

**MARIO ALBERTO SANDOVAL PINEDA**  
ABOGADO & NOTARIO

San José, 7 de febrero del 2014.

Licda.

**Grace Barahona Vargas**

**Departamento de Auditoría Interna**

**infocoop.**

Con referencia a la naturaleza del trabajo que se me encomendo en la **CONTRATACIÓN DIRECTA DE ESCASA CUANTIA NÚMERO: 2013CD-000151-01: "CONTRATACION DE UN ASESOR LEGAL PARA QUE APOYE A LA AUDITORIA INTERNA DEL INFOCOOP EN LA EVALUACION DE FIDEICOMISOS RECIBIDOS EN GARANTIA."** le indico lo siguiente sobre cada aspecto a evaluar:

**1- ANALIZAR EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE CADA UNA DE LAS OPERACIONES DE CREDITO OBJETO DEL ESTUDIO.**

Cada Entidad Fiduciaria opera de una manera diferente en cuanto a la confección del contrato de Fideicomiso en la modalidad de Fideicomiso de Garantía, que le corresponda, pero evaluando los diferentes tipos de contrato utilizados por Banco Improsa, S.A., Banco Nacional de Costa Rica, Fiduciaria Cooquite R.L. (Fiacooquite R.L.), y Financiera Nacional S.A. (Finacio, S.A.) se pudo determinar que todos cumplen con la normativa jurídica aplicable a este tipo de contrato. Así se detallan en cada uno, las partes del contrato, las garantías, vencimientos, tipos de interés, causas de exigibilidad, etc, por lo cual se puede concluir que se cumple por parte de dichas entidades con todos los aspectos jurídicos requeridos para salvaguardar los intereses del Infocoop,

**2- ANALIZAR LAS GARANTIAS DE PAGO CORRESPONDIENTES PARA DETERMINAR SI SE CONSTITUYERON DE CONFORMIDAD CON LOS FINES DEL FIDEICOMISO.**

Se han estudiado las garantías de pago y se ha determinado que se encuentran constituidas de conformidad con los fines del Fideicomiso y ajustándose a los correspondientes contratos de crédito que se firmaron entre Infocoop y las diferentes cooperativas.

**3- OBTENER Y ANALIZAR LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS EN EL REGISTRO NACIONAL DE LOS BIENES INSCRITOS QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA CONSTATAR QUE SE ENCUENTRAN A NOMBRE DEL FIDUCIARIO.**

Se han obtenido los correspondientes estudios de cada finca los cuales se entregan debidamente actualizados y se observa que se encuentran inscritos a nombre de los fiduciarios.

**4- ANALIZAR PARA CADA UNA DE LAS OPERACIONES A EVALUAR, LA TOTALIDAD DE LOS DOCUMENTOS DE GARANTIA QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO Y QUE SE ENCUENTRAN EN CUSTOTIA EN CADA UNO DE LOS FIDEICOMISOS A EVALUAR. SE DEBEN VISITAR CADA UNO DE LOS FIDEICOMISOS CON EL FINDE OBTENER LA INFORMACION CORRESPONDIENTE.**

Se han evaluado la totalidad de la documentación de los Fideicomisos que se solicitaron por parte de esta Auditoría. En el informe que se entrega se detalla para cada uno de ellos la información de los documentos que se encontraron en las diferentes carpetas del Departamento de Tesorería del Infocoop, y en los diferentes entes fiduciarios los cuales fueron visitados por el suscrito.

