

CONTRALORÍA GENERAL DE CUENTAS

**INFORME DE AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO CON NIVEL DE
SEGURIDAD LIMITADA
MINISTERIO DE AGRICULTURA GANADERIA Y
ALIMENTACION
DEL 15 DE ENERO DE 2020 AL 14 DE ENERO DE 2024**



GUATEMALA, ENERO DE 2025

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA ENTIDAD AUDITADA	1
1.1 Base legal	1
1.2 Misión	1
1.3 Visión	2
1.4 Función	2
1.5 Materia controlada	4
2. FUNDAMENTO LEGAL PARA LA PRÁCTICA DE LA AUDITORÍA	5
3. IDENTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE AUDITORÍA OBSERVADAS	5
4. NIVEL DE SEGURIDAD	6
5. OBLIGACIONES DE LAS DISTINTAS PARTES	6
6. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA	7
6.1 General	7
6.2 Específicos	7
7. ALCANCE	8
Área de cumplimiento	8
8. CRITERIOS	8
9. TÉCNICAS, PROCEDIMIENTOS Y/O METODOLOGÍA	9
10. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	11
Hallazgos relacionados con el cumplimiento a leyes y regulaciones aplicables	11
Conclusión	28
11. AUTORIDADES DE LA ENTIDAD, DURANTE EL PERÍODO AUDITADO	30



1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA ENTIDAD AUDITADA

1.1 Base legal

De conformidad con el Decreto Número 114-97 del Congreso de la República, Ley del Organismo Ejecutivo, artículo 29, “Al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación le corresponde atender los asuntos concernientes al régimen jurídico que le rige la producción, agrícola, pecuaria e hidrobiológica, esta última en lo que le atañe, así como aquellas que tienen por objeto mejorar las condiciones alimenticias de la población, la sanidad agropecuaria y el desarrollo productivo nacional.”

La Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, como unidad ejecutora del Ministerio, se fundamenta en:

La Constitución Política de la República de Guatemala, artículo 122 Reservas Territoriales de dominio del Estado, se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. Se exceptúan los inmuebles situados en zonas urbanas; y los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis. Así mismo, indica que los extranjeros necesitarán autorización del Ejecutivo.

El Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, artículo 2, Ente administrativo. El Organismo Ejecutivo por medio del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, y a través de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, llevará el control por medio de los registros correspondientes.

1.2 Misión

Del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación

“Somos una Institución del Estado, que fomenta el desarrollo rural integral a través de la transformación y modernización del sector agropecuario, forestal e hidrobiológico, desarrollando capacidades productivas, organizativas y comerciales para lograr la seguridad y soberanía alimentaria y competitividad con normas y regulaciones claras para el manejo de productos en el mercado nacional e internacional, garantizando la sostenibilidad de los recursos naturales.”



De la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-

“Fortalecer continuamente las capacidades institucionales para fomentar el ordenamiento de las Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, otorgando certeza jurídica de la tierra a través de contratos de arrendamiento y de esta manera contribuir al desarrollo rural integral de las poblaciones.”

1.3 Visión

Del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación

"Ser una institución pública eficiente, eficaz y transparente que promueve el desarrollo sustentable y sostenible del sector, para que los productores agropecuarios, forestales e hidrobiológicos, obtengan un desarrollo rural integral a través del uso equitativo de los medios de producción y uso sostenible de los recursos naturales renovables, mejorando su calidad de vida, seguridad y soberanía alimentaria, y competitividad."

De la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-

“Fomentar el ordenamiento legal, económico social, y ambiental de las Reservas Territoriales del Estado de Guatemala para asegurar su conservación a largo plazo y lograr beneficios para la sociedad en materia ambiental, productiva, recreación, turismo, competitividad comercial y seguridad integral.”

1.4 Función

Con base en el Decreto Número 114-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Organismo Ejecutivo, artículo 29 establece que el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, tiene a su cargo las siguientes funciones:

"a) Formular y ejecutar participativamente la política de desarrollo agropecuario, hidrobiológico, estos últimos en lo que atañe, y en coordinación con el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales diseñar la política para el manejo del recurso pesquero del país, de conformidad con la ley;

b) Proponer y velar por la aplicación de normas claras y estables en materia de actividades agrícolas, pecuarias y fitosanitarias, y de los recursos hidrobiológicos, estos últimos en lo que corresponda, buscando la eficiencia y competitividad en los mercados y teniendo en cuenta la conservación y protección del medio ambiente;



c) Definir en conjunto con el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales la política de ordenamiento territorial y de utilización de las tierras nacionales y promover la administración descentralizada en la ejecución de esta política; deberá velar por la instauración y aplicación de un sistema de normas jurídicas que definan con claridad los derechos y responsabilidades vinculadas a la posesión, uso, usufructo, y en general, la utilización de dichos bienes, mientras permanezcan bajo el dominio del Estado;

d) Formular la política de servicios públicos agrícolas, pecuarios, fitozoosanitarios y de los recursos hidrobiológicos, estos últimos en lo que le atañe, y administrar descentralizadamente su ejecución;

e) En coordinación con el Ministerio de Educación, formular la política de educación agropecuaria ambientalmente compatible, promoviendo la participación comunitaria;

f) Diseñar, en coordinación con el Ministerio de Economía, las políticas de comercio exterior de productos agropecuarios y de los recursos hidrobiológicos, estos últimos en lo que le atañe;

g) Impulsar el desarrollo empresarial en las organizaciones agropecuarias, pecuarias e hidrobiológicas, estas últimas en lo que atañe, para fomentar el desarrollo productivo y competitivo del país;

h) Desarrollar mecanismos y procedimientos que contribuyan a la seguridad alimentaria de la población, velando por la calidad de los productos;

i) Ampliar y fortalecer los procedimientos de disponibilidad y accesos a la información estratégica a productores, comercializadores y consumidores;

j) Ejercer control, supervisión y vigilancia en la calidad y seguridad de producción, importación, exportación, transporte, registro, disposición, y uso de productos plaguicidas y fertilizantes, rigiéndose por estándares internacionales aceptados."

El Acuerdo Gubernativo No. 432-2002, Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, artículo 2. Competencia indica: le corresponde a la Oficina de Control de las Áreas de Reserva del Estado, los actos administrativos siguientes:

"a) Llevar el control de las áreas de reservas territoriales del Estado, por medio de los registros correspondientes;



-
- b) Ejecutar los programas y obras que sean necesarios para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- c) Promover la coordinación interinstitucional con las entidades del sector público que tenga relación directa y particular con cada una de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- d) Conocer y resolver las solicitudes de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- e) Efectuar los estudios de zonificación para verificar la situación física y legal de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- f) Llevar el control y registro de los contratos de arrendamiento autorizados y del pago de las rentas;
- g) Percibir y administrar conforme los artículos 11 y 13 de la Ley, los ingresos provenientes por concepto de renta de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- h) Promover el desarrollo sostenible y sustentable de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- i) Mantener actualizado el catastro de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- j) Determinar las rentas que correspondan por cada una de las extensiones de las áreas de reservas territoriales del Estado que se otorguen en arrendamiento, conforme los parámetros establecidos en la Ley;
- k) Emitir la resolución que rescinde el contrato de arrendamiento y requerir la entrega y desocupación del inmueble de mérito;
- l) Otras que por su naturaleza le correspondan de conformidad con la ley o que le sean asignadas por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.”

1.5 Materia controlada

Comprendió la evaluación del proceso de cancelación de contrato de arrendamiento y despojo de derechos de posesión, en los municipios de San José, Sipacate e Iztapa, todos del departamento de Escuintla, áreas que administra la



Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, durante el período comprendido del 15 de enero de 2020 al 14 de enero de 2024.

2. FUNDAMENTO LEGAL PARA LA PRÁCTICA DE LA AUDITORÍA

La auditoría de cumplimiento con nivel de seguridad limitada se fundamenta en las normativas siguientes:

Constitución Política de la República de Guatemala, artículo 232.

Decreto Número 31-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas y sus reformas, artículos 2 Ámbito de competencia y 7 Acceso y Disposición de Información.

Acuerdo Gubernativo 96-2019 del Presidente de la República, Reglamento de la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas y sus reformas, artículos 20 literal c, 57, 58, y 59.

