

***Informe Final***

<b><i>Informe No.:</i></b>	AI-041-2022	<b><i>Fecha:</i></b>	11-02-2022
<b><i>Detalle:</i></b>	Seguimiento del uso oneroso de los contratos de arrendamiento en el EDICOOP.		
<b><i>Dirigido a:</i></b>	Director Ejecutivo - Dr. Alejandro Ortega Calderón		
<b><i>Período auditado:</i></b>	Periodo 2021		

<b><i>Junta Directiva</i></b>		<b><i>Formato</i></b>	<b><i>Administración</i></b>		<b><i>Formato</i></b>
Junta Directiva	Copia	Digital	Subdirectora Ejecutiva – Licda. Cristina Solis Brenes	Copia	Digital
			Gerente ai de Administrativo Financiero- Lic. Esteban Salazar Mora	Copia	Digital
			Archivo	Copia	Digital

<b>INDICE</b>	<b>Página</b>
I. Introducción y Alcance del Estudio	3
II. Normativa Aplicada	4
III. Antecedentes	4
IV. Fortalezas	5
V. Resumen de Observaciones	5
VI. Calificación de Riesgo y Control	5
VII. Descripción de Observaciones	6-14

## **I. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE DEL TRABAJO**

### **INTRODUCCIÓN**

El presente informe contiene los puntos más relevantes relacionados con el estudio de Auditoría denominado “**Seguimiento del uso oneroso de los contratos de arrendamiento en el EDICOOP**”, el cual se realizó de conformidad con el Plan de Trabajo Anual del 2021, donde se establecieron los siguientes objetivos:

#### **Objetivo General**

Analizar el nivel de cumplimiento de contratos de arrendamiento de uso oneroso entre el INFOCOOP y los entes cooperativos: CONACOOOP, CENECOOP R.L, CPCA y UNACOOOP R.L.

#### **Objetivos Específicos**

- a) Verificar la existencia de los contratos de arrendamiento con el EDICOOP.
- b) Comprobar la vigencia de los contratos y adendum relacionados con los contratos de arrendamiento que mantiene INFOCOOP con los entes cooperativos del uso del EDICOOP.
- c) Verificar el cumplimiento de la normativa técnica y legal aplicable.
- d) Determinar el grado de cumplimiento por parte del CENECOOP R.L, la CPCA y el CONACOOOP, de las cláusulas de los contratos de arrendamiento de uso oneroso con el INFOCOOP.
- e) Determinar con exactitud las áreas arrendadas del EDICOOP, ocupadas por los distintos entes cooperativos, y las áreas comunes.
- f) Determinar la situación actual respecto del pago de cánones, servicios públicos, seguridad y vigilancia, mantenimiento, seguros y otros que deben pagar los diferentes entes según lo establecido contractualmente.
- g) Verificar el estatus en sede judicial de la UNACOOOP R.L.
- h) Determinar el uso efectivo del parqueo en las instalaciones del EDICOOP.
- i) Determinar el estado actual de Hotel del Sur.

### **ALCANCE DEL ESTUDIO**

La evaluación comprendió el análisis del cumplimiento de las cláusulas de los contratos de uso oneroso con los entes cooperativos y la evaluación del sistema de control interno durante el periodo 2021.

El alcance consideró las siguientes actividades:

- a) Efectuamos un análisis de los contratos de arrendamiento de uso oneroso, suscritos entre INFOCOOP y los siguientes entes: CENECOOP R.L, UNACOOOP R.L, CPCA y CONACOOOP.
- b) Se revisaron los expedientes del Departamento Administrativo Financiero, en relación con los contratos de arrendamiento de uso oneroso.
- c) Se efectuaron entrevistas, al Lic. Esteban Salazar Mora, Gerente a.i. del Departamento Administrativo Financiero, la Licda. Ana Carolina Rivera Peña, Tesorera y la Licda. Jorlene Fernández Jiménez, Gerente a.i. de la Asesoría Jurídica, todos funcionarios del INFOCOOP.
- d) Efectuamos una visita al Edificio Cooperativo con el fin de visualizar la distribución de las áreas ocupadas por los entes y su coincidencia con los planos vigentes.

En el desarrollo del estudio no se presentaron limitaciones al alcance.

