

## **RESUMEN EJECUTIVO**

El estudio permitió identificar que el tema de administración y registro de propiedades no se realiza de la mejor manera y en la actualidad ofrece información inexacta.

Al considerar la información registrada en la base de datos de Registro Nacional, se evidenciaron una serie de inconsistencias que van desde la presencia de propiedades a nombre de terceros, como números de folio real inexistentes, reflejando las debilidades del proceso de administración y registro de propiedades que se ha mantenido desde administraciones anteriores.

Se evidenció la necesidad de aprobar una normativa que permita vender las propiedades adjudicadas por el Régimen de Salud en remates judiciales por incumplimientos de arreglos de pago de cuotas obrero – patronales, que permitan dirigir esos recursos tanto al Régimen de Salud como al de Invalidez, Vejez y Muerte.

El proceso de avalúo de propiedades debe mejorarse para obtener una mayor protección para la Institución, que le permita recuperar las deudas de patronos, permitiendo en forma razonable volver líquidas esas garantías hipotecarias en un corto plazo.

La duplicación de funciones que se evidencia en el Subárea de Administración de Propiedades, distrae recursos de funciones de mayor relevancia como el levantamiento de planos y la actualización de la información registral de las propiedades de la Institución, debilitando el registro actual que se ofrece para la toma de decisiones y para realizar el control interno de los bienes inmuebles.

Como se indicó en el informe ASF-381-2011 “Estudio del Proceso de Cálculo de las Revaluaciones Reflejadas en la Cuenta 206 “Revaluación Edificios” y 216 “Revaluación Terreno” del Seguro de Salud, Gerencia Financiera U.E. 1103” existe un subregistro en el valor de los inmuebles de la Institución que debe abordarse en el menor tiempo posible, si bien es cierto, se identifican acciones tendientes a solucionar esta situación, es conveniente dar un mayor apoyo a las instancias técnicas para que dispongan de las herramientas para llevarlo a cabo y corregir los registros actuales.

Debería utilizarse un único sistema de información sobre bienes inmuebles que garantice la integridad el registro contable de las propiedades, que ofrezca un inventario único y depurado y efectúe cada uno de las tareas que las unidades usuarias requieran, manteniendo un único canal de información y no tres Sistemas de Información como actualmente se presenta, donde existen tres grupos de profesionales que realizan el desarrollo y mantenimiento de los mismos, para efectuar actividades similares elevando la inversión que podría requerir un único Sistema Institucional.

Por lo anterior, se recomendó realizar una depuración de los registros relacionados con los bienes inmuebles, que permita corregir la información contable y en el Registro Nacional, así mismo se requirió



## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL AUDITORIA INTERNA

---

aprobar la normativa necesaria que permita vender las propiedades que adquiridas por remate judicial y la implementación de un único sistema de información que garantice la oportunidad e integridad de la información de los bienes inmuebles.

De igual forma se recomendó iniciar con el desarrollo de un plan que permita levantar los planos en los terrenos que no disponen de los mismos y mejorar los requerimientos solicitados en los avalúos que permitan garantizar razonablemente que la Institución eventualmente recibirá un bien en caso de incumplimiento de un arreglo de pago, sin ningún inconveniente.

**ÁREA DE SERVICIOS FINANCIEROS**  
**INFORME DE CARÁCTER ESPECIAL REFERENTE A LA EVALUACIÓN SOBRE EL REGISTRO Y**  
**ADMINISTRACIÓN DE LOS TERRENOS PERTENECIENTES A LA INSTITUCIÓN**  
**GERENCIA FINANCIERA Y GERENCIA DE PENSIONES**

**ORIGEN DEL ESTUDIO**

El presente estudio se realiza en atención al Plan Anual Operativo 2016 del Área de Auditoría Servicios Financieros.

**OBJETIVO GENERAL**

Evaluar la razonabilidad de los registros incluidos en la cuenta contable 215-00-1 "Terrenos Seguro de Salud y Pensiones" y las acciones para la administración e inscripción registral de los inmuebles de la Institución.

**OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Evaluar la integridad y calidad de la información registrada en el Sistema Integrado de Propiedades y Seguros (en adelante SIPS), el Sistema de Bienes Inmuebles (en adelante BINM) y el Sistema de Bienes Inmuebles de la Gerencia de Pensiones.
2. Analizar el grado de confiabilidad de la información registral de las propiedades de la Institución.
3. Analizar el registro contable de la información referente a bienes inmuebles en la Institución.

