Contenido

1. INTRODUCCIÓN 2
1.1. Origen del estudio 2
1.2. Objetivo General 2
1.3. Alcance y periodo del estudio 2
1.4. Comunicación verbal de los resultados 2
2. RESULTADOS 3
2.1. Valor razonable de los terrenos propiedad del IMAS 4
2.2. Debilidades de control en el proceso de conciliación de los terrenos propiedad del IMAS 7
2.3. Ausencia de procedimientos para la valoración de los terrenos y registro contable 9
2.4. Fincas no inscritas en el Registro Nacional de la República de Costa Rica a nombre del IMAS 10
2.5 Activos adjudicados a beneficiarios no dados de baja contable oportunamente 13
2.6. Otros Resultados 14
2.6.1. Incompatibilidad de funciones en el proceso para la adquisición del software ArcGIS 14
3. CONCLUSIONES 15
4. RECOMENDACIONES 16
5. PLAZOS DE RECOMENDACIONES 19
ANEXO N°1 21

AUD 044-2017

INFORME SOBRE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN EL ESTUDIO DE TERRENOS PROPIEDAD DEL INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Origen del estudio

El presente estudio se justifica en el fortalecimiento de Control Interno y las Normas Internacionales de Contabilidad, así como lo establecido en el inciso a) del artículo 22 de la Ley General de Control Interno, el nivel de riesgo determinado en la valoración del universo auditable y la magnitud de los recursos involucrados.

1.2. Objetivo General

Comprobar el correcto registro de los bienes inmuebles propiedad del IMAS y la razonabilidad del saldo que muestra la cuenta en los Estados Financieros.

1.3. Alcance y periodo del estudio

El estudio consistió en evaluar la razonabilidad de la información, así como verificar el cumplimiento de la normativa técnica-legal aplicable. El estudio abarcó el período comprendió de marzo a agosto del 2016 y se amplió a diciembre del 2016, con el fin actualizar el resultado sobre las conciliaciones de los terrenos propiedad del IMAS. Cabe indicar que los Estados Financieros Auditados del año 2016, no estaban emitidos a la fecha de inicio el presente estudio por lo cual se utilizó información de los Estados Financieros Auditados del año 2015.

Para la realización del estudio, se consideró el capítulo III de las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público, las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público, el Manual de Procedimientos de la Auditoría Interna del IMAS y sus modificaciones, así como las demás normativa de auditoría de aplicación y aceptación general.

1.4. Comunicación verbal de los resultados

En reunión celebrada el día 21 de diciembre del 2017, se comunicaron los resultados del presente informe, al Lic. Gerardo Alvarado Blanco, Gerente General, el día 11 de

diciembre del 2017, Lic. Berny Vargas Mejía, Asesor Jurídico, el día 12 de diciembre del 2017, a la Doctora María Leitón Barquero, Subgerenta de Desarrollo Social, y al Lic. Mauricio Segura, Coordinador del Área de Desarrollo Socioproductivo, el día 13 de diciembre del 2017, Kattya Rojas Torres, Jefa de la Unidad de Contabilidad, en la cual se efectuaron algunas observaciones que en lo pertinente, una vez valoradas por esta Auditoría Interna, fueron incorporadas en el presente informe.

2. RESULTADOS

Los Estados Financieros auditados del Instituto Mixto de Ayuda Social, al 31 de diciembre del 2015, reflejan en la nota N°9 denominada "Edificio, Maquinaria y Equipo", que los terrenos propiedad del IMAS ascienden a ¢1.628.249.019; los cuales están distribuidos en terrenos para inversión social y en la porción de los terrenos donde se encuentran las oficinas administrativas, como se muestra en el siguiente cuadro:

CUADRO N°1

Terrenos Propiedad del IMAS

Cuentas Contables		Saldos (¢)			
		EEFF Auditados	Sistema SAP		
Código	Descripción	31/12/2015 (*)	31/12/2015	31/08/2016	31/12/2016
1250101991	Terrenos (para inversión social)	1,387,976,244	1,388,166,626	1,387,827,628	1,384,736,055
1250102016	Porción de Terrenos (Oficinas Administrativas)	240,272,775	240,272,775	240,272,775	240,272,775
Totales:		**1,628,249,019**	**1,628,439,401**	**1,628,100,404**	**1,625,008,831**
Variación absoluta (¢):			**190,382**	**(338,997)**	**(3,091,573)**
Variación porcentual:				**-0.02%**	**-0.19%**

Fuente: Estados Financieros auditados y consultas en el sistema SAP.

EEFF: Estados Financieros Auditados

(*) La diferencia de ¢190,382 de menos en los Estados Financieros Auditados y el Sistema SAP al 31/12/2015, se origina en la cuenta denominada Terrenos (para inversión sociial), afecta el saldo total y se debe a un error de los Auditores Externos. Lo anterior fue confirmado con la Licda. Kattya Torres Rojas, Jefa de la Unidad de Contabilidad, quien además nos indicó que está situación fue corrobada con los Auditores Externos y que ya fue corregida en los Estados Financieros correspondientes al año 2016, junto con otro error en la disbribución de los saldos de las cuentas, dado que los Auditores Externos asginaron ¢77.618.528 a Terrenos de oficinas administrativas, cuando el realidad están destinados a inversión social.

Como se muestra en el anterior, se efectuó la comparan los saldos de las cuentas contables de terrenos a tres fechas de corte puntuales que formaron parte del alcance del presente estudio de auditoría y se observó que el valor contable de la cuenta de porción de terrenos de las oficinas administrativas, no ha variado desde el 31/12/2015 hasta el 31/12/2016. Por su parte, los terrenos para inversión social, han presentado una disminución porcentual baja (0.19%).