Acuerdo Número A-066-2021 del Contralor General de Cuentas, Actualización de los manuales de auditoría gubernamental, (b) Manual de Auditoría de Cumplimiento Gubernamental.

Acuerdo Número A-075-2017 del Contralor General de Cuentas, Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores Adaptadas a Guatemala -ISSAI.GT-.

Nombramiento No. DAS-05-0010-2024 de fecha 29 de mayo de 2024 emitido por el Director de Auditoría al Sector Medio Ambiente y Recursos Naturales con el Visto Bueno del Subcontralor de Calidad de Gasto Público de la Contraloría General de Cuentas.

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE AUDITORÍA OBSERVADAS

Para efectuar la auditoría de cumplimiento con nivel de seguridad limitada, se observaron las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores adaptadas a Guatemala -ISSAI-GT-, como se describen a continuación:

ISSAI.GT- 30 Código de ética

ISSAI.GT- 40 Control de calidad para la EFS



ISSAI.GT- 400 Principios fundamentales de la auditoría de cumplimiento

ISSAI.GT- 4000 Normas para las auditorías de cumplimiento

4. NIVEL DE SEGURIDAD

La auditoría es con nivel de seguridad limitada. En este nivel de seguridad, los procedimientos suelen estar limitados a revisiones y análisis de la materia controlada, no se realiza análisis de riesgos ni evaluación del diseño del sistema de control interno de la entidad.

5. OBLIGACIONES DE LAS DISTINTAS PARTES

Obligaciones del Equipo de Auditoría

Se observaron Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores adaptadas a Guatemala. -ISSAI.GT-, en la ejecución de la auditoría y la normativa legal aplicable que resulte pertinente. Las ISSAI.GT exigen que nos adecuemos a las exigencias deontológicas para que se planifique y ejecute la auditoría para obtener garantías razonables.

La selección de procedimientos depende del criterio del auditor. La ejecución de la auditoría inició con la aplicación de procedimientos para obtener evidencia sobre la cancelación de contrato de arrendamiento y despojo de derechos de posesión, en los municipios de San José, Sipacate e Iztapa, todos del departamento de Escuintla.

Debido a las limitaciones inherentes a la auditoría, existe el riesgo inevitable de que no lleguen a detectarse incorrecciones materiales, incluso cuando la auditoría se planifique y ejecute con arreglo a las normas de auditoría pertinentes.

Obligaciones de la Entidad

La ejecución de la auditoría se basó en que las autoridades superiores de la entidad y responsables o encargados de la misma comprenden y aceptan las obligaciones en lo relativo a:

1. La elaboración y presentación fidedigna de la información y documentación;

2. Facilitar a la comisión de auditoría lo siguiente:

a) Acceso a toda la información que sea pertinente como registros y documentación y cualquier otro material requerido.



-
- b) Cualquier otra información complementaria que se solicite a la entidad para los fines de la auditoría,
 - c) Acceso sin restricciones a aquellas personas de la entidad de las que sea necesario obtener evidencia de auditoría y
 - d) Informar oportunamente si existe información que no estará disponible para la realización de la presente auditoría y que podría limitar el alcance de la auditoría.

6. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

6.1 General

Concluir sobre el cumplimiento de la normativa y legislación vigente en el proceso de cancelación de contrato de arrendamiento y despojo de derechos de posesión, en los municipios de San José, Sipacate e Iztapa, todos del departamento de Escuintla, áreas que administra la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación; de conformidad con la información y documentación contenida en la denuncia con gestión número 937123 del Centro de Gestión de Denuncias Ciudadanas de la Dirección de Auditoría para Atención a Denuncias.

6.2 Específicos

1. Determinar la cantidad de contratos de arrendamiento cancelados, suspendidos y rescindidos; así como los despojos de derechos de posesión realizados, en los municipios y período establecido en la Materia Controlada.
2. Identificar la identidad de las 6 personas supuestamente despojadas de sus derechos de posesión, de conformidad con la gestión número 937123 del Centro de Gestión de Denuncias Ciudadanas de la Dirección de Auditoría para Atención a Denuncias.
3. Evaluar el cumplimiento de la legislación y normativa vigente para la cancelación de contratos de arrendamiento y despojo de derechos de posesión.
4. Comprobar si existe documentación suficiente y pertinente con relación a los posibles actos de corrupción consignados en la denuncia.
5. Establecer la facultad del denunciante para representar a las 6 personas supuestamente despojadas.



6. Evaluar el perfil del personal por contrato descrito en la gestión número 937123 y cumplimiento de las actividades asignadas de conformidad con la normativa legal vigente y las cláusulas de los contratos correspondientes.

7. ALCANCE

Área de cumplimiento

Comprendió la evaluación del proceso de cancelación de contrato de arrendamiento y despojo de derechos de posesión, en los municipios de San José, Sipacate e Iztapa, todos del departamento de Escuintla, áreas que administra la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación; de conformidad con la información y documentación contenida en la denuncia con gestión número 937123 del Centro de Gestión de Denuncias Ciudadanas de la Dirección de Auditoría para Atención a Denuncias; durante el período comprendido del 15 de enero de 2020 al 14 de enero de 2024.

8. CRITERIOS

Las leyes y normas específicas que fueron objeto de evaluación en la presente auditoría, siendo las siguientes:

Generales

Decreto Número 89-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos.

Acuerdo Gubernativo Número 613-2005 del Presidente de la República, Reglamento de la Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos.

Acuerdo Número A-039-2023 del Contralor General de Cuentas, Normas Generales y Técnicas de Control Interno Gubernamental.

Específicos

Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

Acuerdo Gubernativo 432-2022 del Presidente de la República, Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.



Acuerdo Gubernativo 390-2005 del Presidente de la República, Arancel General de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- y sus reformas contenidas en el Acuerdo Gubernativo 524-2006.

Acuerdo Gubernativo No. 338-2010 del Presidente de la República, Reglamento Interno del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

Acuerdo Ministerial No. 231-2011 del Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Manual de Organización y Funciones de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-.

Acuerdo Ministerial No. 190-2022 del Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Manual de Normas y Procedimientos de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-.

9. TÉCNICAS, PROCEDIMIENTOS Y/O METODOLOGÍA

De conformidad con la normativa legal aprobada por la Contraloría General de Cuentas, a través del Acuerdo No. A-075-2017, que aprueba las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadores Superiores, adaptadas a Guatemala, -ISSAI.GT- y Acuerdo No. A-066-2021, que aprueba los Manuales de Auditoría Gubernamental; se procedió a desarrollar las Guías del Manual de Auditoría de Cumplimiento Gubernamental.

Dentro de los procedimientos y técnicas de auditoría que se aplicaron en la entidad se detallan a continuación:

Observación

Se verificó y se evaluó la documentación adjunta al expediente de la denuncia presentada por medio de la gestión número 937123.

Inspección

Por medio de Oficio No. CGC-AFYC0010-MAGA-004-2024 de fecha 04 de julio de 2024, se solicitó a la OCRET información y documentación de los contratistas descritos en la gestión número 937123; se evaluaron los expedientes, informes mensuales de actividades, contratos, términos de referencias de los mismos.

Por medio de Oficio No. CGC-AFYC0010-MAGA-014-2024 de fecha 04 de octubre de 2024 se solicitó a la OCRET, listado de contratos de arrendamiento cancelados, suspendidos o rescindidos; así mismo, listado de despojos de derechos de posesión realizados.



Por medio de Oficio No. CGC-AFYC0010-MAGA-015-2024 de fecha 18 de octubre de 2024, el equipo de auditoría se apersonó a las instalaciones de la OCRET y solicitó que se le pusieran a la vista 14 expedientes relacionados con contratos de arrendamientos cancelados; para evaluar la documentación y el procedimiento correspondiente.

Por medio de Oficio No. CGC-AFYC0010-MAGA-017-2024 de fecha 18 de octubre de 2024, derivado de la revisión de expedientes realizada; se solicitó a la OCRET información y documentación relacionada con el estado actual de los terrenos para los cuales fue cancelado el contrato de arrendamiento, estableciendo quien es el nuevo arrendatario. Así mismo, se solicitó información y documentación relacionada con el procedimiento de cancelación de contratos de arrendamiento correspondiente a los expedientes Nos. 2015-0134 y 1159-2004.