## OBSERVACIONES:

- 1- Del estudio de la documentación que se encuentra en custodia del Departamento de Tesorería, se pudo determinar lo siguiente: Sobre la documentación entregada a este Departamento la información es parcial por cuanto no se encuentran en custodia todos los documentos necesarios para evaluar los fideicomisos. En el estudio de cada uno de los fideicomisos existe una columna donde se indican los faltantes de documentos. *Esos documentos existen en el Infocoop pero parece que se encuentran depositados en diferentes departamentos por lo cual lo ideal sería que estén archivados en un solo lugar,* además se encontró documentación en los sobres de las operaciones que no correspondían a esa operación, como es el caso de la Operación 01-3-11-10342 de Coopetrabatur R.L. en que se encontró copia de un Addendum del Fideicomiso 1060 del Banco Nacional de Costa Rica, que no pertenece a esta operación. Lo mismo sucedió en la operación 03-2-13-10476 de Fecoopa R.L. ya que en el sobre de la Tesorería se encontró una copia de escritura de fecha 20 de Noviembre del 2012 que no corresponde a este Fideicomiso. El mismo error sucedió en la operación 01-1-12-10391 de Fecoopa R.L. ya que en el sobre de la Tesorería se encontró una copia del oficio FID-1258-2012 del Banco Nacional de Costa Rica que se refiere al Fideicomiso 1060 al que no pertenece a esta operación. También se encontró en la operación 01-3-10-10265 de Coopecalifornia R.L que en el contrato de préstamo 46-2010 del 19 de octubre del 2010, y en el pagaré indican a esta Cooperativa como "Cooperativa Agrícola Múltiple de Alfaro Ruiz R.L." cuando debe indicar que es: "Cooperativa de Comercialización y Servicios Múltiples California, R.L." por lo cual deben sustituirse esos documentos. Se adjunta copia. Además se encontró que el pagaré de la operación 01-3-10-10276 de Fecoopa R.L. se encuentra mal confeccionado ya que indica en letras la deuda por la suma de Veinte millones y en números indica: "¢145.000.000,00" por lo cual debe sustituirse.

- 2- En los diferentes entes fiduciarios se encontró toda la documentación requerida, eso si cada Fiduciario lo tiene archivado de una manera particular, así en Fiacococique R.L. se encuentran en carpetas sin ningún orden lo que dificultó el trabajo del suscrito, en Banco Improsa S.A., se encuentran en ampos, y se pudo verificar la información sin mayor problema, en el Banco Nacional de Costa Rica la documentación se encuentra en bodegas de documentos en la Uruca lo cual dificultó la obtención de la información, la cual fue entregada hasta seis días hábiles después de haber sido solicitada, y en Financiera Nacional, S.A. la información fue entregada en cinco minutos ya que se encuentra archivada en ampos toda la información fotocopiada y el original fue entregada en carpetas ya que se encuentra depositada en la bóveda, siendo a mi parecer esta Institución la que con mayor celeridad y orden guarda la documentación de los diferentes fideicomisos.
- 3- Con referencia a los estudios de registro de las diferentes fideicomisos se pudo constatar: a) Que en el Fideicomiso de Coopeagropal R.L. la finca 6-82546-000 que se supone debe estar inscrita a nombre de Financiera Nacional, S.A. se encuentra inscrita a nombre de Cooperativa Agroindustrial de Servicios Múltiples de Productores de Palma Aceitera R.L., y se ignora si dicha finca fue excluida del fideicomiso por cuanto no se encontro información al respecto.

Quedo a sus órdenes para cualquier consulta sobre este trabajo.

Atentamente

  
**LIC. MARIO ALBERTO SANDOVAL PINEDA**

*Lic. Mario Alberto Pineda*  
Abogado y Notario  
C. 5699



**INFOCOOP  
COSTA RICA**

**INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO  
PROCESO DE OPERACIONES**

*Juntos podemos*

**CONTRATO DE PRESTAMO N°.0046-2010**

**INFOCOOP -COOPECALIFONIA R.L.**

**¢80.000.000,00**

0131010265

Yo **LUIS GERARDO MERLO-BRENES**, mayor, casado una vez, Contador Privado, vecino de Barrio Los Ángeles de Parrita, cedula de identidad número 6-0172-0863. Como Gerente y en representación de **COOPERATIVA AGRICOLA MULTIPLE DE ALFARO RUIZ R.L. -COOPECALIFORNIA R.L.** cédula jurídica N°. 3-004-071796 resolución N° C-0707 de fecha 17 de diciembre de 1985, que en adelante se llamará **\*\*LA DEUDORA\*** y de otra parte **MARTÍN ROBLES ROBLES**, mayor, casado una vez, Administrador de Empresas, vecino de Barrio Córdoba, Zapote, San José, de Autos Bohío doscientos metros sur, ciento cincuenta al este cédula N°. 1-445-817, quien actúa en representación del **INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO**, cédula jurídica N°.4-000-045015, que en adelante se identificará en este Contrato como **\*INFOCOOP\***, hemos convenido en celebrar el presente contrato de préstamo que se registrará por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: PRÉSTAMO:**

