
4.2 ESPECÍFICOS	5
5. ALCANCE	6
5.1 LIMITACIONES AL ALCANCE	6
6. ESTRATEGIAS	10
7. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	11
8. CONCLUSIÓN ESPECÍFICA	11
9. EQUIPO DE AUDITORÍA	18
ANEXO	18

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 MISIÓN

Somos un Puerto que facilita el comercio exterior en el pacífico de Guatemala, satisfacemos la demanda de tráfico portuario, brindando servicios especializados, eficientes y seguros a buques y carga, con personal calificado, infraestructura y tecnología moderna, en apoyo a la competitividad y desarrollo económico del país.

### 1.2 VISIÓN

Constituirnos en el año 2030, en un centro logístico competitivo y sostenible a nivel regional, que integrado con la comunidad portuaria, facilite el comercio marítimo bajo estándares internacionales de calidad.

## 2. FUNDAMENTO LEGAL

Decreto Ley 100-85 y su Reglamento, la Empresa Portuaria Quetzal es una entidad estatal, descentralizada y autónoma, con personalidad jurídica propia y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, con domicilio en el Departamento de Escuintla y su sede en el Municipio de San José. Organizacionalmente depende del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. Dentro de sus objetivos está entre otros: Satisfacer la demanda del tráfico portuario tanto para carga y descarga de mercaderías, como para el embarque y desembarque de personas; asimismo, proporcionar servicios marítimo-portuarios conforme a la tecnología moderna y establecer relaciones comerciales con otras entidades nacionales e internacionales.

Acuerdo No. A-70-2021, emitido por la Contraloría General de Cuentas de la Nación, aprueba: a) Normas de Auditoría Interna Gubernamental -NAIGUB-; b) Manual de Auditoría Interna Gubernamental –MAIGUB; y, Ordenanza de Auditoría Interna Gubernamental.

Acuerdo No. A-62-2021, emitido por la Contraloría General de Cuentas de la Nación, aprueba el Sistema Informático de Auditoría Gubernamental para las Unidades de Auditorías Internas (SAG-UDAI-WEB).

Acuerdo No. A-39-2023, emitido por la Contraloría General de Cuentas de la Nación, aprueba las Normas Generales y Técnicas de Control Interno Gubernamental.

Plan Anual de Auditoría – PAA-, es el documento elaborado por el Auditor Interno, en un marco de referencia para el ejercicio de la auditoría interna que resume la estrategia global de trabajo de la Unidad de Auditoría Interna, para el período del 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre 2024.

Nombramiento(s)  
No. 016-2024

### 3. IDENTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE AUDITORIA INTERNA OBSERVADAS

Para la realización de la auditoría se observaron las Normas de Auditoría Interna Gubernamental siguientes:

NAIGUB-1 Requerimientos generales;  
NAIGUB-2 Requerimientos para el personal de auditoría interna;  
NAIGUB-3 Evaluaciones a la actividad de auditoría interna;  
NAIGUB-4 Plan Anual de Auditoría;  
NAIGUB-5 Planificación de la auditoría;  
NAIGUB-6 Realización de la auditoría;  
NAIGUB-7 Comunicación de resultados;  
NAIGUB-8 Seguimiento a recomendaciones.

### 4. OBJETIVOS

#### 4.1 GENERAL

Evaluar y verificar las operaciones de cobro de la facturación generada por el Departamento de Facturación, Cartera y Cobros, relacionada con los usufructos y/o arrendamientos de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal; así como verificar las áreas con potencial o no para ser arrendadas y/o usufructuadas de la Finca Portuaria, con base a la normativa vigente aplicable, por el período comprendido del 01 de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023.

#### 4.2 ESPECÍFICOS

Evaluar el control interno aplicado en el proceso de solicitud, autorización, otorgamiento y supervisión de los usufructos y arrendamientos de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal.

Evaluar el control interno aplicado a la facturación emitida en el proceso de cobro de los usufructos y arrendamientos de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal.

Examinar la documentación de soporte generada en los distintos expedientes por usufructos y arrendamientos de áreas y locales.

Verificar que los usufructuarios y/ o arrendamientos de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, cumplan con las obligaciones establecidas en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y

Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta.

Verificar si el cobro es realizado de acuerdo al área pactada y con las tarifas correspondientes.

## 5. ALCANCE

De conformidad al Nombramiento de Auditoría Interna No. NAI-016-2024, que contiene el Código de Auditoría Interna No. CAI 00017, de fecha 28 de febrero de 2024, se evaluaron y verificaron las operaciones de cobro de la facturación generada por el Departamento de Facturación, Cartera y Cobros, relacionada con los usufructos y/o arrendamientos de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal; así como verificar las áreas con potencial o no para ser arrendadas y/o usufructuadas de la Finca Portuaria, con base a la normativa vigente aplicable, por el período comprendido del 01 de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023.