Por medio de Oficio No. CGC-AFYC0010-MAGA-020-2024 y CGC-AFYC0010-MAGA-021-2024, ambos de fecha 06 de noviembre de 2024 el equipo de auditoría se presentó en las oficinas de la OCRET y solicitó que se le pusieran a la vista 10 expedientes de solicitud de arrendamiento, relacionados con el expediente No. 2015-0134; para evaluar la documentación y el procedimiento correspondiente.

Indagación

Se realizó entrevista con el señor Vicente Coyoy López (denunciante), según consta en Acta No. 0020-2024 de fecha 26 de junio de 2024.

Procedimientos Analíticos

Por medio de Oficio No. CGC-AFYC-MAGA-003-2024 de fecha 20 de junio de 2024 se solicitó a la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- un Informe Legal por medio del cual, se informara al equipo de auditoría sobre litigios en proceso relacionados al arrendamiento de tierras y terrenos; sin embargo, la OCRET, no reportó ningún litigio relacionado al caso.

Por medio de Oficios Nos. CGC-AFYC-MAGA-018-2024 y CGC-AFYC-MAGA-019-2024, ambos de fecha 24 de octubre de 2024, se solicitó opinión jurídica a la Dirección de Auditoría al Sector Medio Ambiente y Recursos Naturales, relacionada con los casos planteados según expedientes de arrendamientos Nos. 2015-0134 y 1159-2004.



10. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

Hallazgos relacionados con el cumplimiento a leyes y regulaciones aplicables

Área de cumplimiento

Hallazgo No. 1

Incumplimiento a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y su Reglamento con relación al fraccionamiento de la cesión de derechos de posesión

Condición

En el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación -MAGA-, Unidad ejecutora 203 Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, a través de oficio número CGC-AFYC0010-MAGA-014-2024 de fecha 04 de octubre de 2024, se solicitó al Director de la OCRET listado de contratos de arrendamiento cancelados, suspendidos o rescindidos en los municipios de San José, Sipacate e Iztapa, todos del departamento de Escuintla; mediante OFICIO-UDAFA-OCRET-571-2024/C.C de fecha 16 de octubre de 2024, la OCRET remitió la información solicitada.

Se verificó el expediente administrativo número 2015-0134, en el cual obra la Resolución 0173-2015 de fecha 17 de marzo de 2015, que autoriza conceder en arrendamiento un lote de terreno ubicado en aldea Atitancito, municipio de Iztapa, departamento de Escuintla, con un área total 7,503.32 metros cuadrados a favor de Karen Esmeralda Alfaro Retolaza, por un plazo de treinta años; asimismo, se tuvo a la vista la Escritura Pública Número 46 autorizada en la ciudad de Guatemala el 09-04-2015, por medio de la cual se celebró contrato de arrendamiento entre Karen Esmeralda Alfaro Retolaza y la OCRET, por un plazo de treinta (30) años a partir del 17 de marzo de 2015.

Con fecha 18 de mayo del 2021, Karen Esmeralda Alfaro Retolaza presentó a la OCRET memorial solicitando rescisión de contrato de arrendamiento contenido en la Escritura Pública Número 46, argumentando que se vio en la necesidad de vender por fracciones el terreno concedido en arrendamiento.

Con fecha 11 de febrero de 2022 la OCRET, emitió Dictamen Jurídico número DJ-80-2022 en el cual, el Departamento Jurídico dictaminó procedente rescindir el contrato de arrendamiento contenido en Escritura Pública Número 46 de fecha 09 de abril de 2015, con vencimiento el 16 de marzo de 2045; por lo que se emitió



Resolución Número 0085-2022 de fecha 21 de febrero de 2022, la cual resuelve rescindir el contrato de arrendamiento contenido en la Escritura Pública No. 46; la que fue notificada a Karen Esmeralda Alfaro Retolaza, según cédula de notificación de fecha 01 de junio de 2022.

Se giró oficio número CGC-AFYC0010-MAGA-017-2024 de fecha 18 de octubre de 2024 al Director de la OCRET, solicitando informar la situación actual del terreno ubicado en el municipio de Atitancito, municipio de Iztapa, departamento de Escuintla, quien trasladó el oficio número SG-239-2024 de fecha 29 de octubre de 2024, informando sobre el status del expediente No. 2015-0134, identificando cinco formularios de primera solicitud y cinco contratos de arrendamiento para ese mismo lote de terreno derivados del expediente en mención.

Se tuvieron a la vista los cinco expedientes de primera solicitud, los cuales se describen a continuación:

No.	NOMBRES Y APELLIDOS	FORMULARIO PRIMERA SOLICITUD No.	EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO No.	FECHA DE RECIBIDO POR OCRET	FECHA DECLARACIÓN JURADA/DERECHOS DE POSESIÓN
1	Silvia Verónica Gómez Alonzo	50187	2022-0855	11/08/2022	17/10/2020
2	José Alberto Leonardo Cerón	50616	2022-0565	01/06/2022	20/02/2021
3	Benedicto Juan Castro	47013	2022-0676	27/06/2022	20/06/2022
4	Omar Pinto	49862	2022-0668	23/06/2022	20/06/2022
5	Ashca Noel Franco Albizurez	49347	2022-0690	30/06/2022	27/06/2022

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de los Expedientes Nos. 2022-0855, 2022-0565, 2022-0676, 2022-0668 y 2022-0690

Estableciendo lo siguiente:

- a. En el expediente No. 2022-0855 se encuentra contenida la Escritura Pública No. 81 de fecha 17 de octubre de 2020 por medio de la cual se manifiesta que Karen Esmeralda Alfaro Retolaza otorga contrato de cesión de derechos de posesión a Silvia Verónica Gómez Alonzo por un valor de Q. 10,000.00; dicha fracción tiene un área de 1,500 metros cuadrados.
- b. En el expediente No. 2022-0565 se encuentra contenida la Escritura Pública No. 60 de fecha 20 de febrero de 2021 por medio de la cual se manifiesta que Karen Esmeralda Alfaro Retolaza otorga contrato de cesión de derechos de posesión a José Alberto Leonardo Cerón por un valor de Q. 10,000.00; dicha fracción tiene un área de 1,500 metros cuadrados.
- c. La OCRET recepcionó los formularios de primera solicitud Nos. 49862, 47013 y 49347 de fechas 23, 27 y 30 de junio de 2022; respectivamente, según expedientes Nos. 2022-0668, 2022-0676 y 2022-0690. Si bien las solicitudes de



arrendamiento fueron recibidas por OCRET cuando el contrato de arrendamiento contenido en la Escritura Pública No. 46 a favor de Karen Esmeralda Alfaro Retolaza ya había sido rescindido. Estos también forman parte polígono del área original que motivo la rescisión del contrato inicial y el fraccionamiento en la cesión de derechos de posesión.

En virtud de lo anterior, se concluye que el terreno concedido en arrendamiento a Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar mediante Escritura Pública No. CUARENTA Y SEIS (46) fue fraccionado, incumpliendo con lo establecido en la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y su reglamento; así mismo, el equipo de auditoría no obtuvo evidencia sobre acciones administrativo o legales que haya tomado la OCRET en contra del arrendatario por el incumplimiento.

Criterio

Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales, artículo 26. De la cesión de derechos de arrendamiento y compraventa de mejoras, establece: "El arrendatario podrá ceder únicamente la totalidad del bien objeto de arrendamiento y vender mejoras..."

Decreto Número 89-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, artículo 4. Sujetos de Responsabilidad., establece: "Son responsables de conformidad con las normas contenidas en esta Ley y serán sancionados por el incumplimiento o inobservancia de la misma, conforme a las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente en el país, todas aquellas personas investidas de funciones públicas permanentes o transitorias, remuneradas o gratuitas especialmente: a) Los dignatarios, autoridades, funcionarios y empleados públicos que por elección popular, nombramiento, contrato o cualquier otro vínculo presten sus servicios en el estado, sus organismos, los municipios, sus empresas, y entidades descentralizadas y autónomas..." Artículo 7. Funcionarios Públicos., establece: "Los funcionarios públicos conforme los denomina el artículo 4 de esta ley, están obligados a desempeñar sus deberes, atribuciones, facultades y funciones con estricto apego a la Constitución Política de la República y, las leyes. En consecuencia, están sujetos a responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por las infracciones, omisiones, acciones, decisiones y resoluciones en que incurrieren en el ejercicio de su cargo." Artículo 8. Responsabilidad administrativa., establece: "La responsabilidad es administrativa cuando la acción u omisión contraviene el ordenamiento jurídico administrativo y las normas que regulan la conducta del funcionario público, asimismo, cuando se incurriere en negligencia, imprudencia o impericia o bien incumpliendo leyes, reglamentos, contratos y demás disposiciones legales a la institución estatal ante la cual están



obligados a prestar sus servicios; además, cuando no se cumplan, con la debida diligencia las obligaciones contraídas o funciones inherentes al cargo, así como cuando por acción u omisión se cause perjuicio a los intereses públicos que tuviere encomendados y no ocasionen daños o perjuicios patrimoniales, o bien se incurra en falta o delito.”