El INFOCOOP ha abierto a LA DEUDORA un crédito por la suma de: **OCHENTA MILLONES DE COLONES NETOS (¢80.000.000,00)**, en calidad de préstamo y a su entera satisfacción. Crédito aprobado mediante acuerdo adoptado por Junta Directiva del INFOCOOP en su sesión ordinaria 3.798, artículo segundo, inciso 3.3, celebrada el 04 de octubre del 2010 y se aceptan como parte integral de este contrato, todas las condiciones establecidas y aprobadas en dicho acuerdo.

**SEGUNDA: OBJETO:**

El préstamo se usará exclusivamente conforme al siguiente plan de inversión:

Compra de propiedad para el desarrollo de Proyecto de cabañas

**TERCERA: PLAN DE DESEMBOLSOS:**

Mediante un desembolso autorizados por el Proceso de Operaciones, previo cumplimiento de las condiciones previas y a solicitud escrita del representante legal de la cooperativa.

Hecho por:

**PAGARÉ**

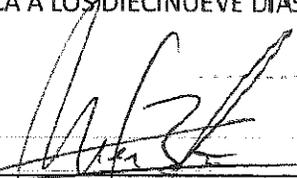
**VALE POR: €80.000.000,00**

**Nº. C-0063-2010**

CONSTE QUE COOPERATIVA AGRICOLA MULTIPLE DE ALFARO RUIZ R.L. -COOPECALIFORNIA R.L.-  
CEDULA JURÍDICA Nº. 3-004-071796 RESOLUCIÓN Nº C-0707 DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 1985.  
DOMICILIADA EN PARRITA, PUNTARENAS. REPRESENTADA POR SU GERENTE LUIS GERARDO  
MERLO BRENES, MAYOR, CASADO UNA VEZ, CONTADOR PRIVADO, VECINO DE BARRIO LOS  
ÁNGELES DE PARRITA, CEDULA DE IDENTIDAD NÚMERO 6-0172-0863. PROMETE PAGAR  
INCONDICIONALMENTE A LA ORDEN DEL INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO,  
CEDULA JURÍDICA 4-000-045015, LA SUMA DE OCHENTA MILLONES DE COLONES NETOS  
(€80.000.000,00), PAGADERA EN SUS INSTALACIONES EN BARRIO MÉXICO, SAN JOSÉ, 400 METROS  
MONTE DEL HOSPITAL DE NIÑOS, EN CIENTO OCHENTA CUOTAS, IGUALES Y SUCESIVAS DE  
€80.134,45 (NOVECIENTOS SESENTA MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO COLONES CON 45/100)  
POR CONCEPTO DE AMORTIZACIÓN E INTERESES SALDO AL VENCIMIENTO, EN DINERO EN  
EFECTIVO, LA CUAL DEVENGA INTERESES CORRIENTES DE DOCE PORCIENTO ANUAL (12%),  
FINADERO POR MES VENCIDO, DEBIENDO EFECTUAR EL PRIMER PAGO POR ESTE CONCEPTO DE  
HOY EN UN MES. EN CASO DE MORA SE APLICARÁ UNA TASA DE INTERÉS MORATORIO IGUAL A LA  
TASA ACTIVA PROMEDIO DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL QUE SE REVISARÁ Y AJUSTARÁ AL  
MENOS TRIMESTRALMETE. EN CASO DE QUE EL MONTO SEA SUPERIOR AL LÍMITE QUE ESTABLECE  
EL ARTÍCULO 498 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, PREVALECE LA APLICACIÓN DE ESTE ÚLTIMO  
ARTÍCULO POR PERTENECER A UN RANGO SUPERIOR DE LA NORMA. LA DEUDA PROVIENE DEL  
PRÉSTAMO EN DINERO AUTORIZADO POR EL ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA DE INFOCOOP  
13.396-2010, SESIÓN ORDINARIA 3.798, ARTÍCULO SEGUNDO, INCISO 3.3, CELEBRADA EL 04 DE  
OCTUBRE DEL 2010 A CARGO DE LA ENTIDAD DEUDORA.-----  
DEUDOR (EN REPRESENTACIÓN DE LA COOPERATIVA): LUIS GERARDO MERLO BRENES, MAYOR,  
CASADO UNA VEZ, CONTADOR PRIVADO, VECINO DE BARRIO LOS ÁNGELES DE PARRITA, CEDULA  
DE IDENTIDAD NÚMERO 6-0172-0863. COMO GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL. FIADORES  
SOLICITADOS: NO HAY. QUIEN SEÑALA ESTA DIRECCIÓN COMO AQUELLA EN LA CUAL ATIENDE  
CITACIONES Y NOTIFICACIONES. EL QUE SUSCRIBE ESTE DOCUMENTO RENUNCIA A SU DOMICILIO,  
REQUERIMIENTOS DE PAGO Y SOLO SE RECONOCERÁN PRORROGAS A LOS VENCIMIENTOS AQUÍ