No.	Área Asignada	Universo	Cálculo Matemático	Elementos	Muestreo no estadístico
1	Área general	0	NO		0
2	Obligaciones establecidas en Acuerdo de Junta Directiva No. JD-7-45-2015, de los usufructuarios y/o arrendatarios de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal.	115	NO		78

### 5.1 LIMITACIONES AL ALCANCE

1. En la presente Auditoría CAI 00017, correspondiente al período del 01 de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023, se tuvieron las siguientes limitaciones:

1. Los usufructuarios y/o arrendatarios con deuda pendiente para proceder por la vía judicial, siendo estos los siguientes: a) Agencia Internacional Marítima, S.A., b) Earth Power Resources Guatemala, c) Expogranel, S.A., d) Farmacias del Puerto DIPROMED, e) Inversiones Zinfandel, S.A., f) Las Americas Trading Company, g) Logitexs, S.A. y h) Propuertos, S.A.

2. El estado actual de las áreas abandonadas y sin construcción que ocupan las Entidades: a) Transporte Marroquín, b) Las Americas Trading Company, S.A., c) Multiva de Centroamérica, S.A. y d) Corporación Navahermosa, S.A. (Se hace la observación que el Área de Ingresos de la Unidad de Auditoría Interna, obtuvo información por parte de la Unidad de Comercialización y Mercadeo y Departamento Facturación, Cartera y Cobros, de las Entidades: Transporte Marroquín; Multiva de Centroamérica, S.A. y Corporación

Navahermosa, S.A., determinándose que se realizó terminación anticipada de la relación contractual. (OF.CMPQ-076-2024 de fecha 23/04/2024 y Acuerdo de Junta Directiva No. JD-05-60-2023 de fecha 16/08/2023)

3. Las gestiones para regularizar y formalizar por medio de un instrumento jurídico la servidumbre de paso de la Entidad BioEtanol, S.A. (Oficios Nos. OF.700-PQ-AIIN-061-04/2024 y Nota de Auditoría de Ingresos No. 700-PQ-AIIN-006-08/2023)

4. Fotocopia del Convenio Interinstitucional vigente celebrado entre Empresa Portuaria Quetzal y el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, que ampare el uso gratuito del Local 108 ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares II. (Oficios Nos. OF.700-PQ-AIIN-061-04/2024 y OF.700-PQ-AIIN-185-12/2023)

5. Opinión Jurídica con respecto a la aplicación del Artículo 16. Uso gratuito de áreas y locales, del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta, a las Entidades: a) Superintendencia de Administración Tributaria, b) Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, c) Régimen de Pensiones y Jubilaciones del Personal de la Empresa Portuaria Quetzal, d) Sindicato de Trabajadores de Empresa Portuaria Quetzal, e) Sindicato de Trabajadores Organizados de Puerto Quetzal, f) Sindicato Unido de Trabajadores de Puerto Quetzal, g) Organización Sindical de Trabajadores Comprometidos con Puerto Quetzal y h) Sindicato de Trabajadores Unidos Portuarios de la Empresa Portuaria Quetzal, Pedro Zamora. (Oficios Nos. OF.700-PQ-AIIN-061-04/2024 y OF.700-PQ-AIIN-185-12/2023)

6. Información y documentación que amparen la exoneración de cobro de energía eléctrica, agua potable y arrendamiento de la Entidad Seguros Universales, S.A., según Contrato Administrativo No. A-585-2021, suscrito entre dicha Entidad y Empresa Portuaria Quetzal. (Oficios Nos. OF.700-PQ-AIIN-061-04/2024 y OF.700-PQ-AIIN-185-12/2023)

Todo lo descrito en el presente Numeral I., se solicitó nuevamente a la Unidad de Asesoría Jurídica, por medio del Oficio No. OF.700-PQ-AIIN-061-04/2024 de fecha 16/04/2024; en seguimiento al apartado Limitaciones al Alcance de la Auditoría contenida en CAI 00062, correspondiente al período del 01 de mayo de 2023 al 30 de septiembre de 2023.

II. Por falta de respuesta por parte de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal, a los Números 4. y 5. del Oficio No. OF.700-PQ-AIIN-037-03/2024, no fue posible evaluar durante el período del 01 de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023, lo siguiente:

1. Número 4. Actualización de datos de los usufructuarios y/o arrendatarios, según Numeral 13. del Artículo 20. Obligaciones de los Usufructuarios y Arrendatarios. del Capítulo IV. Condiciones del Usufructo o Arrendamiento del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen

de Gestión Indirecta.