Acuerdo Gubernativo Número 432-2002 del Presidente de la República, Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, artículo 25. Cesión de derechos y compraventa de mejoras., establece: “Para ceder los derechos de arrendamiento y vender las mejoras de las áreas de reservas territoriales del Estado dadas en arrendamiento, el arrendatario, el cesionario y el comprador, según sea el caso, deben presentar solicitud en formulario proporcionado por la Oficina y cumplir con adjuntar los documentos siguientes: a) Original y copia del plano de ubicación del inmueble; b) Fotocopia del Primer testimonio de la Escritura Pública de Cesión de Derechos y Compraventa de Mejoras, y fotocopia del formulario en donde conste el pago del Impuesto al Valor Agregado -IVA-, c) Original y copia del aviso notarial de la cesión de derechos y compra venta de mejoras; d) Fotocopia del testimonio del contrato de arrendamiento; e) fotocopia del recibo del último pago de la renta.”

Escritura Pública Número cuarenta y seis (46) de fecha 09 de abril de 2015, suscrita entre David Carías Salazar y Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar, CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: PROHIBICIONES: establece: “...d) ceder parcialmente los derechos de arrendamiento”.

Causa

El Jefe del Departamento Jurídico, el Secretario General y el Director de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, no observaron lo que estipula la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado y su Reglamento, en lo referente a que no se pueden ceder parcialmente los derechos de arrendamiento.

Efecto

Que los arrendatarios vendan en forma fraccionada los derechos de posesión de los terrenos concedidos en arrendamiento y obtengan beneficios personales de las áreas territoriales del Estado; así mismo, que esto se convierta en una inadecuada práctica al ceder parcialmente inmuebles que poseen en arrendamiento.

Recomendación

El Ministro debe girar instrucciones al Director de Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, y este a su vez al Jefe del Departamento Jurídico y Secretario General para que previo a emitirse el dictamen jurídico y resoluciones para otorgar en arrendamiento un inmueble dentro de las Áreas de Reservas



Territoriales del Estado, se verifique si el inmueble tiene contrato de arrendamiento y si este no proviene de cesiones parciales de derechos de posesión; es decir, que se observen los lineamientos establecidos en la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado y su Reglamento.

Comentario de los responsables

En Nota sin número de fecha 28 de noviembre de 2024, Vilma Elizabeth Tobar Morales, quien fungió como Jefe del Departamento Jurídico durante el período comprendido del 01 de enero de 2020 al 27 de diciembre de 2021, manifiesta: "...en su informe relacionado al Incumplimiento a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y su Reglamento con relación al fraccionamiento de la cesión de derechos de posesión, hace mención que la Arrendante la señora Karen Esmeralda Alfaro Retolaza, expediente número 2015-0134, terreno ubicado en aldea Atitancito, municipio de Iztapa, departamento de Escuintla, con un área total 7,503.32 mts.2.

El expediente en mención ingreso a la oficina con fecha 10 de febrero de 2015, como primera solicitud, la oficina resolvió a través de la resolución 0173-2015, con fecha 17 marzo de 2015 concederle el arrendamiento, con escritura Publica número 46, con fecha 09 de abril de 2015, se celebró contrato de arrendamiento.

Así mismo argumenta esta auditoria con fecha 11 de febrero de 2022 la OCRET, emitió Dictamen Jurídico número DJ-80-2022 en el cual, el Departamento Jurídico dictaminó procedente rescindir el contrato de arrendamiento contenido en Escritura Pública Número 46 de fecha 09 de abril de 2015, con vencimiento el 16 de marzo de 2045; por lo que se emitió Resolución Número 0085-2022 de fecha 21 de febrero de 2022, la cual resuelve rescindir el contrato de arrendamiento contenido en la Escritura Pública No. 46; la que fue notificada a Karen Esmeralda Alfaro Retolaza, según cédula de notificación de fecha 01 de junio de 2022.

Cabe mencionar que el Dictamen No.DJ-60-2022, de fecha 11 de febrero de 2022, donde se procedió Rescindir el contrato de Arrendamiento, dándole baja y Declarado en Disponibilidad, NO fue firmado por mi personada, debido que con Cedula de Notificación número 382-2021, a las 7:30 horas, de fecha 28 de Diciembre de 2021, se me notifico el acuerdo Ministerial RH-011-299-2021 de fecha 23 de diciembre de 2021, donde se me Traslada Como Asesora Jurídica de coordinación de la Unidad de Bienestar Animal, quedando otra Profesional a Cargo del Departamento. Por lo anterior, presento los siguiente;

ARGUMENTO DE DESCARGO

...le informo el Dictamen No.DJ-60-2022, de fecha 11 de febrero de 2022, donde se procedió Rescindir el contrato de Arrendamiento, dándole baja y Declarado en Disponibilidad, NO fue firmado por mi personada, debido que con Cedula de



Notificación número 382-2021, a las 7:30 horas, de fecha 28 de Diciembre de 2021, se me notifico el acuerdo Ministerial RH-011-299-2021 de fecha 23 de diciembre de 2021, donde se me Traslada Como Asesora Jurídica de coordinación de la Unidad de Bienestar Animal, quedando otra Profesional a Cargo del Departamento.”

En Oficio sin número de fecha 22 de noviembre de 2024, Joaquín Lorenzo Bámaca González, Secretario General, manifiesta: “En relación a las normas antes citadas me permito exponer sobre aspectos importantes que al momento de revisar el posible hallazgo y el criterio de los respetables Auditores Gubernamentales, deberán ser considerados para desvanecer el mismo, considerando lo siguiente:

De las acciones a tomar por parte de la ‘OCRET’ con respecto al fraccionamiento en el que incurrió la arrendataria Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar -Expediente 2015-0134, fue en si mismo la Rescisión del Contrato de Arrendamiento establecido en el Artículo 27 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala en observancia del Artículo 15 del mismo cuerpo legal.

Es también menester la mención de las cláusulas “DÉCIMA PRIMERA” y “DÉCIMA SEGUNDA” de la Escritura Pública número cuarenta y seis (46) de fecha nueve (09) de abril de dos mil quince (2015), autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario Sergio Sis Ortíz, por medio de la cual se celebró “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN AREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA” entre la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y la señora Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar, las cuales procedo a transcribir textualmente:

“DÉCIMA PRIMERA: PROHIBICIONES; LA ARRENDATARIA no podrá bajo pena de rescindir este contrato a) SUBARRENDAR TOTAL O PARCIALMENTE EL TERRENO OTORGADO EN ARRENDAMIENTO. b) Deforestar el área ni efectuar quemas o rozas sin tener licencia extendida por la autoridad competente. c) No podrá cambiar el destino para el cual le fue otorgado en arrendamiento el inmueble relacionado y d) Ceder parcialmente los derechos en arrendamiento.”

“DÉCIMA SEGUNDA: Si por cualquier causa LA ARRENDATARIA desocupa el terreno antes del vencimiento el plazo pactado, queda obligada a pagar íntegramente el valor del arrendamiento correspondiente al periodo no concluido; salvo caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobado y aceptado por OCRET, quedando obligado únicamente a pagar la renta hasta la fecha en que



haya acaecido el hecho. En todo caso autoriza a OCRET para que ocupe el inmueble y disponga del mismo.”