Del análisis realizado a los terrenos propiedad del IMAS se desprenden los siguientes resultados:

2.1. Valor razonable de los terrenos propiedad del IMAS

Con fecha de corte al 31 de diciembre del 2015, se constató que del total 1113, fincas, que están registradas contablemente en el IMAS, 1002 (90%) tienen un valor poco razonable que oscila entre ¢1,00 y ¢919.657.50; situación que debilita la calidad de la información financiera de la institución, en términos de pertinencia, relevancia, suficiencia y presentación adecuada en los informes financieros.

El valor registrado en la contabilidad corresponde al consignado en las escrituras de las propiedades; no obstante, cabe señalar, que los terrenos cuyo valor en las escrituras públicas es de ¢0.00, se contabilizaron por ¢1.00. La Jefa de la Unidad de Contabilidad indicó que se le asignó el valor del terreno de ¢1.00, debido a que el sistema SAP[1], no permite registros con valor ¢0.00.

A continuación, en el siguiente gráfico se muestra la distribución de los valores de los 1113 terrenos que posee el IMAS en sus registros contables, tanto para oficinas administrativas como para inversión social:

[1] SAP: es un "Sistema de Planificación, Administración y Finanzas", que actualmente utiliza en el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), como un sistema integrado de gestión, utilizado para el registro y control de los procesos y operaciones administrativas y financieras.

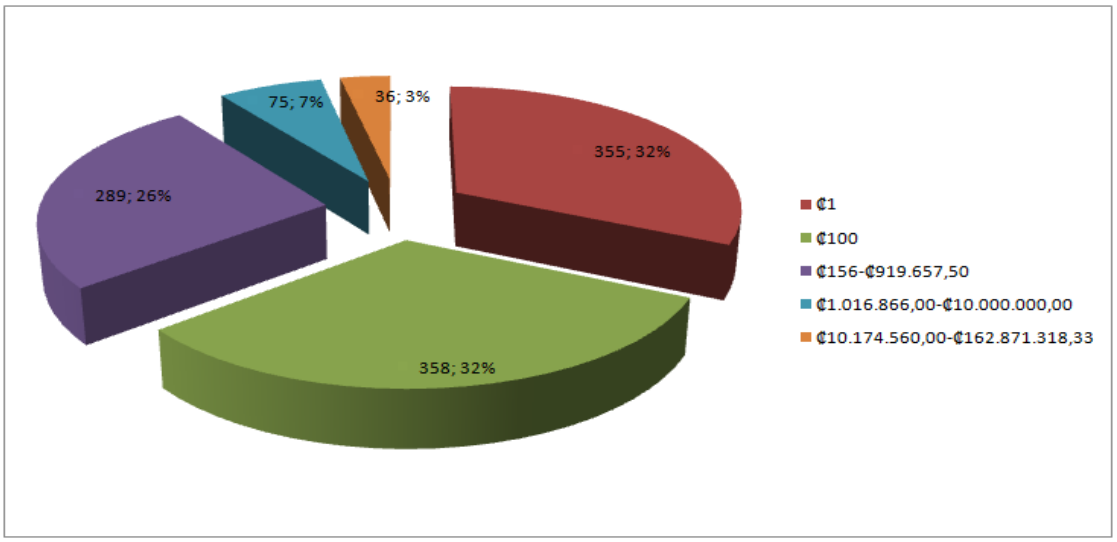

Gráfico 1. Distribución de los terrenos por su valor de registro contable y por cantidad, al 31 de diciembre del 2015.
Fuente: Elaborado por Auditoría Interna/Auxiliar SAP

Como se observa en el Gráfico 1, 355 (32%) de los terrenos están contabilizados por ¢1.00; 358 (32%) el valor asignado es de ¢100.00; 289 (26%) tienen un valor contable de entre ¢156.00 y menos de un millón de colones; 75 (7%) en menos de diez millones de colones; finalmente 36 (3%) superan los diez millones de colones; lo cual evidencia que no se han revaluado terrenos del IMAS como lo establece el punto 4.6.3 Técnicas de Valuación, del documento denominado "Metodología de Implementación de las NICSP", según se detalla a continuación:

> En el Sector Público existe un factor muy importante en cuanto a la determinación del VR, que está relacionado con la existencia o no de mercado activo. Dadas las características de algunos activos y pasivos de dicho sector, la mayoría de los rubros no cuenta con mercado activo, por lo cual se tendrá que recurrir a las "técnicas de valuación" para determinar los VR requeridos por las NICSP.
>
> La NIIF N° 13 dispone que: ***Una entidad utilizará las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando el uso de datos de entrada no observables.*** /Dicha Norma establece que son tres las técnicas de valoración utilizadas a saber:
>
> a) el enfoque de mercado,
>
> b) el enfoque del costo, y

c) el enfoque del ingreso.

> Para el Sector Público son de utilidad las dos últimas técnicas, ya que la primera de ellas está muy enfocada a determinar el "precio" y no es una operatoria significativa para dicho sector.

Sobre el Enfoque de Costo el citado documento indica en el punto 4.6.3.1 lo siguiente:

> El enfoque del costo refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente)./Desde la perspectiva de un vendedor participante de mercado, el precio que recibiría por el activo se basa en el costo para un comprador participante de mercado que adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por la obsolescencia…

Al respecto, la Licda. Kattya Torres Rojas, Jefa de la Unidad de Contabilidad, indicó que en las diferentes reuniones con el Nivel Superior, se analizó que el registrar los terrenos a su valor razonable o valor de mercado como lo establece la Contabilidad Nacional, incrementaría los costos de traspaso cuando estos son asumidos por el IMAS; por lo que la Gerencia General, le solicitó presentar una propuesta, con el oficio CONT.184-10-2016 del 14 de octubre del 2016, remitió lo siguiente: "…se le remite para su consideración propuesta de políticas internas relacionadas con el reconocimiento, medición y valuación de los activos pertenecientes a la clase Propiedad, Planta y Equipo, necesarias para la preparación de ajustes contables."