2. Número 5. Cumplimiento parte de los usufructuarios y/ o arrendatarios de renovar anualmente y presentar ante Puerto Quetzal, la constancia de inscripción y modificación al Registro Tributario Unificado (RTU); así como la respectiva solvencia fiscal, según Numeral 21. del Artículo 20. Obligaciones de los Usufructuarios y Arrendatarios. del Capítulo IV. Condiciones del Usufructo o Arrendamiento del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta.

Se le dará seguimiento en próxima Auditoría, al Numeral I., a través de la Unidad de Asesoría Jurídica, a excepción del Número 2. del Numeral I. al cual se le dará seguimiento juntamente con el Numeral II. a través de la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria. Lo anterior, con base al Artículo 20. Obligaciones de los Usufructuarios y Arrendatarios. del Capítulo IV. Condiciones del Usufructo o Arrendamiento del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta, el cual establece que ...”la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria será la supervisora de estas obligaciones y cumplimientos.”

III. Persiste la Limitación de no obtener información y documentación por parte de la Unidad de Comercialización y Mercadeo, sobre:

1. Las gestiones que se han realizado para establecer tiempos adecuados para la renovación de contratos vencidos, dentro de los Manuales de Normas y Procedimientos de la Unidad de Comercialización y Mercadeo; únicamente indicaron en Oficio No. OF.CMPQ-076-2024, ...”que se envían Recordatorios de Vencimiento a los clientes arrendatarios que sus contratos están próximos a vencer con 3 a 5 meses de anticipación.”... (OF.700- PQ- AIIN-063-04/2024 y OF.700-PQ-AIIN-189-12/2023)

2. El avance del contrato o documento legal que ampare el arrendamiento y/o usufructo de las Entidades Alimentos para Animales, S.A.; Tanques del Pacífico, S.A.; Destiladora de Alcoholes y Ronés, S.A.; Industria la Popular, S.A. y Servicios Manufactureros, S.A.; la Unidad de Comercialización y Mercadeo únicamente informó en Oficio No. OF.CMPQ-076-2024, que ...”De las 5 empresas que tienen que regular un contrato por el servicio de tubería que va por medio de la trinchera, ubicada en la 5ta calle entre 0 y 3ra. Avenida del Deposito aduanero Temporal, 4 de ellas ya están en proceso de Regular el arrendamiento de las áreas del paso de tuberías a excepción de la entidad Servicios Manufactureros, S.A. a quien ya se le informó que tienen que regular su situación contractual.”... ...”Vale mencionar que el cliente no está de acuerdo con el metraje lineal indicado, y se dará seguimiento al respecto.”... (OF.700- PQ- AIIN-063-04/2024, OF.700- PQ- AIIN-189-12/2023, OF.700- PQ- AIIN-108-08/2023 y OF.CMPQ-177-2023)

3. El estado actual de las áreas arrendadas y/ o usufructuadas que se encuentran



abandonadas y sin construcción, que ocupan las Entidades: a) Las Americas Trading Company, S.A., b) Parque Quetzal, S.A. y c) Fenix Cargo; de las cuales la Unidad de Comercialización y Mercadeo informó por medio de Oficio No. OF.CMPQ-076-2024, que ..."Las Américas Trading Company, S.A.: tiene un contrato vigente con Empresa Portuaria Quetzal, con una deuda de Q.4,770,293.12 de arrendamiento y el área se encuentra sin desarrollo. Parque Quetzal, S.A.: tiene un contrato vigente con Empresa Portuaria Quetzal con una deuda de Q.10,385,735.79 de arrendamiento y el área se encuentra sin desarrollo. Fenix Cargo: se encuentra en litigio y el área se encuentra sin desarrollo."... (OF.700-PQ-AIIN-063-04/2024 y OF.700-PQ-AIIN-189-12/2023; y, Nota de Auditoría de Ingresos No. 700-PQ-AIIN-006-08/2023)

4. Las gestiones para regularizar y formalizar por medio de un instrumento jurídico la servidumbre de paso de la Entidad Bio Etanol, S.A., la Unidad de Comercialización y Mercadeo informó que ..."Se adjunta fotos de las reuniones con la empresa Bio Etanol, S.A y también el plano que se envió a dicha empresa"... (OF.700-PQ-AIIN-063-04/2024 y OF.700-PQ-AIIN-189-12/2023; y, Nota de Auditoría de Ingresos No. 700-PQ-AIIN-006-08/2023)

Todo lo descrito en el presente Numeral III., se solicitó a la Unidad de Comercialización y Mercadeo, por medio del Oficio No. OF.700-PQ-AIIN-063-04/2024 de fecha 16/04/2024; en seguimiento al apartado Limitaciones al Alcance de la Auditoría contenida en CAI 00062, correspondiente al período del 01 de mayo de 2023 al 30 de septiembre de 2023.