De las citas anteriores del contrato de arrendamiento anteriormente descrito, se puede comprobar que de las acciones tomadas en forma administrativa y legales por parte de la Oficina, a parte de la Rescisión del contrato de arrendamiento se realizó el cobro de periodo no concluido de arrendamiento otorgado a Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar el cual es correspondiente del 17/03/2023 al 16/03/2045 siendo esta la cantidad de Q. 5,177.30, ya que el arrendamiento otorgado a Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar fue por 30 años prorrogables contados a partir del 17 de marzo de 2015.

Así también las cesiones de derecho que otorgó la señora Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar a los expedientes 2022-0855, 2022-0565 por un valor de Q. 10,000.00 cada uno, no hubieran surtido efecto en virtud que no habían sido registrados en la Oficina, si hubieran sido ingresadas las cesiones tal y como están descritas en Escritura Pública, estas hubieran sido rechazadas in limine derivado de lo establecido en la Ley así como en el contrato de arrendamiento anteriormente descrito.

De las acciones llevadas a cabo por parte de la Oficina fue la Rescisión del Contrato de Arrendamiento por medio de la Resolución Número 0085-2022 de fecha 21/02/2022 la cual fue debidamente notificada según cedula de notificación de fecha 01/06/2022 y los cobros del periodo no concluido del contrato de arrendamiento por un total de Q. 5,177.30 según Forma de Pago a folio obrante 38 del expediente 2015-0134 el cual se hizo efectivo según los recibos de pago número 007398 y 008869.

En cuanto a la supuesta “CAUSA” del relacionado Hallazgo. Se determina que mi persona como Secretario, no es el responsable directo de la mala práctica en la que pueden incurrir algunos arrendatarios quienes en forma privada y con la asesoría de algunos abogados y notarios lleven a cabo estos contratos de Cesión de derechos en forma parcial y de fraccionamiento, en lo que respecta a lo establecido en la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, Decreto Número 126-97, del Congreso de la República de Guatemala, se actuó de forma administrativa y legal quedando evidencia de ello en el expediente 2015-0134 a nombre de Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar con respecto a la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito con la ‘OCRET’ en el cual se le obligó a cancelar el periodo no concluido del arrendamiento el cual le fue otorgado por 30 años a Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar.

DEL SUPUESTO EFECTO. Se puede determinar que la práctica de las personas



que Ceden sus Derechos en forma parcial y fraccionada se da en el ámbito privado siendo imposible detectarlo por parte de la Oficina, si es que no se registran esas cesiones o se realiza una inspección en el lugar y en el momento determinado en el que se suscitan dichos actos. Esta práctica está prohibida en la ley de la materia, así como en el reglamento, pero el alcance que esta Oficina tiene sobre esta prohibición es la de rescindir el contrato de arrendamiento y cobrar el periodo no concluido derivado de lo establecido en la ley y en el contrato de arrendamiento.”

En Nota sin número de fecha 28 de noviembre de 2024, Yassmin Graciela Andaraus Recinos, quien fungió como Jefe del Departamento Jurídico durante el período comprendido del 28 de diciembre de 2021 al 31 de mayo de 2023, manifiesta: “De lo anterior, me permito informar a los señores Auditores Gubernamentales lo siguiente:

La Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado, establece lo siguiente:

“Artículo 15 Desocupación del inmueble. Una vez emitida la Resolución respectiva OCRET, procederá a requerir la entrega y desocupación del inmueble de mérito; en caso de negativa se trasladará el expediente a la Procuraduría General de la Nación, quien, en representación del Estado, tramitará las acciones correspondientes para que se abra el proceso tendiente a la desocupación del inmueble, a efecto de que éste vuelva a poder del Estado, en cuyo favor quedarán las mejoras existentes.”

“Artículo 26 De la cesión de derechos de arrendamiento y compraventa de mejoras. El arrendatario podrá ceder únicamente la totalidad del bien objeto de arrendamiento y vender mejoras...”

“Artículo 27 Rescisión del contrato de arrendamiento. El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y en la presente ley, por parte del arrendatario dará derecho a rescindir sin más trámite el contrato, por medio de resolución, para cuyo efecto se aplicará lo establecido en el artículo 15 de la presente ley.”

El artículo 30 del Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado, establece lo siguiente: “Artículo 30. Rescisión. La Oficina podrá dar por rescindidos los contratos de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario a cualesquiera de las obligaciones establecidas en la Ley, para lo cual emitirá la resolución que dé por rescindido el contrato, requiriendo al arrendatario la entrega y desocupación del inmueble de mérito...”



La Escritura Pública número 46 que contiene contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, establece en su cláusula Décima Tercera “Cesión de Derechos: La arrendataria, escritura pública podrá ceder totalmente sus derechos de arrendamiento y enajenar las mejoras existentes en el inmueble dando el aviso correspondiente a OCRET,...”; así mismo en su cláusula décima establece “Rescisión: El incumplimiento del pago de la renta y las obligaciones aceptadas en este contrato así como la infracción de leyes, reglamento y disposiciones sobre la materia, por actos ejecutados dentro o con relación al inmueble otorgado dará derecho a OCRET a rescindir unilateralmente el contrato, para lo cual será suficiente emitir la resolución correspondiente y para exigir el pago de las cantidades adeudadas en concepto de arrendamiento, mora e intereses devengados por el incumplimiento de las obligaciones determinadas en la ley y en el presente contrato quedando las mejoras a favor del Estado.”

En el dictamen No. DJ-60-2022 de fecha 11 de febrero de 2022, se indicó que era procedente rescindir el contrato de arrendamiento contenido en Escritura Pública número 46 autorizada en la ciudad de Guatemala, el 9 de abril de 2015 por el notario Sergio Sis Ortíz; asimismo, dictamina que es procedente solicitar la entrega y desocupación del inmueble relacionado, además declarar en disponibilidad el inmueble.

La Resolución número 0085-2022 de fecha 21 de febrero de 2022, resuelve lo siguiente: “I. Rescindir el contrato de arrendamiento suscrito con Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar sobre un inmueble ubicado en... II. Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar queda obligada a pagar íntegramente el valor del arrendamiento por el periodo no concluido que asciende a la cantidad de cinco mil ciento setenta y siete quetzales con treinta centavos, correspondiente al 17/03/22 al 16/03/2045. III. Solicitar la entrega y desocupación del inmueble relacionado, bajo apercibimiento de que, en caso de negativa, se trasladará copia certificada del expediente a la Procuraduría General de la Nación para que accione judicialmente en representación del Estado, requiriendo la desocupación del inmueble. IV Declarar en disponibilidad el inmueble otorgado en arrendamiento a Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar, de un bien inmueble en la Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala ubicado en:...”

De conformidad con lo regulado en la Ley Reguladora de la Áreas de Reserva Territoriales del Estado y su Reglamento, establecen que del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento y en la Ley dará derecho a rescindir sin más trámite el contrato por medio de resolución que lo de por rescindido requiriendo al arrendatario la entrega y desocupación del inmueble de mérito.



Siendo la rescisión del contrato la única forma con que cuenta la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado para remediar el incumplimiento de las obligaciones que acepta un arrendatario al suscribir un contrato de arrendamiento, tal como lo es la venta de derechos de posesión de fracciones del inmueble concedido en arrendamiento.

En ese sentido, tanto en el Dictamen DJ-60-2022 así como la Resolución número 0085-2022 se cumple con lo establecido en el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar y la Oficina de Control de Áreas de Reserva Territorial del Estado y en la Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado y su Reglamento en virtud que al haberse incumplido con las obligaciones establecidas se procedió a rescindir el contrato suscrito, requiriendo además la entrega y desocupación del inmueble y declarándolo en disponibilidad, asimismo se requirió el pago de la renta por el periodo no concluido del arrendamiento que se le había otorgado a la señora Alfaro.

CONCLUSIÓN

Por lo que, derivado de lo anterior, se puede concluir que se cumplió con la Ley Reguladora de las Áreas de Reserva del Estado y su Reglamento así como con lo establecido en el Contrato de Arrendamiento de Inmueble Ubicado en Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, suscrito entre la señora Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar y la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, contenido en Escritura Pública número 46, autorizada en la ciudad de Guatemala, el 9 de abril de 2015, por el Notario Sergio Sis Ortíz, aplicando la normativa legal vigente para el caso concreto. Por lo que mi actuación en calidad de Jefe del Departamento Jurídico de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, se realizó dentro del ámbito de la Ley.”