INDICADOS EN CASO DE QUE ESTAS SEAN DEBIDAMENTE NOTIFICADAS Y ESTÉN ESCRITAS Y  
SUSCRITAS POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD ACREEDORA.-----

ESTE TÍTULO SE RIGE POR EL CÓDIGO DE COMERCIO Y SE SUSCRIBE EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ,  
COSTA RICA A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2010-----

DEUDOR:   
(GERENTE EN REPRESENTACIÓN DE LA COOPERATIVA)  
CÉDULA: 6-0172-0863

**SEGUIMIENTO**

**Instituto Nacional de Fomento Cooperativo**  
**Auditoría Interna**

29 de julio de 2014  
A.I.170-2014

INFOCOOP.  
DIRECCION EJECUTIVA  
Cynthia  
30 JUL '14 PM 2:0

Licenciado  
Ronald Fonseca Vargas  
**DIRECTOR EJECUTIVO INTERINO**

Estimado señor:

Con base en el Plan de Trabajo Anual, esta Auditoría Interna, planificó realizar la "Evaluación de los Fideicomisos otorgados por las cooperativas como garantía de sus operaciones".

Con ese propósito, se contrataron los servicios del Lic. Mario Alberto Sandoval Pineda, para "servir de apoyo a la Auditoría Interna en la evaluación de los fideicomisos recibidos en garantía que respaldan operaciones de crédito formalizadas en el INFOCOOP".

En el informe final recibido a nuestra satisfacción, se observa el apartado de "OBSERVACIONES" con algunos hallazgos que deben ser atendidos en el Área de Financiamiento.

Se adjunta copia del informe con el fin de que se instruya lo pertinente.

Atentamente,

  
**LIC. HÉCTOR DÍAZ VARGAS**  
**AUDITOR INTERNO INTERINO**



Copias: Subdirector Ejecutivo a.i.

JCV



Dirección Ejecutiva

D.E. #929-2014  
30 de julio del 2014

MB/qa

LIC. ALFREDO ROJAS DURÁN  
Gerente  
Financiamiento

Estimado señor:

Para su atención, le adjunto copia del oficio A.I.170-2014, sobre los hallazgos en la "Evaluación de los fideicomisos otorgados por las cooperativas como garantía de sus operaciones".