Se hace la observación que la información y documentación obtenida y descrita en Oficio No. OF.CMPQ-076-2024, no es suficiente ni adecuada, para la realización de la presente Auditoría.

Se le dará seguimiento en próxima Auditoría, al Numeral III., a través de la Unidad de Comercialización y Mercadeo, a excepción del Número 3. del mencionado Numeral, al cual se le dará seguimiento a través de la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria. Lo anterior, con base al Artículo 20. Obligaciones de los Usufructuarios y Arrendatarios. del Capítulo IV. Condiciones del Usufructo o Arrendamiento del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta, el cual establece que ..."la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria será la supervisora de estas obligaciones y cumplimientos."

IV. No se evaluó el contenido del Plan de Mercadeo autorizado, con el fin de verificar si dentro del mismo se ha contemplado hacer uso de las áreas de los usufructuarios/ arrendatarios que no han cumplido con la construcción del 100% sin ninguna justificación; lo cual fue solicitado a la Unidad de Comercialización y Mercadeo, quienes indicaron lo siguiente: ..."El plan de desarrollo estratégico comercial Portuario 2022-2024 no es posible proporcionar debido a que no está actualizado ni autorizado a la presente fecha."... (Oficios Nos. OF.700-PQ-AIIN-040-03/2024 y OF.CMPQ-61-2024). Se le dará seguimiento en próxima Auditoría.

V. No se obtuvo documentación e información por parte del Departamento de Facturación, Cartera y Cobros, respecto al reporte en digital de los usufructuarios/ arrendatarios que durante el período de evaluación hayan efectuado cancelación de deudas por medio de convenios de pago con sus respectivos estados de cuenta; así como, si a la presente fecha los usufructuarios/ arrendatarios han actualizado datos en cuenta a lo que se refiere el Numeral 13. del Artículo 20. Obligaciones de los Usufructuarios y Arrendatarios. del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta. (Oficio No. OF.700-PQ-AIIN-038-03/2024) Se le dará seguimiento en próxima Auditoría.

El Área de Ingresos de la Unidad de Auditoría Interna, nuevamente recomienda a la Unidad de Asesoría Jurídica, Unidad de Comercialización y Mercadeo y Departamento de Facturación, Cartera y Cobros de la Gerencia Financiera; atender oportunamente las solicitudes de información y documentación requerida, con el fin de evitar que existan o persistan limitantes en las Auditorías y no ser objeto de deficiencias por incumplimiento a lo establecido en los Artículos 9. Requerimientos de la Unidad de Auditoría Interna. y 10. Acceso Irrestringido a la Información. del Reglamento Interno de la Unidad de Auditoría Interna de la Empresa Portuaria Quetzal y al Numeral 20. del Capítulo VI Plazos para la actividad de auditoría interna de Ordenanza de Auditoría Interna Gubernamental. Asimismo, le recomienda a la Unidad de Comercialización y Mercadeo, que la información descrita y documentación objeto de respuesta a las solicitudes realizada por el Área de Ingresos, sean suficientes y adecuadas.

## 6. ESTRATEGIAS

Ejercer adecuada planificación, programación, ejecución y supervisión en todo el proceso de la Auditoría.

Evaluar el control interno del proceso de cobro de la facturación generada por usufructos y/o arrendamientos de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal.

Dar seguimiento a la limitación al alcance y conclusión específica plasmadas en CAI anterior.

Realizar inspección física a las áreas y locales arrendados y/o usufructuados propiedad de Empresa Portuaria Quetzal.

Realizar pruebas sustantivas para verificar la integridad y fiabilidad de los montos facturados por el Departamento de Facturación, Cartera y Cobros, por concepto de usufructos y/ o arrendamientos de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal.

Verificar el cumplimiento adecuado de tarifas, Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria

Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta, leyes, acuerdos, resoluciones y normativa aplicable.

Verificar el tipo de cambio de moneda extranjera, específicamente del dólar de los Estados Unidos de América.

## 7. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

De acuerdo al trabajo de auditoría realizado se informa que no existen riesgos materializados

## 8. CONCLUSIÓN ESPECÍFICA

La presente Auditoría se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores, adaptadas a Guatemala basadas en los Principios Fundamentales de la Auditoría de las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores; Normas de Auditoría Interna Gubernamental; Manual de Auditoría Interna Gubernamental; Ordenanzas de Auditoría Interna Gubernamental; Normas Generales y Técnicas de Control Interno Gubernamental; procedimientos de auditoría, criterios y regulaciones que lo rigen, entre otros.