En Nota sin número de fecha 25 de noviembre de 2024, Omar Oswaldo Góngora Cantoral, Director de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, manifiesta: “Incumplimiento a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y su Reglamento

Condición:

El acto de rescisión es anterior a que la oficina otorgara en arrendamiento inmuebles. El efecto jurídico, es que, la señora no cedió los inmuebles vigentes el contrato. los efectos jurídicos. Refiere la Condición que”,... Estableciendo lo siguiente: “a. En el expediente No. 2022-0855 se encuentra contenida la Escritura Pública No. 81 de fecha 17 de octubre de 2020 por medio de la cual se manifiesta



que Karen Esmeralda Alfaro Retolaza otorga contrato de cesión de derechos de posesión a Silvia Verónica Gómez Alonzo por un valor de Q. 10,000.00; dicha fracción tiene un área de 1,500 metros cuadrados.

b. En el expediente No. 2022-0565 se encuentra contenida la Escritura Pública No. 60 de fecha 20 de febrero de 2021 por medio de la cual se manifiesta que Karen Esmeralda Alfaro Retolaza otorga contrato de cesión de derechos de posesión a José Alberto Leonardo Cerón por un valor de Q. 10,000.00; dicha fracción tiene un área de 1,500 metros cuadrados.

c. La OCRET recepcionó los formularios de primera solicitud Nos. 49862, 47013 y 49347 de fechas 23, 27 y 30 de junio de 2022; respectivamente, según expedientes Nos. 2022-0668, 2022-0676 y 2022-0690. Si bien las solicitudes de arrendamiento fueron recibidas por OCRET cuando el contrato de arrendamiento contenido en la Escritura Pública No. 46 a favor de Karen Esmeralda Alfaro Retolaza ya había sido rescindido. Estos también forman parte polígono del área original que motivo la rescisión del contrato inicial y el fraccionamiento en la cesión de derechos de posesión.

En virtud de lo anterior, se concluye que el terreno concedido en arrendamiento a Karen Esmeralda Alfaro Retolaza de Melgar mediante Escritura Pública No. CUARENTA Y SEIS (46) fue fraccionado, incumpliendo con lo establecido en la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y su reglamento; así mismo, el equipo de auditoría no obtuvo evidencia sobre acciones administrativo o legales que haya tomado la OCRET en contra del arrendatario por el incumplimiento.”

DE LA RESICION:

La consecuencia de fraccionar el inmueble otorgado en arrendamiento, da como resultado la rescisión del contrato de arrendamiento, por lo que, la Oficina emitió la resolución número cero cero ochenta y cinco guion dos mil veintidós (0085-2022) de fecha veintiuno de febrero del año dos mil veintidós, resolviendo rescindir el contrato de arrendamiento contenido en la Escritura Pública número cuarenta y seis (46); la que fue notificada a la ex arrendataria Karen Esmeralda Alfaro Retolaza, según cédula de notificación de fecha uno de junio del año dos mil veintidós, resolución que causó firmeza, toda vez que no fue impugnada o adversada a través del recurso de revocatoria previsto en el artículo 20 de la ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

Al causar firmeza la resolución de rescisión del contrato, quedó en disponibilidad el inmueble relacionado por lo cual, la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado quedó facultada por imperativo legal a otorgarlo en arrendamiento, no necesariamente el inmueble que originalmente se otorgó primariamente, sino que, podía modificarlo y otorgarlo a conveniencia de los intereses del Estado, toda vez que la prohibición de fraccionarlo es para el arrendatario (efecto de rescisión, según



resolución que causo firmeza) no para la citada Institución, por otro lado, en concordancia con el artículo 21 de dicho Cuerpo legal, al contar con la certeza de la firmeza de la resolución de la rescisión del contrato de arrendamiento, se procedió a otorgar en arrendamiento los inmuebles mencionados, cuestión que, no afecta si era o no del polígono del inmueble que en su momento se otorgó en arrendamiento a la señora Alfaro Retolaza, toda vez que, al ingresar peticiones de arrendamiento señaladas por la Comisión de la Contraloría General de Cuentas, estas llenaron los requisitos establecidos en los artículos 2 y 17 de la Ley precitada, y fueron posteriores a un contrato rescindido.

ACCIONES ADMINISTRATIVAS Y LEGALES:

La Comisión de Auditoría indica en el supuesto hallazgo lo siguiente: “así mismo, el equipo de auditoría no obtuvo evidencia sobre acciones administrativo o legales que haya tomado la OCRET en contra del arrendatario por el incumplimiento.” Al respecto, me permito manifestarle a los Señores Auditores que, Efectivamente se tomaron las acciones legales administrativas correspondientes, las cuales consisten en la emisión de la resolución número cero cero ochenta y cinco guion dos mil veintidós (0085-2022) de fecha veintiuno de febrero del año dos mil veintidós, resolviendo rescindir el contrato de arrendamiento contenido en la Escritura Pública No. 46; la que fue notificada a la ex arrendataria Karen Esmeralda Alfaro Retolaza, según cédula de notificación de fecha 01 de junio de 2022, En ese sentido, deviene impropio el hallazgo pretendido.

ARGUMENTOS QUE DESVANECEN EL HALLAZGO NUMERO 1.

Fui nombrado en el cargo de Director de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación a partir del mes de marzo de 2020, hasta 31 de enero de 2024.

LA DIRECCION DE LA OFICINA A NOTIFICADO A TODAS LAS DEPENDENCIAS QUE COMPONEN LAS SIGUIENTES:

ACCIONES DE CONTROL INTERNO, REALIZADAS POR DIRECTOR DE OCRET, ENTRE OTRAS PARA LA GESTIÓN EFICIENTE Y EFICAZ DE LOS CONTROLES DE EXPEDIENTES DE ARRENDAMIENTOS, DE LA OFICINA DE CONTROL DE AREAS DE RESERVA DEL ESTADO -OCRET-.

Por lo expuesto en los párrafos anteriores por parte del Equipo de Auditoría de la Contraloría General de Cuentas de la Nación -CGC- me manifiesto de la siguiente manera:

Se giraron Instrucciones por escrito del Director de OCRET, a todos los jefes de departamentos y unidades y sedes territoriales para el cumplimiento de la normativa legal que rige a la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado



-OCRET-.

La Dirección bajo mi cargo, giró instrucciones precisas a todos los Jefes y Encargados de Departamentos de OCRET, para el estricto Cumplimiento a Leyes y Regulaciones Aplicables.

Para el efecto...el MEMORANDUM DIR-12-2020 de fecha 02 de junio de 2020 y MEMORANDUM DIR-28-2020 de fecha 30 de noviembre de 2020. Los que transcribo a continuación: (documentos que se encuentran en los archivos de la Dirección de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -CORET-).

MEMORANDUM DIR-12-2020

A: Todos los jefes y encargados de departamento
DE: Ing. Omar Oswaldo Góngora Cantoral
FECHA: 02 de junio de 2020
ASUNTO: Observancia y cumplimiento de la normativa legal –OCRET-

Derivado de lo establecido en el inciso a) del artículo 5 del Acuerdo Gubernativo No. 432-2002 Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de reservas Territoriales del Estado de Guatemala, una de las funciones de esta Dirección es “Cumplir y hacer que se cumplan las leyes que regulan la materia de su competencia”.

Por este medio se les solicita a ustedes y al personal a su cargo, que todas las funciones y actividades que realicen, desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2020, sean bajo el estricto cumplimiento y observancia de los aspectos contenidos en la normativa legal que rige el funcionamiento de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET-, siendo estas, entre otras, las siguientes:

Decreto 126-97 Ley reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del estado de Guatemala.

Acuerdo Gubernativo No. 432-2002 Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

Acuerdo Gubernativo No. 390-2005 Arancel de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET-.

Decreto del Congreso de la República No. 89-2002 Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos.

Decreto del Congreso de la República 57-92 Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento (incluyendo sus modificaciones).

Decreto del Congreso de la República No. 101-97 Ley Orgánica del Presupuesto y su Reglamento (incluyendo sus modificaciones).

Resolución No. 11-2010 y sus modificaciones, Normas para el uso del Sistema de



Información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado –GUATECOMPRAS-, de la Dirección Normativa de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, del Ministerio de Finanzas Públicas.

Otras que tengan relación con el cumplimiento de las funciones y responsabilidades de funcionarios y empleados públicos, así como los términos de referencia del personal contratado.