## II. NORMATIVA APLICADA

Nuestra Auditoría fue realizada en aplicación de la siguiente normativa:

- a) Ley 4179. Asociaciones Cooperativas y creación del INFOCOOP y otras normas conexas.
- b) Ley General de Control Interno 8292.
- c) Ley 8512 que emite el Decreto denominado: “Autorización al Instituto Nacional de Fomento Cooperativo para hacer la compra directa del Edificio Cooperativo al Fideicomiso MAG-PIPA/BANCRÉDITO”.
- d) Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE).

La Administración es responsable del diseño, implementación y mantenimiento de políticas y procedimientos de control interno necesarias para proteger los recursos del Instituto, cumplir con las diferentes normativas aplicables a la operación, así como para garantizar la razonabilidad de los Estados Financieros. Al respecto se mencionan las siguientes disposiciones:

- a) Artículo 10 de la Ley General de Control Interno: “*Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento*”.
- b) Artículo 18 de la Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos: “*El control interno será responsabilidad de la máxima autoridad de cada dependencia. En los procesos donde participen dependencias diferentes, cada una será responsable de los subprocesos o actividades que le correspondan...*”.
- c) Dado el carácter a posteriori de sus revisiones, esta Auditoría Interna se reserva el derecho de una evaluación posterior.

## III. ANTECEDENTES

**Ley 8512: “Autorización al Instituto Nacional de Fomento Cooperativo para hacer la compra directa del edificio Cooperativo al Fideicomiso MAG-PIPA/BANCRÉDITO”.**

*Artículo 5: Con el propósito de fomentar y preservar el desarrollo del cooperativismo, se autoriza al INFOCOOP para que ceda, a título oneroso, el uso de este inmueble, exclusivamente a las siguientes entidades:*

- *Consejo Nacional de Cooperativas (CONACCOOP) hasta en un treinta por ciento (30%).*
- *Centro de Estudios y Capacitación Cooperativa R.L. (CENECOOP R. L.) hasta en un treinta por ciento (30%).*
- *Unión Nacional de Cooperativas R. L. (UNACCOOP R.L) hasta en un veinte por ciento (20%).*
- *Comisión Permanente de Cooperativas de Autogestión, hasta en un veinte por ciento (20%).*

*En caso de disolución o liquidación de alguna de las entidades contempladas en este artículo, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley de asociaciones cooperativas y creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, N°4179, de 29 de agosto de 1968, y sus reformas.*

Ante lo indicado, esta Auditoría Interna realizó una evaluación sobre el tema descrito y cuyo resultado se refleja en el presente informe.

**IV. FORTALEZAS**

De acuerdo con la oportunidad y alcance de las pruebas realizadas durante esta Auditoría, no observamos fortalezas a destacar.

**V. RESUMEN DE OBSERVACIONES**

Resumen de observaciones identificando la cantidad y su clasificación por tipo de nivel de riesgo:

N°	Observaciones	Riesgo	Pág.
1	De la gestión realizada sobre el uso oneroso de los contratos de arrendamiento en el EDICOOP.	<b>ALTO</b>	6-9
2	Sobre los contratos de uso oneroso.	<b>ALTO</b>	10-11
3	Sobre el estado actual de UNACOOOP R.L.	<b>ALTO</b>	11-13
4	Sobre el estado actual Hotel del Sur.	<b>ALTO</b>	13-14

**DESCRIPTORES**

**ALTO:** Las observaciones identificadas comprometen directamente la razonabilidad de las operaciones de la institución y requieren de atención inmediata.

**VI. CALIFICACIÓN DE RIESGO Y CONTROL**

De acuerdo con la naturaleza, impacto y prioridad de las observaciones detalladas en el presente informe, el control interno se define en el siguiente nivel:

Muy Bueno	Aceptable	Necesita Mejorar	Insatisfactorio
			✓

**DESCRIPTORES DE RIESGO**

**INSATISFACTORIO:** Las actividades de control implementadas por la Administración Activa son superficiales y se requiere de mejoras inmediatas para subsanar las actividades comprometidas en el corto plazo.