**ALCANCE**

El estudio comprende la revisión y análisis de los registros de propiedades realizados en los Sistemas SIPS, BINM y el Sistema de Bienes Inmuebles de la Gerencia de Pensiones, así como el estudio de una muestra de la documentación empleada para efectuar las anotaciones de las mismas.

Así mismo, se analizó la verificación de una muestra de los registros contenidos en la base de datos del Registro Nacional versus la información de los Sistemas de Información Institucionales.

Se consideraron además, los registros de propiedades adjudicadas por remate o embargo y una muestra de la base de datos de los arreglos de pago suscritos y vigentes, así como el inventario de propiedades en poder del Ministerio de Salud que no han sido trasladadas a la Institución.

No se referencia una fecha específica para identificar las acciones que se efectuaron, por cuanto en los muestreos aleatorios realizados, se incluyeron propiedades con registros que datan de más de treinta años hasta otras inscritas en los últimos cinco años.

La evaluación se realizó cumpliendo con las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público y Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna para el Sector Público, emitidas por la Contraloría General de la República.

## **MARCO NORMATIVO**

- Ley General de Control Interno
- Normas de Control Interno para el Sector Público
- Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público
- Normas Generales de Auditoría para el Sector Público
- Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna
- Principios de Contabilidad Aplicables al Sector Público Costarricense, Decreto Ejecutivo: 34460 - 0 del 14 de febrero del 2008.
- Normas Técnicas para la Gestión de Tecnologías de Información, de la Contraloría General de la República.

## **ASPECTOS NORMATIVOS A CONSIDERAR**

Esta Auditoría, informa y previene al Jerarca y a los titulares subordinados, acerca de los deberes que les corresponden, respecto a lo establecido en el artículo 6 de la Ley General de Control Interno, así como sobre las formalidades y los plazos que deben observarse en razón de lo preceptuado en los numerales 36, 37 y 38 de la Ley 8292 en lo referente al trámite de nuestras evaluaciones; al igual que sobre las posibles responsabilidades que pueden generarse por incurrir en las causales previstas en el artículo 39 del mismo cuerpo normativo, el cual indica en su párrafo primero:

*“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 (...).”*

## **HALLAZGOS**

### **1. SOBRE LA INFORMACIÓN REGISTRAL DE LAS PROPIEDADES DEL RÉGIMEN DE SALUD**

Se determinó que existen inconsistencias en el registro de las propiedades del Régimen de Salud ante el Registro Nacional, al analizar una muestra de 442 bienes inmuebles se identificaron los siguientes casos:

- **Propiedades registradas a nombre de terceros**

Se identificó que existen dos terrenos que están registrados a nombre de un tercero y no de la Institución, la finca #156079 a nombre de M.A.Q., cédula: 7-056-643, ubicado en Guanacaste con una dimensión de 62.030,00 metros cuadrados y la finca #7624 en Limón a favor de 3-101-476217 Sociedad Anónima, con una dimensión de 253,60 metros cuadrados.

- **Propiedades sin plano**

Se evidenció que de la muestra de 442 propiedades que se analizaron, 91 terrenos no disponen de planos, 19 ubicadas en Alajuela, 11 en Cartago, 11 en Guanacaste, en Heredia 6, 8 en Limón, 17 en Puntarenas y 19 ubicadas en la provincia de San José.

**Figura 1: CCS Cantidad de Propiedades sin Plano por Provincia**



FUENTE: Auditoría Interna. Elaboración Propia con base en información suministrada por Administración, 2016.

Como se observa, la falta de levantamiento de planos no es un problema de una zona geográfica en particular, sino que está presente en las 7 provincias, siendo las provincias de San José y Alajuela las que presentan la mayor cantidad de faltantes con 19 propiedades cada una, mientras que la de Heredia registra la menor cantidad con 6.

Si bien es cierto, las propiedades no disponen de un plano, el SIPS presenta un registro donde indica la cantidad de metros cuadrados de cada propiedad, que en el caso indicado asciende aproximadamente a 280.000 m<sup>2</sup>.

- **Número de Folio real indicado en SIPS inexistente**

Al realizar la consulta de los folios reales registrados en el SIAP en la base de datos del Registro Nacional, se identificó que las Fincas números 193508 “Clínica Moreno Cañas”, 153104 “Hospital de las Mujeres – Casona” y 131516 “Casa de ATAP – Altamira – Aguas Zarcas – Ciudad Quesada”, no existen en folio real, es decir, no están registradas en la base de datos del Registro Nacional.