Asimismo, la implementación y respuesta oportuna de las recomendaciones, que les correspondan, producto de los informes finales, de cualquier tipo de auditoría practicada a OCRET, de conformidad a los nombramientos respectivos, por parte de la Unidad de Auditoría Interna del MAGA y Contraloría General de Cuentas.

Es responsabilidad de los Jefes, encargados, encargados o delegados de cada área, socializar esta información con el personal a su cargo; y es responsabilidad de todos, el cumplimiento de la normativa legal según funciones y responsabilidades, establecidas en estos y otros cuerpos legales.

Lo anterior, con el objetivo general de que la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado, sea administrada bajo los criterios de probidad, eficacia, eficiencia, transparencia, economía y equidad, lo cual es responsabilidad de todos. Sin otro particular.

ING. OMAR OSWALDO GÓNGORA CANTORAL
DIRECTOR DE OCRET

MEMORANDUM DIR-28-2020

A: Todos los jefes y encargados de departamento
DE: Ing. Omar Oswaldo Góngora Cantoral
FECHA: 30 de noviembre de 2020
ASUNTO: Observancia y cumplimiento de la normativa legal –OCRET-.

Derivado de lo establecido en el inciso a) del artículo 5 del Acuerdo Gubernativo No. 432-2002 Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de reservas Territoriales del Estado de Guatemala, una de las funciones de esta Dirección es “Cumplir y hacer que se cumplan las leyes que regulan la materia de su competencia”.

Por este medio se les reitera el cumplimiento del MEMORANDUM DIR-12-2020 de fecha 02 de junio de 2020, en el cual la Dirección bajo mi cargo, les solicitó a los Jefes y Encargados de Departamentos y al personal a su cargo, que todas las funciones y actividades que realicen, desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2020, sean bajo el estricto cumplimiento y observancia de los aspectos contenidos



en la normativa legal que rige el funcionamiento de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET-, siendo estas, entre otras, las siguientes:

Decreto 126-97 Ley reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del estado de Guatemala.

Acuerdo Gubernativo No. 432-2002 Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

Acuerdo Gubernativo No. 390-2005 Arancel de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET-.

Decreto del Congreso de la República No. 89-2002 Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos.

Decreto del Congreso de la República 57-92 Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento (incluyendo sus modificaciones).

Decreto del Congreso de la República No. 101-97 Ley Orgánica del Presupuesto y su Reglamento (incluyendo sus modificaciones).

Resolución No. 18-2019 y sus modificaciones, Normas para el uso del Sistema de Información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado –GUATECOMPRAS-, de la Dirección Normativa de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, del Ministerio de Finanzas Públicas.

Acuerdo No. 09-63, Normas Generales de Control Interno Gubernamental de la Contraloría General de Cuentas.

Manual de Clasificaciones Presupuestarias para el Sector Público de Guatemala.

Manuales, Resoluciones, Oficios y Circulares emitidas por el MAGA.

Asimismo, la implementación y respuesta oportuna de las recomendaciones que les correspondan, producto de informes finales, de cualquier tipo de auditoría práctica a OCRET, de conformidad a los nombramientos respectivos, por parte de Contraloría General de Cuentas -CGC- y la Unidad de Auditoría Interna -UDAI- del MAGA.

Otras Leyes Generales y Específicas, que tengan relación con el cumplimiento de las funciones y responsabilidades de funcionarios y empleados públicos, así como los términos de referencia del personal contratado.

Es responsabilidad de los Jefes Y Encargados o delegados de cada área, socializar esta información con el personal a su cargo; y es responsabilidad de todos, el cumplimiento de la normativa legal según funciones y responsabilidades de cada uno, establecidas en estos y otros cuerpos legales.

Lo anterior, con el objetivo general de que la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado, sea administrada bajo los criterios de probidad, eficacia, eficiencia, transparencia, economía y equidad, lo cual es responsabilidad de todos.



Así mismo, lo establecido en el inciso a) del artículo 5. Funciones. Del Acuerdo Gubernativo No. 432-2002 Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de reservas Territoriales del Estado de Guatemala, una de las funciones de esta Dirección es “Cumplir y hacer que se cumplan las leyes que regulan la materia de su competencia”.

MEMORANDUM DIR-002-2021 del 12 de enero de 2021, documento que obra en los archivos de la Dirección de OCRET.

Asunto: Observancia y cumplimiento de la normativa legal -OCRET-
Ley, Reglamento y Aranceles de OCRET.

Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos.

Ley y Reglamento de Contrataciones del Estado.

Ley Orgánica del Presupuesto y su Reglamento.

Normas para el uso del Sistema de información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado -GUATECOMPRAS-

Normas Generales de Control Interno Gubernamental de la CGC.

Manual de Clasificaciones Presupuestarias para el Sector Público de Guatemala.

Manuales, Resoluciones, Oficios y Circulares emitidas por el MAGA.

La implementación y respuesta oportuna de las recomendaciones que les correspondan, producto de informes finales, de cualquier tipo de auditoría practicada a OCRET, de conformidad a los nombramientos respectivos, por parte de CGC y la UDAI del MAGA.

Otras Leyes Generales y Especificas, que tengan relación con el cumplimiento de las funciones y responsabilidades de funcionarios y empleados públicos, así como los términos de referencia del personal contratado...

OFICIO DIR-547-2020, documento que obra en los archivos de la Dirección de OCRET. (Se instruyó al jefe del Departamento Jurídico el estricto cumplimiento de los artículos 29, 30 y 31 del Reglamento de la Ley de OCRET, entre otros), lo que corresponde al incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, se podrá dar por rescindidos los contratos de arrendamiento.

OFICIO DIR-548-2020, documento que obra en los archivos de la Dirección de OCRET, (Se instruyó al Profesional del Departamento de Recaudación y Control de Pagos de OCRET, el estricto cumplimiento de los artículos 29, 30 y 31 del Reglamento de la Ley de OCRET, entre otros)

Por lo anterior, respetuosamente solicito al Equipo de Auditoría de la Contraloría General de Cuentas tomar en consideración, en su análisis a efectuar; los argumentos presentados y considerar que, SI ha cumplido y ha gestionado oportunamente, ante sus Subalternos el debido cumplimiento y observancia a la Normativa Legal y especialmente la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y su Reglamento. De conformidad a la



Normativa Legal y Normas Generales y Técnicas de Control Interno Gubernamental de la Contraloría General de Cuentas.

CONCLUSIÓN:

Por lo anteriormente expuesto respetuosamente solicito al Equipo de Auditoría de la Contraloría General de Cuenta que el presunto hallazgo sea desvanecido a mi persona de conformidad a los argumentos indicados, y de acuerdo a las Normas Generales y Técnicas de Control Interno Gubernamental de la Contraloría General de Cuentas.”

Comentario de auditoría

Se confirma el hallazgo para Vilma Elizabeth Tobar Morales, quien fungió como Jefe del Departamento Jurídico durante el período comprendido del 01 de enero de 2020 al 27 de diciembre de 2021, consignándose este período de acuerdo a la información proporcionada por Recursos Humanos; los argumentos y documentos de descargo no fueron suficientes para desvanecerlo, en virtud que manifiesta el Dictamen No.DJ-60-2022 de fecha 11 de febrero de 2022, donde se procedió rescindir el contrato de arrendamiento, dándole baja y declarado en disponibilidad, no fue firmado por su persona, así mismo, indica que el 23 de diciembre de 2021 fue notificada de su traslado para otra Unidad del Ministerio; sin embargo, el expediente No. 2015-0134 fue trasladado al Departamento Jurídico el 25 de mayo de 2021 por medio del Memorandum SG 017-2021, fecha cuando Vilma Elizabeth Tobar Morales fungía como Jefe del Departamento Jurídico y no presentó evidencia de las gestiones realizadas en ese período para continuar con el trámite de rescisión del contrato.

Se desvanece el hallazgo para Joaquín Lorenzo Bámaca González, Secretario General, en virtud que sus comentarios y lo contenido en el Manual de Normas y Procedimientos de la OCRET, se confirmó que el Secretario General emite las Resoluciones con base a Dictámenes Jurídicos elaborados por el Departamento Jurídico.