Por lo que con base la evaluación y verificación efectuada a las operaciones de cobro de facturación generada por el Departamento de Facturación, Cartera y Cobros, relacionada con los usufructos y/o arrendamientos de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal; así como la verificación de las áreas con potencial o no para ser arrendadas y/o usufructuadas de la Finca Portuaria, con base a la normativa vigente aplicable, correspondiente al período del 01 de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023; se determinó la correcta aplicación de la normativa legal vigente en la mayoría de los procesos desarrollados por parte de las Gerencias y Unidades responsables.

Se observó que el riesgo es: "Que los usufructuarios y/o arrendatarios de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, no cumplan con las obligaciones establecidas en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta; y, otras normativas vigentes aplicables; concluyendo en lo siguiente:

I. Los días 18 y 19 de abril de 2024, el Equipo de Auditoría según muestra realizó Inspección Física a las áreas de arrendamiento y/o usufructo propiedad de Empresa Portuaria Quetzal otorgadas a diferentes entidades, por medio de la cual se evidenció lo siguiente:

1. Las Américas Trading Company, S.A., ubicada en Zona 4, el área continúa abandonada, sin construcción y se constató que está siendo utilizada para parqueo de transporte pesado, según comentario del personal de la Unidad de Comercialización y Mercadeo, dicho

transporte pertenece a la Entidad Expogranel, S.A.

2. Parque Quetzal, S.A., ubicada en Zona 6, el área continúa abandonada y sin construcción.
3. Fénix Cargo, ubicada en Zona 4, el área continúa abandona y sin construcción.
4. Agunsa Guatemala, S.A., ubicada en Zona 5, continúa en proceso de desarrollo.
5. Bio Etanol, S.A., sigue ocupando un área de servidumbre de paso, sin contar con el instrumento jurídico correspondiente.
6. Operaciones Diversas, S.A., ubicada en Zona 1, se observó en el área acumulación de basura.
7. Aplicaciones Técnicas, S.A., ubicada en Zona 1, existe una fracción del área sin desarrollar.
8. Orazul Energy Guatemala y Cía. SC., ubicada en Zona 5, se observaron las áreas abandonadas y sin desarrollo.
9. Costa del Este, S.A., ubicada en Zona 6, el área se encuentra abandonada y sin desarrollo.
10. Agropecuaria María Laura, S.A., ubicada en Zona 6 y 10, el área se encuentra en óptimas condiciones, se tuvo a la vista la Escritura Pública No. 07 de fecha 22/04/2009, mediante la cual se otorgó contrato de Construcción de Servidumbre Legal de Paso, sobre un área de 9,538.50 M2, por un plazo de 15 años contados a partir de la suscripción del contrato, con valor de renta de US \$65.00 dólares de los Estados Unidos de América anuales, más el Impuesto al Valor Agregado.

Ver Papel de Trabajo IA1 y Anexo I.

II. Los días 26 y 29 de abril de 2024, el Equipo de Auditoría según muestra realizó Inspección Física a los Locales de los Edificios de Servicios Auxiliares I, II y III, otorgados a diferentes entidades, por medio de la cual se evidenció lo siguiente:

a) Locales del Edificio de Servicios Auxiliares I y II, algunos de los arrendatarios indicaron inconformidades con respecto al servicio de agua potable, el cual en ocasiones se las cortan sin previo aviso, también indicaron que se acumula la basura a un costado del parqueo y que los pasillos son utilizados para circulación de motocicletas a una velocidad inadecuada, además hicieron la observación que la iluminación de los pasillos es deficiente derivado que cuentan con varias lámparas fuera de servicio, se pronunciaron por la poca vigilancia en los Edificios mencionados, sobre las filtraciones de agua que sufren por deterioro de la terraza de estos Edificios; asimismo, que la garita de ingreso al parqueo de motocicletas, es conveniente que la misma se ubique dentro del parqueo y no sobre la calle. Ver Papeles de Trabajo IL1 y IL2, Anexos II y III

b) Se verificó que no existe un lugar adecuado para que los arrendatarios de los Edificios de Servicios Auxiliares I y II depositen la basura, circulación de motocicletas en los pasillos, los pasillos son utilizados para parqueo de motocicletas, lámparas de iluminación en los pasillos en mal estado, panales de nidos de abejas en los ventanales traseros del Edificio I y ventanales sucios en ambos Edificios, entre otros. Ver Anexo V

Con base a lo descrito en los Numerales I. y II. la Unidad de Auditoría Interna recomienda a la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria, supervisar el cumplimiento de las obligaciones con base al Artículo 20. Obligaciones de los Usufructuarios y Arrendatarios. del Capítulo IV. Condiciones del Usufructo o Arrendamiento del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta, el cual establece que ..."la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria será la supervisora de estas obligaciones y cumplimientos." Se le dará seguimiento en próxima Auditoría.