- **Folio real indica que la finca está cerrada**

Al revisar los números de finca 73907 “Hospital de San Ramón de Alajuela” y 120141 “Antigua Clínica de Pital de San Carlos” en la base de datos del Registro Nacional, se desplegó un mensaje que indica: “Cerrada, Finca Inexistente”, esta situación podría originarse, por ejemplo si se presentó la unificación de dos fincas, pero en la base de datos del S.I.A.P., no es posible evidenciarlo.

Con la reestructuración de la Gerencia Financiera en 2007 se establecieron, entre otras, las siguientes funciones para la Sub Área de Administración de Propiedades:

*“Registrar y controlar los bienes inmuebles del Seguro de Salud, mediante la elaboración de un expediente para cada caso, con la información base (plano, N° de finca, escritura), con el objeto de contar de un inventario actualizado en forma permanente.*

*Formular, actualizar y controlar las políticas y normas institucionales para la administración de propiedades, a través de sesiones de trabajo periódicas con los funcionarios de la Dirección de Proyectos, Dirección de Mantenimiento, Contabilidad, Dirección Jurídica, con la finalidad de fortalecer la gestión de los bienes inmuebles de la Institución.”*

En los Principios de Contabilidad Aplicables al Sector Público Costarricense, Decreto 34460 - 0 del 14 de febrero 2008, se indica lo siguiente:

*“Registro: Todos los hechos de carácter contable deben ser registrados en oportuno orden cronológico en el que se produzcan éstos, sin que se presenten vacíos, lagunas o saltos en la información registrada. Con este principio se procura garantizar que todas las operaciones tramitadas se den en forma ordenada, quedando debidamente justificada la información registrada en los diferentes sistemas auxiliares y procesos contables de manera secuencial, permitiendo una transparencia en los sistemas.”*

La Licda. Marcela Ortiz Vargas, Jefe de la Sub Área de Administración de Propiedades indicó lo siguiente:

*“Una gran cantidad de esas propiedades son antiguas y en ese momento no se requería disponer de un plano para inscribirlas en el Registro Nacional, aparte de que no se tenía un profesional que realizara esa labor.*

*Hace 6 años cuando se crea la plaza del topógrafo esa fue una de las funciones que iba a realizar y se inició la actualización de algunos planos, pero se generó una demanda externa que ha provocado que el recurso no sea insuficiente.*

*Formalmente no hemos solicitado una plaza para atender la demanda de servicios topográficos pero si en reiteradas ocasiones nos hemos reunido con la Dirección y la Gerencia*

*Financiera para que esta necesidad se pueda solventar, sin embargo no hemos recibido el recurso.”*

Referente a las propiedades registradas a nombre de terceros mencionó que:

*“En este momento no puedo establecer la situación por la que esto ocurre, podría ser por un error en la base de datos del SIPS, donde podría haberse consignado un número de folio real incorrecto, pero me daré a la tarea de revisarlo.”*

En relación con lo indicado por la Licda. Ortiz Vargas, se identificó que de enero 2015 a setiembre 2016 el topógrafo de esa Sub Área ha realizado 22 planos catastrados, 23 estudios y 10 asesorías para atender solicitudes de otras Unidades, reduciendo el tiempo dedicado a actividades de actualización y registro de propiedades.

Las inconsistencias en el registro de las propiedades podrían derivar en eventuales problemas con usurcapiones, trámites municipales para patentes, construcción, entre otros, al tener propiedades de la Institución a nombre de terceros se presenta el riesgo que la Institución tenga inconvenientes para realizar la puesta en posesión del mismo.

## **2. SOBRE LOS PROBLEMAS DE IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDADES**

Se evidenció que los avalúos realizados de las propiedades ofrecidas en calidad de garantía hipotecaria presentan limitaciones en la información consignada, como por ejemplo; en los siguientes casos:

- Villas Playa Sámará: Este terreno (finca N° 85455) se adjudicó por \$275.041,31, valor que en colones ascendió a ¢148,159,247.00 (ciento cuarenta y ocho millones ciento cincuenta y nueve mil doscientos cuarenta y siete colones exactos), fue inscrito el 08 de agosto 2008 a favor de la Institución en el Registro Nacional, sin embargo, los planos presentados no han permitido identificar la ubicación exacta del terreno.