Se confirma el hallazgo para Yassmin Graciela Andaraus Recinos, quien fungió como Jefe del Departamento Jurídico durante el período comprendido del 28 de diciembre de 2021 al 31 de mayo de 2023, en virtud que argumenta que la rescisión del contrato es la única forma con que cuenta la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado para remediar el incumplimiento de las obligaciones que acepta un arrendatario al suscribir un contrato de arrendamiento; sin embargo, las acciones tomadas por la OCRET, se derivaron de la solicitud de rescisión de contrato presentado por el arrendatario Karen Esmeralda Alfaro Retolaza por medio de Memorial REFERENCIA EXPEDIENTE No. 2015-0134 de fecha 11 de mayo de 2021, en el cual claramente indica que se vio en la necesidad de vender el terreno por fracciones y que en la actualidad ya no cuenta con ninguna porción



del mismo. Por lo anterior, el comentario vertido Yassmin Graciela Andaraus Recinos “en virtud que al haberse incumplido con las obligaciones establecidas se procedió a rescindir el contrato suscrito, requiriendo además la entrega y desocupación del inmueble...” este no fue aceptado por el equipo de auditoría.

Se confirma el hallazgo para Omar Oswaldo Góngora Cantoral, Director de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, en virtud que sus argumentos y documentos de descargo manifiesta y transcribe el MEMORANDUM DIR-12-2020 del 02 de junio de 2020 y el MEMORANDUM DIR-28-2020 del 30 de noviembre de 2020, por medio de los cuales gira instrucciones al personal para que den cumplimiento a la legislación y normativa aplicable a la OCRET; sin embargo, no ejerció supervisión ni dio seguimiento a lo contenido en los memorandum, para validar el cumplimiento de dichas instrucciones.

Acciones legales

Sanción económica de conformidad con el Decreto 31-2002, del Congreso de la República, Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, reformada por el Decreto 13-2013; artículo 39, Numeral 20, para:

Cargo	Nombre	Valor en Quetzales
JEFE DEL DEPARTAMENTO JURIDICO	VILMA ELIZABETH TOBAR MORALES	6,590.00
JEFE DEL DEPARTAMENTO JURIDICO	YASSMIN GRACIELA ANDARAUS RECINOS	20,594.00
DIRECTOR DE LA OFICINA DE CONTROL DE AREAS DE RESERVA DEL ESTADO -OCRET-	OMAR OSWALDO GONGORA CANTORAL	40,000.00
Total		Q. 67,184.00

Conclusión

De conformidad con la normativa legal aprobada por la Contraloría General de Cuentas, a través del Acuerdo No. A-075-2017, que aprueba las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadores Superiores adaptadas a Guatemala, -ISSAI.GT- y Acuerdo No. A-066-2021, que aprueba los Manuales de Auditoría Gubernamental; se aplicaron técnicas y procedimientos de auditoría y derivado de los resultados obtenidos se concluye:

1. Durante el período comprendido del 15 de enero de 2020 al 14 de enero de 2024 la OCRET informó que, en los municipios de San José, Sipacate e Iztapa, del departamento de Escuintla, fueron cancelados, suspendidos o rescindidos 101 contratos de arrendamientos por diversas circunstancias, entre las que predominan: presentación de solicitud de prórroga extemporánea, vencimiento del contrato, incumplimiento al pago de la renta y por solicitud del arrendatario. Derivado del análisis realizado, el equipo de auditoría seleccionó una muestra de 24 expedientes para la revisión correspondiente. Así mismo, derivado de la



información proporcionada se estableció que no se realizaron despojos de los derechos de posesión.

2. En la denuncia presentada por medio de la gestión número 937123 del Centro de Gestión de Denuncias Ciudadanas de la Dirección de Auditoría para Atención a Denuncias, se manifiesta que 6 personas fueron despojadas de sus derechos de posesión; sin embargo, al evaluar la documentación presentada por el denunciante, este no proporcionó ningún tipo de información y/o documentación con relación a las personas y familiares que fueron despojados de sus derechos y no consignó la ubicación de cada uno de los terrenos que supuestamente fueron vendidos. Así mismo, en el memorial el Denunciante manifestó que las personas perdieron sus derechos de posesión al tratar de legalizar los terrenos ante la Sede Regional de la OCRET, por consiguiente, estas personas no contaban con contrato de arrendamiento.

3. Al evaluar y analizar la documentación contenida en los expedientes de arrendamiento y al corroborarla con la normativa legal aplicable, se establecieron deficiencias las cuales propiciaron la confirmación del Hallazgo No. 1 relacionada a incumplimiento a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y su Reglamento, relacionado al fraccionamiento de la cesión de derechos de posesión: y seis deficiencias reveladas a través de Carta a la Entidad No. DAS-05-CE-04-84179-2024 de fecha 28 de noviembre de 2024.

4. Con relación a seis trabajadores de la OCRET, quienes supuestamente realizaron cobros en efectivo a los usuarios para realizar los diferentes trámites administrativos relacionados con arrendamiento de terrenos; el denunciante no proporcionó ningún tipo de información y/o documentación con relación a los usuarios que pagaron en efectivo para que les realizaran los tramites y el equipo de auditoría tampoco obtuvo documentación suficiente y pertinente con relación a los posibles actos de corrupción consignados en la denuncia.

5. Con relación a las dos personas contratadas bajo el renglón 029 Otras Remuneraciones de Personal Temporal, que supuestamente no cumplen con el perfil académico y no se presentan a trabajar; se evaluaron expedientes, informes de labores, contratos, términos de referencia y otros documentos relacionados con los servicios prestados por parte de los contratistas. El equipo de auditoría no obtuvo documentación suficiente y pertinente con relación a los posibles actos de corrupción consignados en la denuncia. Sin embargo, considerando la magnitud de contrataciones que realiza la OCRET; el equipo de auditoría por medio de Oficio No. CGC-AFYC0010-MAGA-0012-2024 de fecha 05 de agosto de 2024, solicitó a la Dirección de Auditoría al Sector Medio Ambiente y Recursos Naturales que se incluya dentro de la Planificación Específica de la próxima Auditoría Financiera y de Cumplimiento, la evaluación de dichas contrataciones.



6. Durante la Entrevista No. DAS-0010-001-2024, la cual consta en Acta No. 0020-2024, ambas de fecha 26 de junio de 2024, el señor Vicente Coyoy López manifestó que las personas que fueron despojadas no son sus familiares; así mismo, indicó no contar con representación legal para comparecer en nombre de dichas personas.

Por lo anterior, el equipo de auditoría concluye que los procedimientos para la cancelación, suspensión o rescisión de contratos de arrendamiento, la OCRET no lo realiza de acuerdo a las normativas legales vigentes; así mismo, se estableció que esta es una mala práctica, constante y que no ha sido objetada por la máxima autoridad de la Entidad, al no accionar en contra de los arrendatarios por el incumplimiento a lo establecido en la Ley y su Reglamento.

11. AUTORIDADES DE LA ENTIDAD, DURANTE EL PERÍODO AUDITADO

El (Los) funcionario(s) y empleado(s) responsable(s) de las deficiencias encontradas, se incluyen en el desarrollo del (los) hallazgo(s) formulado(s), en el apartado correspondiente de este informe, así mismo a continuación se detalla el nombre del cargo de las personas responsables de la entidad durante el período auditado.

No.	NOMBRE	CARGO	PERÍODO
1	JUAN CARLOS OVALLE VILLASEÑOR	DIRECTOR DE LA OFICINA DE CONTROL DE AREAS DE RESERVA DEL ESTADO -OCRET-	15/01/2020 - 15/03/2020
2	OMAR OSWALDO GONGORA CANTORAL	DIRECTOR DE LA OFICINA DE CONTROL DE AREAS DE RESERVA DEL ESTADO -OCRET-	16/03/2020 - 14/01/2024
3	OSCAR DAVID BONILLA AGUIRRE	MINISTRO DE AGRICULTURA GANADERIA Y ALIMENTACION	15/01/2020 - 01/04/2020
4	JOSE ANGEL LOPEZ CAMPOSECO	MINISTRO DE AGRICULTURA GANADERIA Y ALIMENTACION	15/04/2020 - 14/11/2022
5	EDGAR RENE DE LEON MORENO	MINISTRO DE AGRICULTURA GANADERIA Y ALIMENTACION	01/01/2024 - 14/01/2024