Atentamente,



LIC. RONALD FONSECA VARGAS, MSc  
Director Ejecutivo, ai

Adjunto: Lo indicado

cc: Auditoría Interna, Subdirección Ejecutiva, Consecutivo, Archivo

MB / ca



INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO  
FINANCIAMIENTO  
Tel. 2256-29-44 Ext. 2601 Fax 2255-03-93

19 de agosto del 2014  
FI-1637-2014

Lic. Ronald Fonseca Vargas, MSC  
Director Ejecutivo a.i

INFOCOOP.  
DIRECCION EJECUTIVA  
*Synthia*  
20 AIG '14 AM 10:17

Estimado señor:

En atención al oficio D.E#929-2014 y al oficio A.I 170-2014 relacionado con la "Evaluación de los fideicomisos otorgados por las cooperativas como garantía de sus operaciones", nuestra área emitió respuesta parcial en el oficio FI-1575-2014, sin embargo se realiza la siguiente ampliación de seguimiento:

- En relación al apartado de OBSERVACIONES

Punto #1, relacionado con el tema de COOPECALIFORNIA R.L Y FECOOPA R.L, adjunto encontrarán el oficio FI-1598-2014

Punto #2, relacionado con el fideicomiso de COOPEAGROPAL R.L, adjunto encontrarán el oficio FI-1609-2014.

Sin más por el momento,

  
Lic. Alfredo Rojas Durán  
Gerente  
Financiamiento





INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO  
FINANCIAMIENTO

Tel. 2256-29-44 Ext. 2601 Fax 2255-03-93

11 de agosto del 2014  
FI-1575-2014

Lic. Ronald Fonseca Vargas  
Director Ejecutivo a.i

Estimado señor:

En atención al oficio D.E #929-2014, en el cual la Dirección Ejecutiva, remite el oficio A.I.170-2014, por medio del cual la Auditoría Interna de la Institución, remite el informe final sobre "Evaluación de los Fideicomisos otorgados por las cooperativas como garantía de sus operaciones", con todo respeto le indico que en el punto 1 del apartado de OBSERVACIONES, párrafo primero, se debería comunicar al área respectiva ya que menciona sobre la custodia de documentación del departamento de Tesorería y no es competencia de Financiamiento.

Asimismo le informo que en relación al mismo apartado de OBSERVACIONES, punto 1, último párrafo fue asignado a la Licda. Carmen Lía Guevara, en el oficio FI-1573-2014 para su verificación y corrección.

Asimismo en el mismo apartado mencionado pero en el punto 3, se asignó en el oficio FI-1574-2014, al Lic. Manuel Moya para que investigue y de respuesta sobre caso.

Sin más por el momento,

  
Lic. Alfredo Rojas Durán  
Gerente  
Financiamiento





INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO  
FINANCIAMIENTO  
Tel. 2256-29-44 Ext. 2601 Fax 2255-03-93

**FI-1598-707-2014**  
**12 de agosto del 2014**

Lic. Alfredo Rojas Durán,  
Gerente de Financiamiento

Estimado señor:

En atención a su oficio FI 1573-2014, procedo a indicarle lo siguiente:

**Caso : COOPECALIFORNIA, R.L.**

Se corrigió la página 1 en original de los contratos 45-2010 de la operación **01310-10254** y contrato 46-2010 de la operación **01310-10265**, con el fin de que sean sustituidas a los contratos originales que se mantienen en custodia en tesorería, para lo cual en oficio FI 1601-2014, se le remiten a Jeffry Guzmán, para que realice la sustitución.

Igualmente se procederá a corregir el respectivo pagare colateral de cada operación y contrato, el cual se le comunicará a la gerencia de la cooperativa, proceda a firmar los mismos.

**Caso : FECOOPA, R.L.**

En la operación 0131010276 a cargo de Fecoopa, R.L., el pagaré G-013-2013, (por error se indicó en el Sistema el # G-113-2013), se autorizó la liberación del mismo mediante acuerdo JD 308-2014 de la sesión 3971 del 11 de junio del 2014. (Se adjunta) Por lo que no tiene sentido realizar la corrección del pagaré. Dicho pagaré se sustituirá con garantía de pago del Fideicomiso suscrito con Finacio, S.A., el cual ya fue firmado y presentado al INFOCOOP para su firma. Posteriormente se registrará en el sistema de garantías y se procederá con la devolución de dicho pagaré en los próximos días .