La Unidad de Auditoría Interna recomienda a la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria, instruir por escrito a donde corresponda, para que se realice un acercamiento con los arrendatarios de los locales de los Edificios de Servicios Auxiliares I y II propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, con el fin de que se atiendan todas las observaciones realizadas en el Numeral II, se preste un mejor servicio a los usuarios de los locales y que estos cumplan con las obligaciones contractuales; lo anterior, con base al Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta. Se le dará seguimiento en próxima Auditoría.

Con base a lo descrito en el número 10. del Numeral I. referente al caso de Agropecuaria María Laura, S.A. y tomando en consideración que la Escritura Pública No. 07 venció el 21/04/2024, la Unidad de Auditoría Interna recomienda a la Unidad de Comercialización y Mercadeo, que de existir la renovación de contrato con Agropecuaria María Laura, S.A., se lleve a cabo la revaluación de la renta plasmada en el contrato vencido, tomando en cuenta la ubicación del área, con base a lo estipulado en el Artículo 32. Valor de Arrendamientos y/ o Usufructos. del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta. Se le dará seguimiento en próxima Auditoría.

III. Se evidenció la existencia de 16 contratos vencidos de áreas otorgadas en arrendamiento y/ o usufructo y 14 contratos vencidos de locales otorgados en arrendamiento a diferentes entidades respectivamente, según Reporte de Usufructos y/ o Arrendamientos y Locales actualizado al 15/04/2024 de la Unidad de Comercialización y Mercadeo. (Oficios Nos. OF.CMPQ-61-2024 de fecha 15/04/2024 y OF.700- PQ-AIIN-040-03-2024 de fecha 26/03/2024) Ver Papel de Trabajo CV1.

Con base al Papel de Trabajo CV1 y a las Inspecciones Físicas realizadas en la presente Auditoría, según muestra se procedió a verificar Estados de Cuentas por Cliente por Arrendamientos de las Entidades Index, S.A., Local 207; Comercial Marítima, S.A., Locales 201 y 202; Compañía Eléctrica La Libertad, S.A., 58,650.42 Mts.2, ubicados en Zona 6; y, Tanques del Pacífico, S.A., 2,320.00 Mts.2, ubicados en Zona 1; determinándose que dichas entidades se encuentran en poder de los locales y áreas indicadas respectivamente; y, que la Gerencia Financiera no procede a realizar la facturación correspondiente, por no contar con un instrumento legal que ampare su cobro.

La Unidad de Comercialización y Mercadeo a través del Oficio No. OF.CMPQ-076-2024 de fecha 23/04/2024, informaron que realizan recordatorios de vencimiento a los clientes arrendatarios con 3 a 5 meses de anticipación de vencimiento del contrato correspondiente.

La Unidad de Auditoría Interna recomienda a la Unidad de Comercialización y Mercadeo, implementar nuevas estrategias para mitigar la existencia de arrendatarios y/ o usufructuarios de áreas y locales, que no cumplan con el instrumento legal que ampare la relación contractual entre ellos y Empresa Portuaria Quetzal; toda vez que por la falta de un contrato no es posible realizar la facturación correspondiente y por ende se dejan de percibir recursos financieros. De persistir esta deficiencia tomar acciones con base al Artículo 1. Objeto. del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta; el cual establece que “El presente Reglamento, tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para autorizar el uso, usufructo y arrendamiento de áreas, locales y otras instalaciones propiedad o bajo dominio de la Empresa Portuaria Quetzal; fijando los valores o rentas que deben aplicarse,”... toda vez que es obligación que cada arrendatario y/ o usufructuario de áreas y locales cumpla con suscribir el contrato correspondiente. Se le dará seguimiento en próxima Auditoría.