**Auditora asignada al estudio:**

**LICDA. SILVIA ROMERO ÁLVAREZ**  
**AUDITORA ASISTENTE**

**Revisado:**

**Revisado y aprobado:**

**LICDA. ALEJANDRA CALVO JIMÉNEZ**  
**AUDITORA SUPERVISORA**

**LIC. GUILLERMO CALDERÓN TORRES**  
**AUDITOR INTERNO**

SRA/ACJ/GCT/GSQ

**VII. DESCRIPCIÓN DE OBSERVACIONES**



***OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN***

***Área: Administrativo Financiero***

**Observación No.1. De la gestión realizada sobre el uso oneroso de los contratos de arrendamiento en el EDICOOP.**

Según la verificación de las cláusulas de los contratos de uso oneroso con los entes cooperativos determinamos las siguientes situaciones:

1. Los expedientes proporcionados por la Gerencia de Administrativo Financiero no poseen documentada la información de manera cronológica, además, la misma no se encuentra foliada, ni ordenada, lo cual puede incidir en la pérdida o extravió documental.
2. Con respecto a la gestión del control interno, observamos algunas situaciones que enumeramos a continuación:
  - No existe un detalle o auxiliar que concilie con las áreas arrendadas que mencionan los contratos.
  - No se cuenta con un detalle del nombre de los administradores de los contratos de los entes.
  - El monto base mensual por derecho al uso oneroso para cada ente, fue ajustado por última vez en noviembre del 2018, desde esa fecha no se ha vuelto ajustar o incrementar la “base”.
  - No existen registros de los cálculos de conformidad con la fórmula del activo productivo para ajustar la mensualidad a los entes. Adicionalmente, la administración desconoce cómo debe aplicarse dicha fórmula para efectos de recálculos para el ajuste de la base del derecho de uso.
  - No hay depósitos de garantías registrados contablemente. Para el caso de CENECOOP R.L y CONACOOOP, se observaron registros contables, sin embargo, los mismos fueron reversados en el periodo 2020, no obstante, no es posible analizar la naturaleza del asiento de reversión aplicado por contabilidad, debido que no adjunta documentación soporte, lo cual no permite evidenciar la naturaleza y origen del asiento. Adicionalmente, no visualizamos evidencia de registro del depósito de UNACOOOP R.L y la CPCA. La administración debe considerar las posibles implicaciones al no disponer de los depósitos de garantía, en caso de incumplimientos contractuales, que eventualmente deba sufragar el INFOCOOP.
3. El monto en la mensualidad de uso oneroso se encuentra actualizado, más no así conforme con las cifras reales de algunos rubros que forman parte del cobro, debido a las siguientes situaciones:
  - Gastos de seguridad: existe una diferencia menor por un monto de ₡67.798, debido a que el monto registrado a nivel del detalle de control de uso oneroso de tesorería es por ₡6.546.733,41 no obstante, según la última orden de compra N°38588 del 01/10/2021, presenta una suma por ₡6.478.935,08 mensuales, por concepto de seguridad del Edificio Cooperativo EDICOOP.
  - Gastos de mantenimiento: de acuerdo con la orden de compra N°38474 del 15/6/2021, el INFOCOOP paga mensualmente un monto por ₡8.393.630,47, este incluye varios inmuebles del INFOCOOP, no obstante, el detalle de tesorería presenta un monto por la suma de ₡4.016.443, tesorería no tiene certeza del monto registrado a nivel del detalle de control de uso oneroso.



**OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN**

**Área: Administrativo Financiero**

4. Con respecto a la asignación de los espacios de parqueo según la cláusula primera del contrato oneroso, determinamos inconsistencias entre los espacios demarcados y los indicados según el contrato. Como se muestra a continuación:

Ente Cooperativo	Según contrato	Demarcados en el parqueo	Demarcados al frente del Edificio	Diferencia
CENECOOP R. L	8	5	1	2
UNACOOOP R. L	6	5	1	---
CONACOOOP	7	5	1	1
INFOCOOP	---	5	---	-5
CPCA	4	4	---	---
<b>Totales</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	

El parqueo tiene un total de 24 espacios demarcados, de ellos INFOCOOP cuenta con cinco espacios en uso.

5. UNACOOOP R.L adeuda al INFOCOOP la suma de ₡161.749.592,13 al mes de noviembre del 2021 por uso oneroso, sin incluir intereses, el último pago realizado fue en el mes de marzo del 2021 por la suma de ₡1.238.951,06; mediante recibo N°29140068. Por otra parte, observamos que el monto de la base del alquiler aumento, en el mes de julio del 2021, por la suma de ₡1.080.290,61, pero el mismo corresponde a un error, el cual tesorería procedió ajustar en el mes de diciembre 2021.
6. Se evidencia que no hay un adecuado proceso de sucesión de puestos claves, con la adecuada retroalimentación sobre las actividades, como es el caso del tesorero, lo que genera conflicto en la curva de aprendizaje y de gestión en las tareas que le corresponde al nuevo funcionario.
7. Determinamos controles manuales mediante el uso de la herramienta de excel, utilizado de manera histórica, para el control del uso oneroso a los entes del EDICOOOP. No obstante, en la actualización, por parte de distintos funcionarios que han fungido como tesoreros a través de los años, el libro excel ha perdido la cronología o secuencia de la información, ya que hay una serie de anotaciones o referencias escritas, por los diferentes funcionarios en este puesto.