Cabe indicar, que a la fecha del presente estudio, la Unidad de Contabilidad no ha recibo respuesta del citado oficio.

Aunado a lo anterior, el IMAS, indicó en el formulario denominado "Matriz guía de verificación NICSP y seguimiento de transitorios" remitido a la Contabilidad Nacional, con el oficio CONT.042-03-17 del 10 de marzo del 2017, lo siguiente: "**NICSP 17- Propiedad, Planta y Equipo (5 años 2018-2022) y NICSP 23- Ingresos de Transacciones sin Contraprestación (Impuestos) (5 años 2018-2022)"**

Sobre los cinco años que se indican, el punto 95 contenido en las disposiciones transitorios de la Norma N°17 "Propiedad Planta y Equipo" de las NICSP", el cual indica lo siguiente:

> Las entidades no están obligadas a reconocer propiedades, planta y equipo para los periodos sobre los que se informe que comiencen en una fecha dentro de los cinco años siguientes a la fecha en que se adopte por primera vez la contabilidad de acumulación (o devengo) de acuerdo con la NICSP.

2.2. Debilidades de control en el proceso de conciliación de los terrenos propiedad del IMAS

2.2.1. Se determinó que en la conciliación del 31-12-2016, que elaboró la Unidad de Contabilidad sobre la cantidad de terrenos propiedad del IMAS, no se utilizó la información de la fuente primaria, con la que cuenta el sistema SAP, en su lugar se utilizó la información de una base de datos propia en Excel preparada por dicha Unidad. Esta situación afecta la independencia de la información confrontada, lo cual podría dañar la efectividad de las conciliaciones.

Sobre el particular, la Jefa de la Unidad Contable, señaló que de la información del sistema SAP, lo que más les interesa son los valores de los terrenos para conciliarlos con los saldos de las cuentas contables; por lo tanto, el reporte que se genera no incluye los números de finca y que para conciliar la cantidad de fincas utilizan la base de datos propia, que además contiene los números de las fincas.

Cabe señalar, que el sistema SAP, sí tiene registrado los números de fincas; además, el sistema tiene parametrizado un reporte que incluye esta información para ser cotejada con la certificación del Registro Nacional de la República de Costa Rica (en adelante Registro Nacional), determinar cualquier posible diferencia y adoptar las medidas procedentes.

En la revisión de la información contenida en la conciliación de terrenos propiedad de IMAS, se evidenció que se incluyó como total de fincas según sistema SAP 1131, a pesar de que el reporte extraído del SAP indica al 31-12-2016, un total 1122 fincas. De acuerdo con los archivos revisados, la diferencia de nueve fincas se debe a:

a) Diez derechos sobre cinco fincas que no están segregadas en el sistema SAP y que sí están incluidos en la certificación del Registro Nacional las cuales de detallan en siguiente cuadro:

	N° Finca	Derecho	Proyecto / Detalle	Provincia
1.	**2000526**	001	PUNTARENAS 6-407	Puntarenas
2.	**2000553**	001	BUENOS AIRES 6-431	Puntarenas
3.	**2000629**	001	PROYECTO ESQUPULAS	Alajuela
4.	**2000629**	002	PROYECTO ESQUPULAS	Alajuela
5.	**2000629**	003	PROYECTO ESQUPULAS	Alajuela
6.	**2000636**	001	PROYECTO SAN JERONIMO	Alajuela
7.	**2000636**	002	PROYECTO SAN JERONIMO	Alajuela
8.	**2000636**	003	PROYECTO SAN JERONIMO	Alajuela
9.	**2000937**	001	CORREDORES	Puntarenas
10.	**2000937**	002	CORREDORES	Puntarenas

b) La finca (N° 1-430035) registrada en el sistema SAP, no se ha unido con la N° 1-534354, pero que en el Registro Público sí las tiene agrupadas en la finca (N° 1-534354). Por lo tanto, en el Sistema SAP se tienen dos registros, los cuales corresponden a los activos N° 2000052 y 2000158.

Aunado a lo anterior, se observó que el archivo denominado "cuadro conciliatorio por provincia 2016" carece de la siguiente información:

- Tema al cual se refiere la conciliación.
- Fecha de elaboración y de revisión.
- Nombre y firma de las personas que la realizaron y la revisaron.
- Justificaciones detalladas sobre las diferencias determinadas.

Las Normas de control interno para el Sector Público en su apartado 4.4, establecen en lo que de interés se refiere, lo siguiente:

> **Exigencia de confiabilidad y oportunidad de la información**
>
> El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes a fin de asegurar razonablemente que se recopile, procese, mantenga y custodie información de calidad sobre el funcionamiento del SCI y sobre el desempeño institucional, así como que esa información se comunique con la prontitud requerida a las instancias internas y externas respectivas. Lo anterior tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestas, así como los requisitos indicados en la norma 4.2…

La ausencia de un proceso formal para elaborar conciliaciones efectivas de los terrenos propiedad del IMAS, exponen el riesgo de que no se detecten y corrijan, posibles

inconsistencias en la integridad de estos bienes inmuebles; lo cual podría generar que no se disponga de bienes inmuebles (donados o comprados) pertenecientes al IMAS como es la situación que se detalla en el punto N°2.4 del presente informe; además, podría acarrear pérdidas económicas y de imagen para la Institución.