IV. Se evaluó el cumplimiento de la presentación de la última Solvencia de las Cuotas Patronales del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS), durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2023 respectivamente; de acuerdo a la información y documentación obtenida sobre noventa y cinco (95) empresas, según Oficio No. OF.GSI-PQ-492-2023 de fecha 18/04/2024, de la Gerencia de Seguridad Integral; evidenciándose lo siguiente:

- a) Existen veintinueve (29) empresas, que no cumplieron con la obligación de presentar las solvencias de cuotas patronales del IGSS, del último trimestre evaluado, de las cuales 17 empresas son reincidentes de no cumplir con esta obligación.
- b) Existen cincuenta y una (51) empresas, que si cumplieron con esta obligación.
- c) Existe una (1) empresa (Organismo Internacional Regional de Sanidad Agropecuaria - OIRSA-), que está exenta de esta obligación.

d) Existe una (1) empresa (Las Américas Trading Company, S.A.), que no ha tomado posesión.

e) Existen dos (2) empresas (Millensium y Autocraft de Guatemala, S.A.), que aún no han iniciado operaciones.

f) Existe una (1) empresa (Barco Limpio, S.A.), que no cumplió con la obligación de pago correspondiente al mes de octubre 2023.

g) Se comparó la información contenida en los Oficios Nos. Oficio No. OF.GSI-PQ-492-2023 de fecha 18/04/2024 y Oficios No. OF.PQ- GSI-1066-2023 de fecha 12/12/2023, determinándose que existen diez (10) empresas que no fueron incluidas dentro del reporte de la Gerencia de Seguridad Integral y si fueron incluidos en los reportes anteriores.

Ver Papel de Trabajo SCPIGSS1

A través del Oficio No. OF.GSI- PQ-492-2023, se adjuntaron los Oficios Nos. OF.PQ-GSI-026-2024 de fecha 05/01/2024 y OF.PQ-GSI-272-2024 de fecha 06/03/2024, por medio de los cuales la Gerencia de Seguridad Integral, informó a la Autoridad Administrativa Superior de turno, sobre las empresas que no cumplen con la entrega trimestral de las solvencias de las cuotas patronales del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social.

Lo anterior, fue solicitado por medio del Oficio No. OF.700-PQ-AIIN-062-04/2024 de fecha 16/04/2024, con base al Numeral 20. del Artículo 20. Obligaciones de los Usufructuarios y Arrendatarios. del Capítulo IV. Condiciones del Usufructo o Arrendamiento. del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta. "Presentar trimestralmente la solvencia de las cuotas patronales del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS) a la Gerencia de Seguridad Integral de Puerto Quetzal;" y, Oficio girado por la Unidad de Asesoría Jurídica.

Con el propósito de mitigar la existencia de empresas que no cumplen con la entrega trimestral de las solvencias de las cuotas patronales del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social; se le dará seguimiento en próxima Autoría a las acciones realizadas por la Autoridad Administrativa Superior.

V. Según muestra se determinó la correcta aplicación de la normativa legal vigente en la mayoría de los procesos realizados en la facturación por arrendamiento y/o usufructos de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, la cual es efectuada por el Departamento de Facturación, Cartera y Cobros de la Gerencia Financiera, durante el período del 01 de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023. (OFICIOS Nos. OF- DFCC-PQ-606-2024 de fecha 04/04/2024 y OF.700-PQ-AIIN-038-03/2024 de fecha 26/03/2024)  
Ver Papel de Trabajo X1.1, X1.2 y X1.3

El presente Informe de Auditoría incluye recomendaciones que contribuyen a mejorar la eficiencia de los procesos, a través del fortalecimiento de controles internos en las operaciones de cobro por concepto de usufructos y/o arrendamientos de áreas y locales propiedad de Empresa Portuaria Quetzal.

## SEGUIMIENTOS DE CONTROL INTERNO

1. En seguimiento al Numeral I. del apartado Limitaciones al Alcance, contenido en CAI 00062, se envió el Oficio No. 700-PQ-AIIN-063-04/2024, a la Unidad de Comercialización y Mercadeo, referente al estado actual de las áreas arrendadas y/o usufructuadas que se encuentran abandonadas y sin construcción, dicha Unidad indicó lo siguiente: Que a las Entidades Transporte Marroquín; Multiva de Centroamérica, S.A. y Corporación Navahermosa, S.A., se les realizó terminación anticipada de la relación contractual. (OF.CMPQ-076-2024 de fecha 23/04/2024 y Acuerdo de Junta Directiva No. JD-05-60-2023 de fecha 16/08/2023).