Al respecto, los contratos de uso oneroso con los entes cooperativos establecen:

- **Cláusula segunda:** *el ente asume el porcentaje del área asignada con el fin de utilizarlo como oficinas.*

**Clausula cuarta:** *el ente podrá introducir mejoras a los sectores concedidos en uso oneroso del edificio EDICOOOP, con autorización escrita al INFOCOOP.*

- **Cláusula duodécima:** *El pago de los impuestos ordinarios relacionados con el inmueble correrá por cuenta del ente, en la proporción al porcentaje del área que ocupe del edificio EDICOOOP, además en igual porcentaje el pago de servicios básicos de teléfono, acueducto, alcantarillado sanitario, electricidad (mientras que no cuente con medidor específico) u otros servicios originados por el uso de los sectores o áreas concedidos en uso oneroso y áreas comunes, también el pago de los costos de los servicios de vigilancia y póliza de seguros.*

- **Cláusula decimoquinta:**

- a) *Pagar el canon o precio de uso oneroso en la fecha convenida*
- b) *Servirse del bien dado en uso oneroso exclusivamente para el destino convenido.*
- c) *Conservar el bien dado en uso oneroso en buen estado.*
- d) *Restituir los sectores otorgados en uso oneroso del edificio EDICOOOP al INFOCOOP al final del contrato en las mismas condiciones que se encuentra, salvo el deterioro causado por el uso cuidadoso y moderado que dé él se haga.*
- e) *Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso del bien o a la actividad que se destina.*



**OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN**

**Área: Administrativo Financiero**

- f) Permitir la inspección del bien por parte del fiscalizador o la Auditoría Interna del INFOCOOP.
- g) Abstenerse de utilizar las áreas del edificio que no forman parte del contrato de uso oneroso.
- h) Sin perjuicio de lo señalado en el inciso a) de la presente cláusula, a pagar al INFOCOOP el monto total que resultare de la sumatoria de las mensualidades por concepto del canon o precio del uso oneroso de los sectores que ha venido ocupando en el periodo transcurrido desde el primero de julio del 2008 hasta la fecha de la firma del presente contrato, en 12 cuotas iguales y sucesivas.
- **Cláusula decimosexta:** se le prohíbe al ente dar en subarriendo total o parcial los sectores concedidos en uso oneroso del edificio del EDICOOP que por concepto recibe, no pudiendo tampoco de ninguna manera, ceder su derecho de uso a terceros, hipotecarlo, venderlo o transmitirlo por ningún título.
  - **Cláusula decimoséptima:** Establece el monto por concepto de uso oneroso mensual por el % asignado a cada ente, así como del costo de vigilancia y póliza de seguro del edificio pagado por adelantado, el primer día hábil de cada mes a partir de la suscripción del contrato. Dicha suma mensual se ajustará cada año, con base a la tasa de rendimiento real del activo productivo del INFOCOOP, medida al 30 de setiembre de cada año y anualizada linealmente, el INFOCOOP comunicará por escrito al ente, el momento que entrará a regir el nuevo monto. El pago se hará en el domicilio del INFOCOOP, concretamente en la tesorería, contra el recibo correspondiente
  - **Cláusula decimonovena:** El INFOCOOP podrá dar por resuelto unilateralmente el presente contrato, ante la falta de pago puntual del uso oneroso, depósito u otros pagos a cargo de la entidad.
  - **Clausula vigésima:** Corresponde al Coordinador del Proceso de Administración y Finanzas del INFOCOOP, verificar el estricto cumplimiento del objeto del presente contrato. El ente, se compromete a designar un fiscalizador del presente contrato, cuyo nombre deberá comunicar oficialmente y por escrito al INFOCOOP, dentro de 3 días hábiles a la entrada en vigencia del contrato.

El Gerente Administrativo Financiero a.i., nos indicó que ocupa el puesto desde julio 2021, y la tesorera desde febrero del mismo año, por lo que toman de referencia para trabajar los insumos de sus antecesores.

La situación mencionada genera incumplimientos conforme a lo establecido en los contratos de uso oneroso del Edificio EDICOOP.

