



**MUNICIPALIDAD DE OMOA,
DEPARTAMENTO DE CORTES**

**AUDITORÍA FINANCIERA
Y DE CUMPLIMIENTO LEGAL**

INFORME ESPECIAL Nº 01/2006-DA-CFTM

**PERÍODO COMPRENDIDO
DEL 25 ENERO DE 2002
AL 8 DE NOVIEMBRE DE 2005**

**DEPARTAMENTO DE AUDITORÍA SECTOR MUNICIPAL
CONVENIO FONDO DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL**



**MUNICIPALIDAD DE OMOA,
DEPARTAMENTO DE CORTES**

CONTENIDO

INFORMACION GENERAL

PAGINA

CARTA DE ENVIO

CAPITULO I

INFORMACION INTRODUCTORIA

A. MOTIVOS DEL EXAMEN	1
B. OBJETIVOS DEL EXAMEN	1
C. ALCANCE DEL EXAMEN	2

CAPITULO II

ANTECEDENTES	3
---------------------	----------

CAPITULO III

DESCRIPCION DE HECHOS	3
------------------------------	----------

CAPITULO IV

CONCLUSIONES	7
---------------------	----------

CAPITULO V

RECOMENDACIONES	8
------------------------	----------

ANEXOS



Tegucigalpa, M.D.C., 28 de mayo de 2006
OFICIO N° 339-2006-DA-CFTM

Abogado
Leonidas Rosa Bautista
Fiscal General de la República
Su Despacho

En cumplimiento a lo que establecen los Artículos 222 reformado de la Constitución de la República; 31 numeral 3 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Cuentas y 62 de su Reglamento, remito a usted el Informe Especial No. 01-2006-DA-CFTM, sobre la Investigación Especial en el rubro ingresos por venta de terrenos de la Municipalidad de Omoa, Departamento de Cortés, por el período comprendido del 25 de enero de 2002 al 8 de noviembre de 2005.

El informe en referencia describe hechos que de conformidad a los Artículos 121 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Cuentas; 6 y 16 numeral 5; de la Ley Orgánica del Ministerio Público, existen indicios de responsabilidad penal, opinión que, de ser compartida con esa Fiscalía, provocará que esa dependencia entable la acción penal correspondiente ante los Tribunales de Justicia respectivos, caso contrario deberá remitirse a este Tribunal para seguir el curso que de lugar.

Si fuese necesario, le ofrezco la cooperación que amerite, para ayudar a fundamentar la acción, si por lo contrario la opinión de esa Fiscalía fuere de que no procede la acción penal, sírvase devolver los antecedentes adjuntos para proceder a formular los pliegos de responsabilidad civil y darle trámite de acuerdo a la Ley.

En todo caso, solicito a usted, nos mantenga informados de las decisiones y acciones que realice con relación a este asunto.

Atentamente,

Renán Sagastume Fernández
Presidente

CAPÍTULO I

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

A. MOTIVOS DEL EXAMEN

La presente investigación se realizó en ejercicio de las atribuciones conferidas en los Artículos 222 reformado de la Constitución de la República; 3, 4, 5 numeral 4; 41, 45 y 46 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Cuentas y en cumplimiento al plan de Auditorías del año 2005 y el Convenio Transparencia de Fondos Municipales, firmado el 14 de diciembre de 2004 por la Secretaría de Gobernación y Justicia y la Asociación de Municipios de Honduras de la Orden de Trabajo del 11 de enero de 2006.

B. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Objetivos Generales

1. Determinar el cumplimiento por parte de la Administración Municipal, de las disposiciones legales, reglamentarias, planes, programas y demás normas aplicables;
2. Evaluar la suficiencia y lo adecuado de la estructura de control interno vigente en la Municipalidad.
3. Comprobar la exactitud de los registros contables y financieros, así como sus documentos soporte o respaldo.

