



INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL

Auditoría Interna

Teléfono Fax 2247-75-70, Apartado 5054-1000

Correo electrónico: auditoria@inder.go.cr

04 DE ABRIL DE 2014

AUDITORIA INTERNA

AFI-007-2014

AUDITORIA FINANCIERA SOBRE ARRENDAMIENTOS EN ZONAS FRONTERIZAS

ABRIL, 2014



INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL

Auditoría Interna

Teléfono Fax 2247-75-70, Apartado 5054-1000

Correo electrónico: auditoria@inder.go.cr

Resumen Ejecutivo

El Inder tiene la función de administrar las tierras del Estado, según artículo 7 inciso f), de la Ley de Tierras y Colonización número 2825. La Institución ha venido otorgando arrendamientos dentro de las franjas fronterizas, siempre y cuando no estén afectadas por reservas forestales o biológicas, según el artículo 2 del Reglamento Autónomo de Arrendamientos. Una de las actividades a nivel regional es dar seguimiento y control a la recaudación de ingresos por arrendamientos, en coordinación con las unidades a nivel central. La recuperación de los recursos viene a promover la cancelación de los cánones e intereses por mora adeudados a la Institución por parte de los arrendatarios, requiriéndose de procedimientos orientados a diseñar y establecer una estrategia para la recuperación de los arriendos sobre los terrenos administrados por el INDER.

El estudio tuvo como objetivo general determinar el nivel de ejecutoria de las actividades de estimación, otorgamiento, actualización, gestión de cobro y registro sobre arrendamientos, aplicadas por las unidades administrativas involucradas.

Este estudio se ejecutó aplicando procedimientos de revisión necesarios para obtener evidencia suficiente sobre los procesos de otorgamiento, registro, control, cobro, actualización y seguimiento en el manejo de los arrendamientos. Las pruebas ejecutadas comprenden la evaluación del ambiente de control y de los procesos de arrendamientos en zonas fronterizas en apego a la normativa atinente.

Se determinaron una serie de hallazgos referentes a: deficiencias relacionadas a la integridad y suficiencia de la información financiera, así como con la composición y contenido de los registros auxiliares y contables; irregularidades relacionadas con la gestión de cobro, la fiscalización de predios y actualización de las bases datos; no aplicación de todos los recursos legales disponibles; falta de oportunidad en la realización de los registros contables; utilización errónea de tasas y criterios financieros en la estimación de intereses; funcionarios con accesos inadecuados a los sistemas; expedientes que carecen de documentación probatoria suficiente y competente; gestiones de prórroga en fechas posteriores al vencimiento del último contrato; casos de



INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL

Auditoría Interna

Teléfono Fax 2247-75-70, Apartado 5054-1000

Correo electrónico: auditoria@inder.go.cr

arrendatarios a quienes no se les cobró la inspección; casos de valores zonales desactualizados; incongruencias entre los datos de los sistemas de cuentas por cobrar y el SIGA.

Se emite una serie de recomendaciones orientadas a fortalecer los procesos, roles y responsabilidades respecto a la actividad de arrendamientos. Algunas de las dirigidas a la Dirección Nacional Agraria y a la Dirección Regional General comprenden, realizar un manual de procedimientos que contemple todo el proceso de arrendamientos; conclusión del censo en proceso y ampliación de este a otras zonas fronterizas; aplicar el cobro de inspección en cada trámite que lo requiera; actualización de valores zonales e inclusión de registros vigentes en SIGA; mejorar la calidad de los procesos para la confección de expedientes; establecimiento de métricas de tiempo de procesos; definición de aspectos sobre ocupaciones anteriores en Talamanca. Las dirigidas a la Dirección Administrativa Financiera se refieren a, una clasificación y actualización permanente de los deudores actuales y futuros; registro segregado de la porción de corto y largo plazo de los pendientes de cobro; adecuada estimación de las cuentas incobrables; desarrollo de un plan de re-chequeo y control de calidad sobre la información que compone las cuentas por cobrar; desarrollo de un plan de entrega y notificación de estados de cuenta; diseño de un plan de normalización de contratos entre el Inder y los arrendatarios; aplicación de todos los recursos legales disponibles para la gestión de cobro; actualización de registros de arrendatarios y aplicación de ajustes contables; resolución expedita de consultas que las Oficinas Regionales realicen; agilizar los procesos de comunicación entre la Unidad de Ingresos y Contabilidad; actualización y uso adecuado de factores financieros para la estimación de intereses. Las dirigidas a Gerencia General y a la Dirección Regional General se refieren a, identificar las necesidades reales de inspección de predios, notificaciones, actualización de registros y gestión de cobro; dimensionar la realidad jurídica de las tierras en Talamanca; realizar un análisis de la estructura de puestos y funciones del personal operativo y de campo en la oficina de Talamanca; determinar la viabilidad del proyecto de ley 18005; aplicar todos los recursos legales de recuperabilidad disponibles y evaluar la necesidad de brindar soporte jurídico al personal de las Oficinas Regionales.