Atentamente,



Licda. Carmen Lia Guevara T.  
Ejecutiva/Financiamiento



INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO  
FINANCIAMIENTO  
Tel. 2256-29-44 Ext. 2601 Fax 2255-03-93

11 de agosto del 2014  
FI-1573-2014

Licda. Carmen Lía Guevara Torres  
Ejecutiva

Estimada señora:

En atención al oficio D.E #929-2014, en el cual la Dirección Ejecutiva, remite el oficio A.I.170-2014, por medio del cual la Auditoría Interna de la Institución, remite el informe final sobre "Evaluación de los Fideicomisos otorgados por las cooperativas como garantía de sus operaciones", le agradecería verificar lo señalado en el apartado de OBSERVACIONES, en el punto 1, último párrafo.

Sin más por el momento, agradeciendo su gestión,

  
Lic. Alfredo Rojas Durán  
Gerente  
Financiamiento



Cc Consecutivo

  
11/8/14



INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO  
INFOCOOP  
**FINANCIAMIENTO**

F.I. 1609-746-2014  
13 de agosto del 2014

*Meilyn*

**Lic. Alfredo Rojas Durán**  
**Gerente de Financiamiento**  
**INFOCOOP**

Estimado señor:

En respuesta a su oficio F.I. 1574-2014 del 11 de agosto del 2014, sobre su solicitud de investigación y de dar respuesta al punto tercero de la observación indicada por el despacho de abogados y notarios Herz Pacheco & Sandoval, sobre la "Evaluación de los Fideicomisos otorgados por las Cooperativas como Garantía de sus Operaciones", se le informa lo siguiente:

El punto N°3 del informe del Despacho Herz Pacheco & Sandoval, se refiere a la suposición de que la Finca con Folio Real 6-82546-000 debe estar inscrita a nombre de la Financiera Nacional S. A.; sin embargo, los hechos reales son los siguientes:

- a.) Originalmente la propiedad con Folio Real 6-82546-000 fue ofrecida con otras propiedades y en el transcurso de las valoraciones y trámites de registro se verificaron algunos defectos para ser recibida, por lo que la Fiduciaria Nacional FINACIO S.A. presentó el oficio de fecha 17 de noviembre del 2010, con el cual, sugirió que se retirara la inscripción de la propiedad para poder inscribir las restantes.
- b.) COOPEAGROPAL R.L. con el oficio GG-206-2010 de fecha 17 de noviembre del 2010, solicitó que no se incluyera la propiedad con Folio Real 6-82546-000.
- c.) Por parte de Financiamiento del INFOCOOP se emitió el Oficio P.O. 1805-2010 del 18 de noviembre del 2010, en el cual, se toman como referencia las solicitudes expresadas en los puntos a.) y b.) anteriores. Además, se hace la valoración para determinar si el Fideicomiso puede responder por las operaciones vigentes y el remanente para respaldar un nuevo financiamiento por ₡800.0 millones. Se concluyó que el Fideicomiso de Garantía podía respaldar todas las operaciones en ese momento en un 100% con las garantías reales y de conformidad con las condiciones aprobadas por la Junta Directiva del INFOCOOP.



INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO  
INFOCOOP  
FINANCIAMIENTO

F.I. 1609-746-2014  
13 de agosto del 2014

d.) Con el Oficio F.I. 1608-746-2014 del 13 de agosto del 2014, se le solicitó a COOPEAGROPAL R.L. que informara si subsanaron los defectos que impidieron en su momento el traspaso de la finca con Folio Real 6-82546-000 y que en caso de no existir ningún impedimento, procediera a someter dicha propiedad al Fideicomiso de Garantía.

Se adjunta copia de los oficios indicados en los puntos a.), b.), c.) y d), anteriores.

Atentamente;

**Msc. Manuel Moya Durán**  
**Ejecutivo en Financiamiento**



cc: Expediente, Consecutivo.