**Recomendación:**

**Gerente Administrativo Financiero a.i.**

- 7.1.1 Confeccionar un expediente (digital o físico), del derecho de uso oneroso para cada ente, el cual presente un índice, identificación por apartados o temas, cronología documental, ordenado y foliado.
- 7.1.2 Considerar realizar la contratación de un profesional en ingeniería civil para la medición y levantamiento físico de la distribución de áreas y ocupación por parte de los entes arrendantes en el EDICOOP, para conocer con exactitud las áreas comunes y asignadas a cada uno de los entes, con el fin de poder confeccionar un registro auxiliar, contar con los precedentes para la actualización de planos y a nivel del Registro Nacional, así como, para la constitución de las adendas de los contratos originales. Adicionalmente, proceder a realizar un registro auxiliar para efectos de control, con respecto a los espacios del parqueo demarcados y utilizados realmente por los entes cooperativos.
- 7.1.3 Establecer los mecanismos pertinentes para la salvaguarda y respaldo de la información manual, que se genera en el Departamento Administrativo Financiero, debido a la pérdida del archivo para el cálculo del activo productivo.



***OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN***

***Área: Administrativo Financiero***

- 7.1.4 Elaborar una metodología para el ajuste de las mensualidades, aprobada por la Junta Directiva, que sea comprensible y fácil de aplicar para el respectivo recálculo, el indicador seleccionado para actualizar el precio del uso oneroso puede ser, por ejemplo, el Índice de Precios al consumidor (IPC), el cual permita realizar los ajustes anuales del precio.
- 7.1.5 Definir de manera escrita los enlaces o administradores por parte de los entes que tienen asignado los contratos de uso oneroso del edificio cooperativo.
- 7.1.6 Girar las instrucciones pertinentes en cuanto a la actualización del monto que se cobra por seguridad y mantenimiento del EDICOOP, y así ajustar, conforme a la cifra real en la mensualidad del derecho de uso oneroso.
- 7.1.7 Diseñar procedimientos por escrito debidamente aprobados por la Junta Directiva, con respecto a las actividades cotidianas que realizan los funcionarios que pertenecen al Departamento de Administrativo Financiero, esto en caso de ausencia temporal, incapacidad o muerte del funcionario titular, para que el sucesor tenga una guía de los deberes que el puesto le compete, así como establecer las responsabilidades en caso de incumplimiento en su labor.
- 7.1.8 Velar por las gestiones de recuperación del saldo adeudado por parte de UNACOOOP R.L al INFOCOOP, y sentar las responsabilidades ante el incumplimiento contractual establecida en la cláusula decimonovena, ya que dicha gestión data del periodo 2009, para esto considerar el criterio de Asesoría Legal.
- 7.1.9 Girar las instrucciones a la tesorera institucional para respaldar el archivo de excel del control al derecho de uso oneroso del EDICOOP, para evitar extravío y pérdida de la información histórica registrada en el documento.
- 7.1.10 En el periodo 2022, confeccionar un documento excel para cada ente, que permita llevar de manera adecuada el control del uso oneroso por año, donde se visualice los cálculos efectuados, así como la referencia de los documentos de donde se obtienen las cifras que forman parte de los rubros en la mensualidad. Aunado a lo anterior, crear los mecanismos para emigrar a controles electrónicos o sistematizados, para que la información se encuentre disponible cuando la requieran los usuarios tanto internos como externos de la institución.

**Respuesta de la administración:**

La Gerencia Administrativo Financiero aceptó las recomendaciones

**Responsable directo**

Lic. Esteban Salazar Mora, Gerente Administrativo Financiero a.i.

**Responsable indirecto**

Dr. Alejandro Ortega Calderón, Director Ejecutivo.

Licda. Cristina Solís Brenes, Subdirectora Ejecutiva



**OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN**

**Área: Administrativo Financiero**

**Observación No.2. Sobre los contratos de uso oneroso.**

De acuerdo con el análisis de los contratos de uso oneroso identificamos las siguientes situaciones:

1. Se han realizado modificaciones que han sido aprobadas por la Junta Directiva con respecto a las áreas asignadas a los entes, a las establecidas en los contratos originales de uso oneroso, sin embargo, no hay evidencia de nuevos contratos u adendas actualizadas, acorde a las áreas que actualmente ocupan los entes. No obstante, los cobros por uso oneroso que realiza tesorería son conforme al acuerdo de Junta Directiva de la Sesión N°3884 del 28/09/2012, y no con el último acuerdo de la Sesión N°4009 del 3 de febrero del 2015.