2.2.2. La Unidad de Titulación, mantiene el registro de los terrenos destinados para la inversión social; no obstante, dicha información no se utiliza para conciliarla con la certificación de terrenos propiedad del IMAS, que solicita cada año al Registro de la Propiedad, y es con la que se trabaja.

Al respecto se le consultó al Ingeniero Daniel Rojas Delgado Profesional de la Unidad de Titulación, si dicha área realice un proceso de conciliación de las fincas que posee el IMAS, para la inversión social entre la información suministrada por el Registro Nacional, al respecto indicó que "no se realiza"; situación que expone al riego de no que no se detecten y corrijan oportunamente inconsistencias detectadas en los terrenos.

Al respecto, las Normas de control interno para el sector Público establece lo siguiente:

> 4.4.5 Verificaciones y conciliaciones periódicas La exactitud de los registros sobre activos y pasivos de la institución debe ser comprobada periódicamente mediante las conciliaciones, comprobaciones y otras verificaciones que se definan, incluyendo el cotejo contra documentos fuentes y el recuento físico de activos tales como el mobiliario y equipo, los vehículos, los suministros en bodega u otros, para determinar cualquier diferencia y adoptar las medidas procedentes.

2.3. Ausencia de procedimientos para la valoración de los terrenos y registro contable

2.3.1. Se evidenció que la Unidad Contabilidad, no tiene establecidos procedimientos para las siguientes actividades que desarrolla:

- Para la asignación del valor razonable de las fincas y los respectivos registros contables.

- Para ajustar el valor razonable de los terrenos cuando son afectados por la segregación de las fincas (fincas madres en fincas hijas).

- Para la conciliación de los terrenos que posee el IMAS.

También, se observó que cuando el valor contable del terreno es cero colones, o el mismo no es divisible en un número entero, la Unidad de Contabilidad realiza el registro contable dando de baja al activo y lo vuelve a incluir simplemente modificando la descripción del total de metros cuadrados, manteniendo el mismo valor total del terreno.

Ante la ausencia de procedimientos, no se tiene establecido formalmente, como deben de realizarse las actividades citadas, incrementa la posibilidad de que se materialicen riesgos operativos que podrían afectar la eficacia y la eficiencia de los procesos.

En la conferencia final celebrada el 11 de diciembre del 2017, la Licda. Kattya Torres Rojas, Jefa de la Unidad de Contabilidad, manifestó a esta Auditoría que se debía valorar la recomendación, debido a que los lineamientos ya estaban aprobados por el Gerente General, con el oficio GG-1471-07-2017 del 26 de julio del 2017, dichos lineamientos no pueden ser elaborados de acuerdo al "Manual de procedimientos para elaborar y/o modificar normativa y otros instrumentos Institucionales", debido a que son formatos ya establecidos por la Contabilidad Nacional.

En vista de lo anterior, esta Auditoría Interna con base en la revisión y análisis de la evidencia recopilada, es del criterio que no se emitirá recomendación, sobre el resultado contenido en el punto 2.3.1, del presente informe.

2.3.2. Se constató que el IMAS no tiene establecido procedimientos que regulen la forma en que se deba proceder cuando los beneficiarios no puedan o no quieran cancelar los costos del traspaso de las fincas donadas.

Al respecto, la Licda. Patricia Barrantes San Román, Profesional de la Asesoría Jurídica, indicó lo siguiente: tenemos algunos casos en que los beneficiarios no cuentan con el dinero para la respetiva cancelación o no quieren hacer el pago correspondiente; lo cual origina que se tenga que reversar todo el proceso de titulación realizado.

La falta de normativa interna que regule como proceder en los casos que se explican en el párrafo anterior, podría afectar la efectividad y eficiencia del proceso de titulación.

2.4. Fincas no inscritas en el Registro Nacional de la República de Costa Rica a nombre del IMAS

Se constató que el IMAS tiene registradas en la Contabilidad, 19 fincas que no están inscritas en el Registro Nacional de la República de Costa Rica (en adelante Registro Nacional) a nombre del IMAS. Sobre estas fincas, se evidenció, que a la fecha del

presente estudio, el área total asciende a 91,548.75 metros cuadrados y que las mismas están identificadas como para inversión social.

Las fincas a las que se hace mención en el párrafo anterior, están registradas contablemente por un valor total de ¢555,150.00, que al 31 de diciembre del 2016, equivalen al 0.03% del saldo total de las cuentas de terrenos (¢1.625.008.830.80). Doce de esas fincas, fueron donadas al IMAS y 7 fueron compradas por la Institución según copia de escrituras en los expedientes que resguarda la Unidad de Contabilidad. Los documentos legales sobre estas fincas datan desde el año 1974 hasta el año 1983, como se detalla en el Anexo 1.

Al respecto, se le consultó a la Licda. Kattya Torres Rojas, Jefa de la Unidad de Contabilidad, las razones por las cuales las 19 fincas no están inscritas en el Registro Nacional, quien indicó que dada la antigüedad de estas fincas, las escrituras no indican el número del folio real; lo cual no permite su verificación y localización física.

De las 19 fincas, nueve están ubicadas en la Provincia de Puntarenas, sobre las cuales, la Unidad de Contabilidad, remitió el oficio CONT 013-01-2016 con fecha 27-01-2016, al Lic. Gerardo Alvarado Blanco, Gerente General, solicitando su autorización para dar de baja contable a dichos terrenos, debido a que no aparecen en el Registro Nacional inscritas a nombre de la Institución.