Objetivos Específicos

1. Comprobar si los terrenos vendidos a Gas del Caribe S.A. e Inversiones Paraíso S.A. y Rogelio López son ejidales, de dominio pleno o fueron obtenidos mediante documentos privados.
2. Verificar si los terrenos vendidos a Gas del Caribe corresponde a playas nacionales.
3. Tomar Declaraciones Juradas a funcionarios y empleados de la Municipalidad de Omoa involucrados en la venta de los terrenos de Gas del Caribe S.A. e Inversiones Paraíso, S.A.
4. Determinar el antecedente de dominio de los supuestos terrenos, pertenecientes a la señora Florinda Iveth Paz de Cornavaca, Inversiones Paraíso, S.A., Carlos Vitanza Durón, y Rogelio López.

C. ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN

Determinar el tracto sucesivo de los supuestos terrenos pertenecientes a Gas del Caribe S.A., Inversiones Paraíso S.A. y Rogelio López, inscritos en el Instituto de la Propiedad de las ciudades de San Pedro Sula y Puerto Cortes para comprobar la propiedad de los mismos.

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES

Mediante Oficio No. 231-2005/CN del 21 de octubre de 2005 el Soberano Congreso Nacional solicita efectuar acciones de investigación sobre la de venta de terrenos fraudulentamente en la Municipalidad de Omoa y el Tribunal Superior de Cuentas dentro de los atribuciones que le confiere el Artículo 222 reformado de la Constitución de la República y su Ley Orgánica; con el propósito de ampliar la auditoría financiera y de cumplimiento legal realizada a la Municipalidad de Omoa, Departamento de Cortes; mediante Orden de Trabajo de fecha 11 de enero de 2006, para realizar la investigación especial de conformidad.

CAPÍTULO III

DESCRIPCIÓN DE HECHOS

1. SUBVALUACION EN VENTAS DE TERRENOS

Al Efectuar el análisis de los ingresos por venta de terrenos, se constató que la Municipalidad realizó venta de terrenos y dominios plenos de área urbanas y rurales, donde el Señor Horacio Romeo Burgos Lunaty, Jefe de Catastro presento dictámenes respectivos al señor Domingo Menjivar Mejía, Alcalde Municipal para que fueran sometidos a Corporación Municipal y su aprobación, los dictámenes indican el cálculo de los valores de los terrenos o el dominio pleno para ser cancelados a la municipalidad, en dicho cálculo, se comprobó de conformidad a la verificación física del ingeniero evaluador de este Tribunal el uso inapropiado de la tabla de valores catastrales evidenciando las siguientes subvaluaciones:

CASO 1

La Municipalidad autorizó mediante acta número 530 inciso 14 (Ver anexo 1) la venta de un lote de terreno como área rural ubicado en el Barrio La Playa con una extensión de 4,312.91 varas cuadradas a la Empresa Gas del Caribe, S.A. (ahora Grupo TONZA) (Ver anexo 2) que se realizó conforme al dictamen elaborado por el Departamento de Catastro el cual la Corporación Municipal aprobó. (Ver anexo 3). Y según el valor catastral asciende a la cantidad de L.16,500.00, que consta en el recibo No.105060 de fecha 1 de agosto de 2003 (Ver anexo 4), el terreno fue desmembrado del Dominio Pleno propiedad ejidal de la Municipalidad que esta registrado en el Instituto de la Propiedad bajo el tomo No. 426, asiento No.16. Y al realizar los cálculos según la tabla catastral el valor del terreno al cual se debió vender por un valor de L.1,141,179.27 ya que está ubicado en área urbana; sin embargo ilícitamente se procedió a valor como tierra rural, y según la verificación física realizada según el informe técnico del Tribunal se determinó que el terreno se encuentra en área urbana; no corresponde a playa. Por lo que existe una diferencia en la venta del terreno por un monto de L.1,124,679.27. (Ver anexo 5).

CASO 2

Pago de Dominio Pleno, aprobado mediante punto de acta No. 518 inciso 23, de la Corporación Municipal (Ver anexo 6), autoriza el Dominio Pleno al señor Rogelio López

Guardado de un lote de terreno según punto de acta la cantidad en área es de 908,66.03 Mts² (130.32 Mz) (Ver anexo 7) ubicado en la Aldea Potrerillos según dictamen del Jefe de Catastro el valor catastral asciende a L.103,257.20 (Ver anexo 8) y el respectivo pago de Dominio Pleno por la cantidad de L.15,000.00 (Ver anexo 9), además se comprobó que la propiedad no está aún inscrita en el Instituto de la Propiedad. Y al realizar los cálculos según la tabla de valores catastrales el valor del terreno es por la cantidad de L.326,425.00 y el correcto que se debió cobrar según la verificación física realizada según informe técnico del Tribunal por Dominio Pleno es de L.37,316.78, por lo que se determino una diferencia en el pago del Dominio Pleno por un monto de L.12,316.78. (Ver anexo 10).