Cabe destacar que, conforme a los ampos proporcionados por el Departamento Administrativo Financiero, no se obtuvo evidencia documental de acuerdos posteriores al indicado del 2015, sobre modificaciones a las áreas de los contratos de uso oneroso.

A continuación, los acuerdos de Junta Directiva en los que se aprobaron modificaciones con respecto al porcentaje de asignación de las áreas del EDICOOP a los entes:

Aprobación JD	CENECOOP R. L	CONACOOOP	UNACOOOP R. L	CPCA	INFOCOOP	Total
Sesión 3728 del 15/12/2008	24,18%	18,67%	16,38%	12,09%	28,68%	100%
Sesión 3775 del 08/03/2010	15,85%	11,99%	10,51%	7,76%	54,22%	100%
Sesión 3884 del 28/09/2012	11,63%	8,74%	9,82%	4,55%	65,26%	100%
Sesión 4009 del 3/2/2015	13,19%	10,30%	9,82%	4,55%	62,14%	100%

2. De conformidad con los planos del Edificio Cooperativo del año 2011, los mismos no coinciden por 1m<sup>2</sup> de menos, a las áreas que fueron aprobadas por la Junta Directiva en la Sesión N°3884 del 28/09/2012, cabe destacar que, en el año 2015, por medio de acuerdo por Junta Directiva, se vuelve afectar las áreas con respecto al espacio en la cocina y comedor para el CENECOOP R.L y CONACOOOP, los mismos no están conforme a esa última actualización aprobada administrativamente.

Acuerdo	Total, m2	Planos	Diferencia
Sesión 3884 del 28/09/2012	4.516,92	4.515,92	1m <sup>2</sup>
Sesión 4009 del 3/2/2015	4.516,92	4.515,92	1m <sup>2</sup>

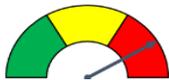
La Ley 8512, Autorización al Instituto Nacional de Fomento Cooperativo para hacer la compra directa del edificio Cooperativo al Fideicomiso MAG-PIPA/BANCRÉDITO, establece lo siguiente:

*Artículo 5: Con el propósito de fomentar y preservar el desarrollo del cooperativismo, se autoriza al INFOCOOP para que ceda, a título oneroso, el uso de este inmueble, exclusivamente a las siguientes entidades:*

- Consejo Nacional de Cooperativas (CONACOOOP) hasta en un treinta por ciento (30%).
- Centro de Estudios y Capacitación Cooperativa R.L. (CENECOOP R. L.) hasta en un treinta por ciento (30%).
- Unión Nacional de Cooperativas R. L. (UNACOOOP R.L) hasta en un veinte por ciento (20%).
- Comisión Permanente de Cooperativas de Autogestión, hasta en un veinte por ciento (20%).

*En caso de disolución o liquidación de alguna de las entidades contempladas en este artículo, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley de asociaciones cooperativas y creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, N°4179, de 29 de agosto de 1968, y sus reformas.*

El Gerente ai del Departamento Administrativo Financiero, indica que cree que los contratos no se actualizaron por los constantes inconvenientes y temas judiciales como embargos con UNACOOOP R.L, lo que imposibilitaba la formalización de las adendas.



***OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN***

***Área: Administrativo Financiero***

En consecuencia, no se encuentran actualizadas las adendas a los contratos originales, lo cual puede incidir en conflictos ante incumplimiento de responsabilidades entre las partes.

**Recomendación:**

**Gerente Administrativo Financiero a.i.**

7.2.1. Conforme a la recomendación del punto 7.1.2 sobre la contratación de un ingeniero civil, realizar la actualización de los contratos u adendas, así como a nivel registral de los derechos de uso oneroso con los entes del edificio cooperativo el EDICOOP.

**Respuesta de la administración:**

La Gerencia Administrativo Financiero aceptó las recomendaciones

**Responsable directo**

Lic. Esteban Salazar Mora, Gerente Administrativo Financiero a.i.

**Responsable indirecto**

Dr. Alejandro Ortega Calderón, Director Ejecutivo.