Sobre el particular, la Gerencia General solicitó al Lic. Berny Vargas Mejía, Asesor Jurídico General, mediante el oficio GG-0521-03-2016 del 11-03-2016, que emita criterio jurídico sobre la procedencia de dar de baja contable a las nueve fincas de Puntarenas. En respuesta el Asesor Jurídico General manifestó con el oficio AJ-0334-04-2016 del 07-04-2016, lo siguiente: "…previo a poder determinar cuál es la mejor manera de proceder, se requiere reconocer si ya Desarrollo Socio Productivo emitió el informe respectivo, el cuál además debe indicar si las fincas son localizables y el estado en que se encuentran (mediante una visita de campo)".

Con el oficio GG-0737-04-2016, el Gerente General, remitió el oficio AJ-0334-04-2016 a la Licda. Dinia Rojas Salazar, Jefa del Área Desarrollo Socio Productivo Comunal, para su atención.

Mediante el oficio, DSPC-0670-08-2016 del 11-08-2016, el Área de Desarrollo Socio Productivo Comunal, remitió al Gerente General, estudio técnico realizado sobre los nueve bienes inmuebles de la Provincia de Puntarenas, en donde recomendó para cinco casos dar de baja contable, sobre tres fincas indicó que queda a criterio superior seguir el trámite para inscripción o dar de baja contable, y en uno de los casos indicó proceder con la

gestión de información posesoria del terreno; sin embargo, a la fecha del presente estudio, no se han girado instrucciones a la Unidad de Contabilidad sobre cómo proceder para las nueve fincas.

La situación antes comentada, evidencia que la cuenta contable de Terrenos para Proyectos Sociales (N° 125101991) no refleja correctamente la disponibilidad de los bienes inmuebles registrados en dicha cuenta; dado que incluye fincas que no se han localizado físicamente, y que no están inscritas en el Registro Nacional a nombre del IMAS, lo cual no se puede disponer de ellas para ser adjudicadas. Así mismo, lo anterior representa pérdidas económicas operativas para la Institución, tanto por los importes desembolsados para la compra de 7 de las fincas, como por el valor de las donaciones, que en la actualidad tendrían un valor mucho mayor que el registrado contablemente, considerando que totalizan más de 9.5 hectáreas que el IMAS podría haber utilizado para sus programas sociales.

Al respecto, las Normas de control interno para el Sector Público establecen lo siguiente:

> 4.3 de Protección y conservación del patrimonio: "El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes a fin de asegurar razonablemente la protección, custodia, inventario, correcto uso y control de los activos pertenecientes a la institución, …. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de tales activos y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestos, así como los requisitos indicados en la norma 4.2. **...(Lo subrayado no es del original).**
>
> 4.4.3 Registros contables y presupuestarios El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben emprender las medidas pertinentes para asegurar que se establezcan y se mantengan actualizados registros contables y presupuestarios que brinden un conocimiento razonable y confiable de las disponibilidades de recursos, las obligaciones adquiridas por la institución, y las transacciones y eventos realizados.
>
> 5.7 El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer los procesos necesarios para asegurar razonablemente que la comunicación de la información se da a las instancias pertinentes y en el tiempo propicio, de acuerdo con las necesidades de los usuarios, según los asuntos que se encuentran y son necesarios en su esfera de acción. Dichos procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y mejoramiento continuo.

2.5 Activos adjudicados a beneficiarios no dados de baja contable oportunamente

Mediante el análisis del procedimiento de titulación de terrenos propiedades del IMAS, se determinó que no existe una coordinación entre las Unidades de Titulación y Asesoría Jurídica con la Unidad de Contabilidad, en donde se informe de las adjudicaciones efectuadas para dar de baja a los activos o terrenos donados; lo cual ocasiona que los movimientos contables, no se realicen oportunamente.

Lo anterior, se debe a que una vez que la titulación ha sido inscrita en el Registro Público, el Notario la entrega a la Asesoría Jurídica, Unidad que la traslada a la Unidad Técnica de Titulación y ésta a su vez le entregan el documento al beneficiario, ya sea en escrituras colectivas o individuales. Sin embargo, en todo el proceso no se informa a la Unidad de Contabilidad para que proceda a dar de baja contable el terreno donado, lo cual obliga a la Jefatura de esta última dependencia, a localizar el acuerdo del Consejo Directivo y/o el estudio registral de la escritura inscrita en el Registro Público, situación que hace lento el proceso y genera doble trabajo por parte de la Contabilidad para localizar la información, misma que podría ser suministrada oportunamente por las otras Unidades que participan en el proceso.

Del Boletín Informativo de Contabilidad Nacional N°6-2011, denominado "EL MÉTODO CONTABLE DEL DEVENGO Y LA IMPLEMENTACIÓN DE NORMATIVA CONTABLE INTERNACIONAL" se extrae lo siguiente:

> El párrafo N° 7 de la NICSP 1, contiene la siguiente definición de base contable de acumulación o devengado: es el método contable por el cual las transacciones y otros hechos son reconocidos cuando ocurren (y no cuando se efectúa su cobro o su pago en efectivo o su equivalente). Por ello, las transacciones y otros hechos se registran en los libros contables y se reconocen en los estados financieros de los ejercicios con los que guardan relación. Los elementos reconocidos según la base contable de acumulación (o devengo) son: activo, pasivo, activos netos/patrimonio neto, ingresos y gastos./En lo fundamental esta definición es coincidente con la definición que al respecto contiene el Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-NIC) en el párrafo 22, en donde se agrega que los estados financieros preparados sobre la base de devengado informan a los usuarios no solo de las transacciones pasadas que significaron cobros o pagos de dinero, sino también de las obligaciones de pago en el futuro y de los recursos que significan efectivo a cobrar en el futuro . Por lo anterior, tales estados suministran el tipo de información, acerca de las transacciones y otros hechos pasados, que resultan más útiles a los usuarios al tomar decisiones económicas. (El subrayado no es parte del original)

También, se revisó el Manual para el Otorgamiento de Beneficios Institucionales y se constató que dicho documento, no establece que se deba informar al respecto a la Unidad de Contabilidad.