CASO 3

Pago de Dominio Pleno, aprobado según acta No. 508 (Ver anexo 11) inciso 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 la Corporación Municipal autoriza el Dominio Pleno a la Empresa Inversiones Paraíso S. A. de un lote con un área 395,483.57 mts² (567,255.17 Vr²) (A) ubicado en la Aldea El Paraíso y Muchilera (Ver anexo 12), y según dictamen del Jefe de Catastro el valor catastral es por la cantidad de L.634,029.03 (B) (Ver anexo 13), pagando el Dominio Pleno de L.66,763.68 (D) (Ver anexo 3). Sin embargo según la verificación física realizada según el informe técnico del Tribunal se obtuvo información del lote mencionado más 8 lotes con un área de 21,001.55 mts² (30,121.68 Vr²), que no fueron incluidos por el Jefe de Catastro, por lo que se encontraron diferencias, según la tabla de valores catastrales así:

Metros cuadrados (A)	Valor catastral según la Alcaldía (B)	Valor catastral según la TSC (C)	Dominio Pleno según la Alcaldía (D)	Dominio Pleno según TSC (E)	Diferencia (E- D)
9,145.68	L.181,505.16	L. 1,702,193.97	L. 18,150.00	L.170,219.40	L. 152,069.40
3,715.88	185,790.40	622,439.63	18,579.00	62,243.96	43,664.96
401.60	20,080.00	74,745.79	2,008.00	7,474.58	5,466.58
903.60	45,180.00	168,178.03	4,518.00	16,817.80	12,299.80
267.09	8,947.51	49,710.79	893.50	4,971.08	4,077.58
1,411.89	67,205.96	262,780.97	10,083.23	26,278.10	16,194.87
888.71	44,435.50	165,406.71	4,443.50	16,540.67	12,097.17
4,267.10	80,884.50	794,192.65	8,088.45	79,419.26	71,330.81
225,835.58	-	42,032,518.45	-	4,203,251.82	4,203,251.82
11,046.11	-	3,083,852.99	-	308,385.30	308,385.30
15,173.98	-	4,236,271.74	-	423,627.17	423,627.17
48,410.59	-	9,010,179.01	-	901,017.90	901,017.90
569.28	-	105,954.40	-	10,595.44	10,595.44
43,625.08	-	8,119,499.89	-	811,949.99	811,949.99
2,038.43	-	379,392.59	-	37,939.26	37,939.26
18,314.63	-	3,662,926.00	-	366,292.60	366,292.60
2,164.01	-	432,802.00	-	43,280.20	43,280.20
500.08	-	139,612.33	-	13,961.23	13,961.23
2,565.18	-	513,036.00	-	51,303.60	51,303.60
4,239.17	-	847,834.00	-	84,783.40	84,783.40
395,483.67	L.634,029.03	L. 76,403,527.94	L.66,763.68	L.7,640,352.76	L.7,573,589.08

Por lo anteriormente detallado el valor catastral es por la cantidad de L.76,403,527.94 (C) y Dominio Pleno correcto a cancelar es de L.7,640,352.76 (E), según la verificación física

realizada según el informe técnico del Tribunal se determinó una diferencia por el pago de Dominio Pleno por un monto de L.7,573,589.08 (E-D) (Ver anexo 10).