Licda. Cristina Solís Brenes, Subdirectora Ejecutiva



***OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN***

***Área: Dirección Ejecutiva***

**Observación No.3. Sobre el estado actual de UNACOOOP R.L.**

De acuerdo con la relación por uso oneroso que mantiene INFOCOOP con UNACOOOP R.L, determinamos:

1. UNACOOOP R.L, actualmente se encuentra en causal de disolución, no se tienen registros desde el año 2008 sobre el registro y/o certificación de personería del consejo de administración, registro y/o certificación del comité de vigilancia, nómina de afiliadas actualizada, copia de folios de libros legalizados y la póliza de fidelidad vigente, además, en la actualidad tiene relación con otras uniones: UNIVICOOP y UNISEGUROS, no obstante, el Departamento de Supervisión Cooperativa no ha realizado las gestiones pertinentes en cuanto al inicio del estudio para el proceso de disolución.
2. Desde el periodo 2009, el ente ha presentado incumplimientos en sus responsabilidades mensuales en el pago por uso oneroso y al mes de noviembre del 2021 adeuda la suma de ₡161.749.592,13, la cifra no contempla intereses.

Cabe destacar que en la certificación AF 426-2021 al mes de mayo del 2021, el Lic. Leonel Loria Leitón, Gerente Administrativo Financiero a.i., certificó que UNACOOOP R.L, adeudaba ₡154.339.434,29 de uso oneroso y ₡40.097.438,93 de intereses, para un total de ₡194.436.873,22. Conforme a la información proporcionada por tesorería no se cuenta con los datos del cálculo de intereses al mes de noviembre 2021, según indicaron tanto la tesorera como el gerente a.i. actual, que cuando se solicita el dato de los intereses estos se calculan en la página del Poder Judicial.



**OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN**

**Área: Dirección Ejecutiva**

Al respecto, la Ley de Asociaciones Cooperativas, Ley 4179, indica:

**Capítulo VIII. De la disolución y liquidación:**

*Artículo 87: El Instituto Nacional de Fomento Cooperativo solicitará la disolución de aquellas cooperativas que, a su juicio, dejen de llenar los requisitos exigidos en la ley para su constitución y funcionamiento, previa consulta a los organismos de integración del sector de que se trate. Dicha petición será motivada y se presentará una vez transcurrido un plazo no menor de quince días ni mayor de tres meses, que se otorgará mediante comunicación oficial escrita. La solicitud se dirigirá a la cooperativa, a efecto de que trate de corregir los defectos señalados para evitar su disolución. Se entenderá que las cooperativas no llenan los requisitos legales cuando:*

- a) No pudieren iniciar su funcionamiento dentro de los noventa días siguientes a la constitución legal o no pudieren cumplir sus fines sociales.*
- b) Se hallaren en cualquiera de los actos previstos en el artículo 86.*
- c) El patrimonio social se redujere a un monto inferior al legal*
- d) No distribuyeren los saldos o excedentes de acuerdo con la presente ley y sus estatutos.*

**Capítulo X. Del control y vigilancia:**

*Artículo 97: Corresponderá al INFOCOOP llevar a cabo la más estricta vigilancia de las asociaciones cooperativas, con el exclusivo propósito de que éstas funcionen ajustadas a las disposiciones legales. Al efecto, tales asociaciones permitirán la inspección y vigilancia que los funcionarios del Instituto practiquen en ellas, para cerciorarse del cumplimiento de esta ley, de sus reglamentos y de leyes conexas, a quienes deberán darles la información indispensable que con ese objeto les soliciten.*

Además, según la Ley 8512, Autorización al Instituto Nacional de Fomento Cooperativo para hacer la compra directa del edificio Cooperativo al Fideicomiso MAG-PIPA/BANCRÉDITO.

*Artículo 5: Con el propósito de fomentar y preservar el desarrollo del cooperativismo, se autoriza al INFOCOOP para que ceda, a título oneroso, el uso de este inmueble (...)*

*En caso de disolución o liquidación de alguna de las entidades contempladas en este artículo, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley de asociaciones cooperativas y creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, Nº 4179, de 29 de agosto de 1968, y sus reformas.*

La Gerente a.i Asesora Jurídica, indica que el INFOCOOP tiene demandado a UNACOOOP R.L, por las deudas con respecto al derecho de uso oneroso del EDICOOP, y que esta entidad es un “Cascaron”.

El Gerente del Departamento de Supervisión Cooperativa indica que un organismo cooperativo que esté en causal de disolución no implica automáticamente que deba disolverse o que deba iniciarse de inmediato el estudio de disolución; tampoco ha llegado a Supervisión Cooperativa solicitud expresa alguna al respecto por parte del organismo cooperativo, de la Junta Directiva o de la Dirección Ejecutiva.