La norma 5.6 de Calidad de la información perteneciente a las Normas de control interno para el Sector Público, establecen lo siguiente:

> **5.6 Calidad de la información**
>
> El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurar razonablemente que los sistemas de información contemplen los procesos requeridos para recopilar, procesar y generar información que responda a las necesidades de los distintos usuarios. Dichos procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y de mejoramiento continuo.
>
> Los atributos fundamentales de la calidad de la información están referidos a la confiabilidad, oportunidad y utilidad.

2.6. Otros Resultados

2.6.1. Incompatibilidad de funciones en el proceso para la adquisición del software ArcGIS

Con el fin de contar con un sistema automático para administrar y gestionar de forma transparente y efectiva el patrimonio de la Institución, el IMAS procedió por medio de la Contratación Directa: 2015CD-0000161-0005300001, con la adquisición del software y actualización de la licencia ArcGIS. De acuerdo con los documentos de la contratación, ArcGIS permite tener un sistema espacial, mediante el cual se podrá llevar a cabo las tareas de ordenamiento territorial y de la gestión de titulación.

De la revisión del proceso de la Contratación Directa citada, se determinó que el Lic. Daniel Rojas Delgado de la Unidad de Titulación, recomendó, administró y avaló el estudio técnico de la contratación de la licencia para el software ArcGIS; por lo que en este proceso de contratación no se realizó una segregación de funciones que pudiera dar mayor objetividad e independencia al proceso.

Con el oficio DSCP-0147-02-2015 del 25 de febrero del 2015, se observó que el señor Daniel Rojas Delgado, Topógrafo de la Unidad de Titulación recomendó el programa ArcGIS.

Por otra parte, se identificó en el sistema Mer-link que el Lic. Rojas Delgado es el Administrador de la Contratación y también fungió como responsable de realizar la verificación de la parte técnica. Sin embargo, tres fases importantes (recomendación, administración y valoración técnica) para la contratación del software fueron ejecutadas por un mismo funcionario del IMAS; lo cual debilita el sistema de control interno y podría influir sobre la decisión final.

Al respecto, las Normas de control interno para el Sector Público, establecen en la noma 2.5.3, lo siguiente:

> Separación de funciones incompatibles y del procesamiento de transacciones El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, **deben asegurarse de que las funciones incompatibles, se separen y distribuyan entre los diferentes puestos**; así también, que las fases de autorización, aprobación, ejecución y registro de una transacción, y la custodia de activos, estén distribuidas entre las unidades de la institución, de modo tal que una sola persona o unidad no tenga el control por la totalidad de ese conjunto de labores.
>
> **Cuando por situaciones excepcionales, por disponibilidad de recursos, la separación y distribución de funciones no sea posible debe fundamentarse la causa del impedimento. En todo caso, deben implantarse los controles alternativos que aseguren razonablemente el adecuado desempeño de los responsables**. **(El resaltado no es parte del original)**.

También, en el Artículo 93 del Reglamento Interno de Contratación Administrativa del IMAS, señala lo siguiente:

> Verificación técnica de ofertas. Las verificaciones técnicas deben realizar una valoración de las especificaciones técnicas establecidas en el cartel de la contratación y determinar la elegibilidad de la oferta. Igualmente podrá advertirse cualquier incumplimiento en aspectos formales o de otra índole. Cumplida la etapa de subsanación de ofertas y si la unidad técnica requiere subsanar otros requisitos de la oferta, debe justificarse la razón para hacer la prevención al oferente. /**En caso de ser necesario se puede acudir a otras instancias dentro de la institución siendo que están obligados a colaborar con el objetivo de hacer la valoración técnica de las ofertas que han sido sometidas a conocimiento de la administración. (El sobresaltado no es parte del original)**

3. CONCLUSIONES

De conformidad con los resultados obtenidos en el presente estudio y considerando la normativa contable vigente, esta Auditoría concluye que los saldos de las cuentas contables de terrenos propiedad del IMAS al 31 de diciembre del 2015 y al 31 de diciembre del

2016, son razonables. Sin embargo, existen debilidades de control interno que podrían afectar no sólo la razonabilidad de los saldos de dichas cuentas, sino también la integridad de algunos de estos activos; que están relacionadas principalmente con el proceso de revaluación de los terrenos, con fincas que no están inscritas en el Registro Nacional a nombre del IMAS y con las conciliaciones sobre los terrenos de la Institución; situaciones que, comprometen la efectividad del proceso de conciliación, la confiabilidad de la información contenida en los informes financieros, que podrían inducir a error a los usuarios de la información por lo cual la Administración debe tomar las medidas correctivas efectivas para que dichas situaciones no se siga presentando en el futuro.

4. RECOMENDACIONES

Con el fin de fortalecer el sistema de control interno asociado a los terrenos propiedad del IMAS y subsanar las debilidades identificadas, está Auditoria emite las siguientes recomendaciones, sobre las cuales se realizará el debido seguimiento para su implementación:

DISPOSICIONES LEGALES SOBRE RECOMENDACIONES

Esta Auditoría Interna, respetuosamente se permite recordar que de conformidad con lo preceptuado por el artículo 36 de la Ley General de Control Interno Nº 8292, disponen de diez días hábiles, contados a partir de la fecha de recibo de este informe, para ordenar la implantación de las recomendaciones que les corresponda.