CASO 4

Pago de Dominio Pleno, aprobado según acta No. 499 inciso 38 (Ver anexo 14) la Corporación Municipal autoriza el dominio pleno a la Empresa TARANGON UNO de un lote con un área 83,677.43 mts² (12.00 Mz) ubicado en la Aldea El Paraíso, según dictamen elaborado por el Departamento de Catastro el valor catastral asciende a la cantidad de L.376,500.80 y el respectivo pago de dominio pleno fue por la cantidad de L.39,603.78. Y al realizar los cálculos según la tabla de valores catastrales el valor del terreno es de L.11,679,136.56 y el correcto dominio pleno que se debió cobrar según la verificación física realizada por el técnico del Tribunal da una diferencia de L.1,167,913.65, del pago de dominio pleno por un monto de L.1,128,309.87 (Ver anexo 10).

CASO 5

En la investigación realizada en el Instituto de la Propiedad de Puerto Cortes, se encontró que la Fortaleza de San Fernando de Omoa, está inscrito como un patrimonio del Estado, según Escritura Pública No. 33 de fecha 26 de mayo de 1987, otorgada por el abogado y Notario Miguel Izaguirre Fiallos (ver Anexo 15) donde la Municipalidad de Omoa le cede el Dominio Pleno al Instituto Hondureño de Antropología e Historia, la propiedad que incluye La Laguna Centeno, la Fortaleza de San Fernando de Omoa, Fortificación el Real, Cementerio Casa de la Comandancia, Hornos de Milla Tres y Construcciones Coloniales de La Loma, jurisdicción de municipio de Omoa, Departamento de Cortes. El conjunto histórico turístico de San Fernando de Omoa corresponde a un predio de un área poligonal de 36 hectáreas 65 áreas que arroja un total de 53 manzanas teniendo colindancia con los siguientes: al norte Mar Caribe o de las Antillas; al sur terreno del Estado de Honduras en posesión del señor Eleazar Riera; al este terreno del Estado de Honduras ocupado por el grupo campesino Costa Rica y los señores Fernando Riera y Juana Abarca; y al oeste un lote de terreno ocupado por el señor Enrique Vitanza en terreno del Estado de Honduras.

Por lo tanto no existe colindancia con la señora Florinda Iveth Paz de Cornavaca la cual no existe sustentación para la demanda entablada por la señora Cornavaca argumentando ser de su propiedad ya que la misma le fue vendida al señor Carlos Enrique Vitanza, además que existe indicios de colusión entre empleados de la municipalidad y la familia Cornavaca para el registro y pago de impuestos municipales que le permitieran tener posesión legal de los terrenos que por años no realizaron pago alguno. (Ver anexo 16).

Como parte de la investigación se efectuó el tracto sucesivo en el Instituto de la Propiedad de la Ciudad de Puerto Cortés para comprobar la propiedad original de las tierras en los casos mencionado anteriormente y comprobar si son ejidales o privadas (Ver anexo 17).

Estos casos se fundamentan mediante los siguientes Artículos: Reglamento de la Ley del Tribunal Superior de Cuentas Artículo 121 que establece: "De la Responsabilidad Penal.- Son sujetos de responsabilidad penal, de acuerdo al Artículo 31 inciso 3; de la Ley del Tribunal Superior de Cuentas, los servidores públicos o particulares que administren recursos del Estado, los que contratan con el Estado y todas sus instituciones y, en

general, que causen perjuicio al mismo, por medio de actos tipificados en las leyes penales y que ocasionan privación de la libertad y el resarcimiento de los daños y perjuicios causados al Estado.

Reglamento de Avalúo de Mejoras Útiles y Necesarias, Construcciones y Plantaciones permanentes en el Artículo No. 3 establece que: "Para los efectos de la Ley, se denomina predio rustico o tierra rural a todo lo que, estando situado fuera de las áreas urbanas, delimitadas de conformidad con la Ley, sea susceptible de uso agrícola o ganadero, atendiéndose a los criterios establecidos en el Reglamento de Afectación, bien sea que sea que se encuentre inculto u ocioso o explotado en cualquier forma o grado."

Reglamento de Afectación para la Ley de Modernización y Desarrollo del Sector Agrícola Decreto 31-92 del 5 de marzo del 1992, Titulo 1, Capitulo 1, Artículo 2 establece que:

a..., b..., c..., d..., e..., f...,

g. Tierras ejidales rurales: Aquellas cuya administración ha sido conocida por el estado a las Corporaciones Municipales o aldeas determinadas, para uso y goce de los vecinos y que por ministerio de la Ley pasan a disposición del INA.

h..., i...,

j. Tierras urbanas: las tierras, cualquiera sea su naturaleza, que conforme a los planes de crecimiento de las poblaciones sean destinadas para estos propósitos.

k. Tierra rural: aquellas susceptibles de uso agrícola o ganadero, ubicadas fuera de las áreas urbanas.