Esta organización cooperativa está en causal de disolución, a la fecha no se ha programado el estudio para determinar si realmente a dicho organismo cooperativo se logra comprobar y determinar que las causales de disolución encontradas no son subsanables conforme lo indica el ordenamiento jurídico, en los artículos 86 y 87 de la Ley 4179 LAC.

Lo anterior puede ocasionar una posible pérdida económica en perjuicio del INFOCOOP, al mes de noviembre 2021 la suma adeudada es de ₡161.749.592,13, la cifra no contempla intereses.



***OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN***

***Área: Dirección Ejecutiva***

**Recomendación:**

**Dirección Ejecutiva:**

7.3.1. Generar las instrucciones pertinentes al área correspondiente para el seguimiento oportuno del proceso de causal de disolución de UNACOOOP, R.L.

**Respuesta de la administración:**

La Dirección Ejecutiva aceptó las recomendaciones

**Responsable directo**

Dr. Alejandro Ortega Calderón, Director Ejecutivo

**Responsable indirecto**

Licda. Cristina Solís Brenes, Subdirectora Ejecutiva



***OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN***

***Área: Dirección Ejecutiva y Administrativo Financiero***

**Observación No.4. Sobre el estado actual Hotel del Sur.**

Determinamos sobre el estado de Hotel del Sur las siguientes situaciones:

1. Hotel del Sur se encuentra adjudicado desde mayo del 2021, sin embargo, INFOCOOP no ha realizado la toma de posición del bien.
2. Las instalaciones del Hotel del Sur se encuentran ocupadas por terceros para la realización de actividades, bajo la administración del Consorcio Cooperativo Hotelero, R.L (CCH R.L).
3. No hay un documento formal por escrito para el uso de las instalaciones del Hotel del Sur entre INFOCOOP y terceros.
4. Los gastos de bienes inmuebles son cubiertos por parte de INFOCOOP, no obstante, el gasto por mantenimiento y seguridad son sufragados por la CCH; R.L.
5. El Hotel del Sur, no se encuentra asegurado por parte del INFOCOOP, cuyo valor de adjudicación se encuentra registrado contablemente por la suma de ₡1.997.515.675,20.

Al respecto, la Ley General de Control Interno establece:

*Artículo 8. Concepto de sistema de control interno. Para efectos de esta Ley, se entenderá por sistema de control interno la serie de acciones ejecutadas por la administración activa, diseñadas para proporcionar seguridad en la consecución de los siguientes objetivos:*

- a) *Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal.*
- b) *Exigir confiabilidad y oportunidad de la información.*
- c) *Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones.*
- d) *Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.*



***OBSERVACIÓN/RECOMENDACIÓN***  
***Área: Dirección Ejecutiva y Administrativo Financiero***

El Gerente ai del Departamento Administrativo Financiero, indica que INFOCOOP no ha tomado posición del bien adjudicado.

En consecuencia, de lo anterior se puede generar deterioro en la infraestructura del Hotel del Sur, así como una posible pérdida ocasionada ante un eventual siniestro, por no contar con una póliza de seguro el inmueble.

**Recomendación:**

**Dirección Ejecutiva**

- 7.4.1. Establecer un plan de acción que contemple un cronograma para la ejecución de la toma de posición del Hotel del Sur, como activo de la institución, el cual sea de conocimiento y avalado por la Junta Directiva.
- 7.4.2. Elaborar de un documento formal y por escrito, para el uso por parte de terceros de las instalaciones del hotel, con el propósito de recibir un ingreso por la utilización de la infraestructura, definir responsabilidades ante cualquier daño que pueda sufrir el inmueble y evitar apropiaciones ilegales por parte de terceros. Considerar de ser necesario el criterio de Asesoría Jurídica.

**Gerencia Administrativo Financiero a.i.**

- 7.4.3. Realizar las gestiones pertinentes con el INS, con respecto al aseguramiento de las instalaciones de Hotel del Sur.

**Respuesta de la administración:**

La Dirección Ejecutiva y Gerencia Administrativo Financiero a.i aceptó las recomendaciones

**Responsable directo**

Lic. Esteban Salazar Mora, Gerente Administrativo Financiero a.i.

Dr. Alejandro Ortega Calderón, Director Ejecutivo

**Responsable indirecto**

Dr. Alejandro Ortega Calderón, Director Ejecutivo

Licda. Cristina Solís Brenes, Subdirectora Ejecutiva