2. Con relación a los usuarios que no se les genera cobro por arrendamiento de áreas y locales, agua potable, energía eléctrica, telefonía y las mejoras que se efectúen en los mismos en su totalidad; utilizando el Artículo 16. del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta. (Referencia Oficios Nos. OF.700- PQ- AIIN-090-07/2023 dirigido a la Gerencia Financiera y OF-DFCC-PQ-644-2023 del Departamento de Facturación, Cartera y Cobros). Así como a la respuesta contenida en Oficio No. OF-DFCC-PQ-0752-2023 del Departamento de Facturación, Cartera y Cobros; (referencia Oficio No. OF.700- PQ- AIIN-100-07/2023 dirigido a la Gerencia Financiera). Y a la verificación de los cobros por arrendamiento, energía eléctrica y agua potable a la Entidad Seguros Universales, S.A., según Contrato Administrativo No. A-585-2021. En la Auditoría CAI 00062, se envió a la Unidad de Asesoría Jurídica el Oficio No. OF.700- PQ- AIIN-185-12/2023 de fecha 07 de diciembre de 2023, por medio del cual en sus Numerales III. y IV. se les solicitó Opinión Jurídica, documentación e información, sobre estos casos, en la presente Auditoría CAI 00017 nuevamente se le solicitó a través del Oficio No. OF.700- PQ- AIIN-061-04/2024 de fecha 16/04/2024, al cierre de la Auditoría no se obtuvo lo requerido de la Unidad de Asesoría Jurídica. Se le dará seguimiento en próxima Auditoría.

## SEGUIMIENTO DE AUDITORÍAS ANTERIORES

En cumplimiento al Manual de Auditoría Interna Gubernamental – MAIGUB-, Normas de Auditoría Interna Gubernamental – NAIGUB- y Ordenanza de Auditoría Interna Gubernamental; se procedió a efectuar el seguimiento a las recomendaciones de Auditorías anteriores.

La Forma SR1, presenta la integración de los diversos Informes emitidos con anterioridad, reportados a cada Gerente de Área y jefe de Unidad involucrado en el proceso, evidenciándose a la presente fecha, que no se ha realizado el fortalecimiento al Sistema de



Control Interno, el cual es necesario para el desvanecimiento de los comentarios y hallazgos reportados, a continuación, se mencionan algunos de ellos:

Informe CUA No. 52074, pendiente de cumplimiento las recomendaciones derivadas del Hallazgo 1 "Contrato de arrendamiento pendiente de formalización por un área de 6,301.01 metros cuadrados, ocupada por la Entidad Compañía Bananera Guatemalteca Independiente, S.A., debido a que se evidenció por medio de Oficio No. 240-219-2018 de fecha 23 de marzo del 2018, que dicha Entidad estaba ocupando el área indicada; asimismo, mediante revisión del Detalle de Cobros por Tarifa del período del 01/10/2023 al 31/12/2023, se evidenció que COBIGUA continúa pagando únicamente por el total de 106,258.00 mts.2, otorgados en usufructo; con relación al caso de COBIGUA y SERTESA, la Unidad de Asesoría Jurídica informó "...En esta Unidad no existe contrato y/o expediente pendiente con esa entidad"... Referencia Oficios Nos. OF.240- PQ-422-07/2023 de fecha 24/07/2023 y OF.700- PQ- AIIN-077-06/2023 de fecha 08/06/2023; y, Hallazgo 2 "Falta de cumplimiento del Artículo 32. Valor de Arrendamientos y/ o Usufructos, del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal", en CUA No. 72701-1-2018, el Departamento de Facturación, Cartera y Cobros, procedió a facturar los complementos de los cobros con base a las Modificaciones del Artículo 32. Valor de arrendamientos y/ o usufructos del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios Bajo el Régimen de Gestión Indirecta, según Resolución No. JD-4-25-2017, publicada en el Diario de Centro América, con vigencia a partir del 01 de julio del 2017; sin embargo, dicho Departamento posteriormente anuló las facturas por motivos de pérdida del IVA, debido a que los usuarios no procedieron a pagarlas. En la presente Auditoría CAI 00017 se evidenció la correcta aplicación del Artículo 32. Valor de arrendamientos y/o usufructos del Reglamento mencionado.

Informe CUA No. 61550, se encuentra pendiente de cumplir el Hallazgo 1 "Falta de Pólizas de Seguros de Responsabilidad Civil vigentes en los expedientes de arrendatarios y/ o usufructuarios de área y locales"; toda vez, que en la presente Auditoría CAI 00017, se evidenció que 64 arrendatarios y/o usufructuarios de áreas y 23 arrendatarios de locales no han cumplido con la presentación de las Pólizas de Seguros de Responsabilidad Civil; según listado actualizado al mes de abril de 2024 de la Unidad de Asesoría Jurídica. (OFICIOS Nos. OF.240-236- PQ-04/2024 de fecha 11/04/2024 y OF.700- PQ- AIIN-037-03/2024 de fecha 26/03/2024) Ver Papel de Trabajo PSRC1.

9. EQUIPO DE AUDITORÍA

F. \_\_\_\_\_  
**Nadia Milena Gudiel Valladares**  
Auditor, Coordinador

F. \_\_\_\_\_  
**Claudia Consuelo Cifuentes Castillo**  
Supervisor

ANEXO

.