Reglamento de la Ley de Municipalidades Artículo 81 establece que "Para los efectos del Artículo anterior, se considera que un inmueble está situado dentro de la zona urbana de un municipio, cuando se encuentre en cualquiera de los casos a que se refiere el Artículo 65 del presente reglamento. Los solares, terrenos o propiedades situados fuera de los límites de la zona urbana se consideran que pertenecen a la zona rural de ese municipio."

Según las Declaraciones Juradas tomadas a los señores Domingo Menjivar Mejía Alcalde Municipal, José Ángel Brito Mejía Auditor Interno y Horacio Romeo Burgos Lunaty, establecen que: el Alcalde Municipal declara que desconocía que el cálculo estaba indebidamente aplicado por el departamento de catastro ya que se puede vender por metros cuadrados o manzanas, el auditor interno declara que no le correspondía la revisión de dichas transacciones solo las financieras y el Jefe de catastro declara que por un error técnico se utilizó indebidamente la tabla de valores catastrales. (ver anexo 18)

Lo anterior ha ocasionado un perjuicio económico al Estado por la cantidad de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO LEMPIRAS (L.9,838,895.00) en terrenos subvaluados por venta y Dominio Pleno (Ver anexo 19).

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES

Según la investigación realizada al rubro de ingresos por venta de terrenos y de dominios plenos de la Municipalidad de Omoa, Departamento de Cortés por el periodo de 25 de enero del 2002 al 8 de noviembre del 2005 y se concluye que:

1. Según dictamen técnico del Tribunal Superior de Cuentas se comprobó que los terrenos vendidos a Gas del Caribe S.A. son ejidales encontrándose una subvaluación en dicha transacción por realizar cálculos inapropiados a una terreno ubicado en zona urbana como rural (ver Caso 1), e Inversiones Paraíso S.A. y Rogelio López corresponde a Dominio Pleno ya que fueron obtenidos mediante documentos privados;
2. Que los terrenos de Gas del Caribe S.A. no corresponde a playas nacionales,
3. Consideramos que existe responsabilidad de los señores Domingo Menjivar Mejía, José Ángel Brito Mejía y Horacio Romeo Burgos Lunaty mediante las Declaraciones Juradas y la Recopilación de información (ver anexo 20), y por este proceder de forma indebida la utilización de la tabla de valores catastrales subvaluando la venta de lotes y dominios plenos ha causado un perjuicio económico al Estado de Honduras por la cantidad de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO LEMPIRAS (L.9,838,895.00).
4. Con respecto a la señora Iveth Paz de Cornavaca que asegura ser dueña de la Fortaleza de San Fernando de Omoa y que en la Escritura Pública No. 33 se denomina al Estado de Honduras propietario por ser un patrimonio nacional y cultural, ya que la señora Cornavaca actuó indebidamente para realizar el pago de los impuestos mediante fraude o colusión con dos empleados municipales, comprobándose que no existe indicios de ser la propietaria de los mismos ya que fueron cedidos al señor Carlos Vitanza Durón, y que si existe evidencia de la propiedad de Inversiones Paraíso, S.A. y Rogelio López pero que fue indebidamente calculado el pago de Domino Pleno.
5. La Fiscalía deberá determinar el verdadero propietario de dichos terrenos y determinar la responsabilidad penal en la subvaluación en la venta de terrenos y dominios plenos otorgados por la Municipalidad de Omoa y la señora Cornavaca.

CAPÍTULO V
RECOMENDACIONES

Al Fiscal General del Estado

Proceda a realizar el requerimiento fiscal correspondiente por las irregularidades cometidas a la Municipalidad de Omoa, Departamento de Cortes.

Tegucigalpa, M.D.C. 28 de mayo de 2006

Norma Patricia Méndez Paz
Coordinadora Fondo de
Transparencia Municipal