Al respecto, se estima conveniente transcribir a continuación, en lo de interés, lo que disponen los artículos 12, 36, 38 y 39 de la Ley Nº 8292:

> Artículo 12._**Deberes del jerarca y los titulares subordinados en el sistema de control interno**. En materia de control interno, al jerarca y los titulares subordinados les corresponderá cumplir, entre otros, los siguientes deberes: /…/c) Analizar e implementar, de inmediato, las observaciones, recomendaciones y disposiciones formuladas por la auditoría interna, la Contraloría General de la República, la auditoría externa y las demás instituciones de control y fiscalización que corresponda./…
>
> Artículo 36._ **Informes dirigidos a los titulares subordinados**. Cuando los informes de auditoría contengan recomendaciones dirigidas a los titulares subordinados, se procederá de la siguiente manera:
>
> a) El titular subordinado, en un plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, ordenará la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de ellas, en el transcurso de dicho plazo elevará el informe de auditoría al jerarca,

con copia a la auditoría interna, expondrá por escrito las razones por las cuales objeta las recomendaciones del informe y propondrá soluciones alternas para los hallazgos detectados. /b) Con vista de lo anterior, el jerarca deberá resolver, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la documentación remitida por el titular subordinado; además deberá ordenar la implantación de recomendaciones de la auditoría interna, las soluciones alternas propuestas por el titular subordinado o las de su propia iniciativa, debidamente fundamentadas. Dentro de los primeros diez días de ese lapso, el auditor interno podrá apersonarse, de oficio, ante el jerarca, para pronunciarse sobre las objeciones o soluciones alternas propuestas. Las soluciones que el jerarca ordene implantar y que sean distintas de las propuestas por la auditoría interna, estarán sujetas, en lo conducente, a lo dispuesto en los artículos siguientes. /c) El acto en firme será dado a conocer a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente, para el trámite que proceda.

Artículo 38._ **Planteamientos de conflictos ante la Contraloría General de la República**. Firme la resolución del jerarca que ordene soluciones distintas de las recomendadas por la auditoría interna, esta tendrá un plazo de quince días hábiles, contados a partir de su comunicación, para exponerle por escrito los motivos de su inconformidad con lo resuelto y para indicarle que el asunto en conflicto debe remitirse a la Contraloría General de la República, dentro de los ocho días hábiles siguientes, salvo que el jerarca se allane a las razones de inconformidad indicadas. / La Contraloría General de la República dirimirá el conflicto en última instancia, a solicitud del jerarca, de la auditoría interna o de ambos, en un plazo de treinta días hábiles, una vez completado el expediente que se formará al efecto. El hecho de no ejecutar injustificadamente lo resuelto en firme por el órgano contralor, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el capítulo V de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, Nº 7428, de 7 de setiembre de 1994.

Artículo 39._ **Causales de responsabilidad administrativa.** El jerarca y los titulares subordinados incurrirán en responsabilidad administrativa y civil, cuando corresponda, si incumplen injustificadamente los deberes asignados en esta Ley, sin perjuicio de otras causales previstas en el régimen aplicable a la respectiva relación de servicios…

AL GERENTE GENERAL

4.1. Instruir a la Unidad de Titulación, elaborar, documentar e implementar un plan de trabajo con actividades, plazos y recursos, para determina la cantidad real de propiedades que tiene el IMAS, la valoración cuantificable razonable de las mismas, y la respectiva contabilización; con el propósito de mostrar en los informes financieros de la institución el valor real de los bienes inmuebles institucionales de conformidad como lo establece la Norma 17 "Propiedad Planta y Equipo".(**Ver punto 2.1 y 2.4)**

4.2. Definir y comunicar a la Unidad de Contabilidad las acciones a seguir sobre los nueve terrenos, ubicados en la Provincia de Puntarenas, con el fin de que el saldo de cuenta contable de Terrenos para Proyectos Sociales, refleje las cifras reales y confiables en los informes financieros.(**Ver punto 2.4)**

AL ASESOR JURIDICO GENERAL:

4.3. Remitir a la Unidad de Contabilidad copia del testimonio, certificación y/o la escritura del terreno debidamente inscrita en el registro público, posteriormente que es recibida por la Asesoría Jurídica, con el propósito que la Unidad proceda a registrar contablemente las transacciones relacionadas con la baja de los terrenos donados, conforme lo establece el método contable del devengo. **(Ver punto 2.5)**

A LA SUBGERENTA DE DESARROLLO SOCIAL

4.4. Analizar y documentar la forma en que debe proceder las Áreas/Unidades, cuando las personas beneficiarias de terrenos no cancelen los costos del traspaso de la propiedad. Con el fin de que no se generen reprocesos que afecten la efectividad y la eficiencia de las donaciones de los terrenos, destinados para inversión social. **(Ver punto 2.3.2)**

A LA JEFA DE LA UNIDAD DE CONTABILIDAD

4.5. Elaborar e implementar procedimientos que regulen la confección de las conciliaciones sobre los terrenos del IMAS que no están destinados para inversión social, los cuales incorporen entre otros aspectos la periodicidad de las conciliaciones; plazos prudenciales para la depuración de partidas pendientes de conciliar en función de la naturaleza de las cuentas contables; autorizaciones requeridas para la depuración de partidas; las personas que participarán en el proceso; la confrontación de la información proveniente fuentes primarias; la evidencia sobre las personas que participen (hecho por, revisado por y fecha de revisado y elaborado). De forma tal, que el proceso genere información confiable, que sea efectivo para detectar y corregir oportunamente, posibles inconsistencias relacionados con la cuenta contable de terrenos del IMAS. **(Ver punto 2.2)**

4.6. Elaborar e implementar procedimientos de control que regulen la revisión de la información de los terrenos del IMAS destinados para inversión social, remitida por la Unidad de Titulación, con los registros contables de la cuenta terrenos destinados para inversión social; con el propósito, asegurar la razonabilidad del saldo cuenta contable y la presentación adecuada en los informes financieros. **(Ver punto 2.3.1)**

AL COORDINADOR DEL ÁREA DE DESARROLLO SOCIO PRODUCTIVO Y COMUNAL

4.7. Elaborar e implementar procedimientos que regulen la confección de un Inventario permanente de los terrenos del IMAS destinados para inversión social, los cuales incorporen entre otros aspectos: la periodicidad para la depuración de la información; las personas que participarán en el proceso y responsabilidades; la confrontación de la información proveniente de fuentes primarias; la evidencia sobre las personas que participen (hecho por, revisado por y fecha de revisado y elaborado); remisión periódica de los resultados obtenidos a la Unidad de Contabilidad. De forma tal que el proceso de actualización de los terrenos destinados para inversión social, genere información confiable, que sea efectiva y se comunique de manera oportuna, a los diferentes usuarios. **(Ver punto 2.2.2)**

4.8. Elaborar e implementar controles para asegurar que en futuras contrataciones administrativas, se aplique una segregación de funciones en procura de la transparencia, objetividad e independencia de estos procesos, de forma tal que las funciones incompatibles, se separen y distribuyan entre los diferentes puestos. Cuando en situaciones excepcionales, por disponibilidad de recursos, la separación y distribución de funciones no sea posible, debe fundamentarse la causa del impedimento; en todo caso, deben implantarse los controles alternativos que aseguren razonablemente el adecuado desempeño de los responsables conforme lo establece la norma 2.5.3 de las Normas de control interno para el Sector Público. **(Ver punto 2.6.1)**

5. PLAZOS DE RECOMENDACIONES

Para la implementación de las recomendaciones del informe, fueron acordados con la Administración (titulares subordinados correspondientes) los siguientes plazos y fechas de cumplimiento:

N° Recomendación	Plazo (Meses)	Fecha Cumplimiento
4.1	5 meses	31 de mayo 2018
4.2	5 meses	31 de mayo 2018
4.3	1 mes	31 de enero 2018
4.4	3 meses	30 de marzo 2018
4.5		31 de agosto 2018
4.6		31 de agosto 2018
4.7	8 meses	31 de agosto 2018
4.8	3 meses	30 de marzo 2018

HECHO POR:	APROBADO POR:
Lic. Jesús Abarca Cervantes **PROFESIONAL EJECUTOR DE AUDITORÍA**	**Licda. Sandra Mariño Avendaño** **ENCARGADA DEL PROCESO DE GESTIÓN FINANCIERA-OPERATIVA**

AUDITORIA INTERNA
Diciembre, 2017

ANEXO 1

Detalle de terrenos no inscritos en el Registro Nacional a nombre del IMAS al 31 de diciembre del 2016

Cons.	Provincia	Año	N° Exp.	Área Donada (m2)	Valor s/ Auxiliar Contable	Donador / Vendedor
Donadas al IMAS						
1	Puntarenas	1975	6-8	500.00	¢ 2,000	Hernán Araya Calderón
2	Puntarenas	1978	6-12	5,191.99	¢ 15,000	Municipalidad de Golfito
3	Puntarenas	1976	6-22	1,631.92	¢ 10,550	Municipalidad de Parrita
4	Puntarenas	1981	6-24	10,031.20	¢65,000	Ernesto Araya Solís
5	Puntarenas	1980	6-25	20,408.42	¢ 60,000	Municipalidad Montes de Oro
6	Puntarenas	1976	6-27	2,500.00	¢ 30,000	Eleuterio Castillo Castillo
7	Puntarenas	1975	6-28	450.00	¢ 5,000	Heriberto Sequeira Briceño
8	Puntarenas	1982	6-31	5,027.16	¢ 50,000	Municipalidad de Osa
9	Cartago	1980	3-18	2,412.80	¢ 78,000	Municipalidad de Turrialba
10	Guanacaste	1979	5-4	568.00	¢10,000	Municipalidad de Santa Cruz
11	Guanacaste	1982	5-24	3,279.96	¢ 50,000	Serviliano Carrillo Díaz
12	Limón	1983	7-9	20,952.38	¢ 30,000	Asoc.Des. Estrada - Limón
Subtotales:				**72,953.83**	**¢ 405,550**	
Compradas por el IMAS						
13	Puntarenas	1976	6-14	3,000.00	¢ 2,600	Manuel Sandoval Navarro
14	Alajuela	1974	2-28	8,931.92	¢ 125,000	* Asoc. Para la Vivienda Santa Fe
15	Guanacaste	1976	5-12	3,000.00	¢ 5,000	Adalberto Briceño Fonseca
16	Guanacaste	1976	5-13	1,944.00	¢ 5,000	Santiago Contreras Bustos
17	Guanacaste	1975	5-14	645.00	¢ 4,000	Emilce López Gutiérrez
18	Guanacaste	1975	5-15	750.00	¢ 3,000	Emilce López Gutiérrez
19	Guanacaste	1975	5-16	324.00	¢ 5,000	Julián Villareal Villareal
Subtotales:				**18,594.92**	**¢ 149,600**	
Totales:				**91,548.75**	**¢ 555,150**	

Fuente: Elaborado por la Auditoría Interna con base los expedientes suministrados por la Unidad de Contabilidad.
(*) Correo del 16/02/2017 con indicación de contabilizado (dado de baja contable)