Esa propiedad actualmente tiene un proceso judicial en el que un tercero exige parte del terreno que en apariencia pertenece a la Institución, por cuanto alega que existe un traslape de planos que lo perjudica y que podría eventualmente disminuir el territorio de la finca.

- Polycrim S.A. (Balsa): La finca 215442, fue inscrita por la Institución ante el Registro Nacional el 13 de octubre 2003, se adjudicó por un monto de ¢1.814.720,00 (un millón ochocientos catorce mil setecientos veinte colones exactos).

La Institución no ha podido ingresar a esa propiedad, en razón que está ubicada dentro de una finca mayor y no se tiene un acceso directo a la misma.

El numeral 7.2.2 del Instructivo para la aplicación del Reglamento que regula la formalización de arreglos y convenios de pago de las contribuciones a la seguridad social, sobre la realización del avalúo indica lo siguiente:



*“5. Efectuar el cálculo del costo del avalúo según el arancel vigente que establezca el Colegio de Federados, Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, y comunicarlo al deudor para que proceda a su cancelación (ver anexo 2).*

*6. Designar un perito valuador para que efectúe la valoración de la propiedad ofrecida en garantía. La designación se realizará conforme con el rol que para tales efectos establezca el Área Control de la Morosidad.*

*7. Analizar la recomendación del informe de avalúo, a efectos de verificar si la propiedad ofrecida constituye garantía para la Institución.” Subrayado no es del original*

El Ing. Steve Jiménez Cordero, Topógrafo Institucional indicó lo siguiente:

*“En relación con Villas Playa Samara, la misma fue tomada en posesión y traspasada a nivel registral a la Institución. En este momento esta no se encuentra delimitada, esto quiere decir que no existen cercas, ni ningún elemento material que indique la extensión completa del inmueble. El perito que realizó el avalúo, visitó un sector dentro de la finca o cerca de ella, suponiendo que ese lugar correspondía al frente del inmueble en cuestión, pero realmente se cree que solo era una parte de la extensión total del mismo.*

*Las condiciones que deben solicitarse a nivel registral, catastral y físico no fueron las adecuadas en este caso, por cuanto no fueron solicitadas por la Administración. El perito en ningún momento indicó que el terreno no se encontraba debidamente identificado, debió recomendar que se realizara la respectiva delimitación previa al avalúo o por lo menos la identificación de los vértices del inmueble según la información catastral.*

*Por la homogeneidad del terreno y las fincas aledañas, el precio del mismo no sufriría ninguna diferencia, sin embargo, para recibirlo si se presenta un problema, al no poder identificar el inmueble en su totalidad, además no se conoce si la dimensión indicada por el patrono es correcta originando que no se pueda conocer si existen traslapes con otras fincas, como ocurrió en este caso.*

*Además para estos casos inclusive, se podría cuestionar la correcta localización del plano en contraposición con la realidad física.*

*Para el caso de la propiedad de Balsa (PolyCrim), la información registral y catastral era coincidente, se realizó el avalúo pero tengo entendido que no se ha podido realizar la puesta en posesión y actualmente se desconoce si estuvo delimitado en algún momento o si la realidad física fue coincidente con lo indicado en el plano catastro, si el acceso al predio existió o si el proyecto de segregaciones de la finca madre ofrecía ese acceso al momento del avalúo.*

*En el avalúo debió indicarse el tipo de acceso a la finca evaluada y la memoria fotográfica que identifique el acceso y el inmueble.*



*Estamos actualmente realizando un estudio para determinar si dentro de la finca madre se dejó el espacio de esa finca o si existe un traslape, pero este estudio es bastante amplio, ya que involucra alrededor de 300 planos.*

*Al día de hoy no se ha podido tomar en posesión física el terreno, por cuanto no se tiene identificado el inmueble y además no se nos permite el acceso.”*

En apariencia al disponer de un avalúo con información insuficiente o inconsistente, se presentan problemas para la toma real de posesión de las fincas y se presenta un riesgo de perderlas en litigios judiciales o por invasiones de terceros.

El papel del perito no debe circunscribirse a la medición de un terreno, calcular su valor y el análisis del acceso a servicios públicos cercanos, si no, a identificar todos aquellos riesgos que puedan afectar a la Institución, dentro de los requerimientos que se le deben plantear a un perito, deben estar al menos, que indique el grado de recuperabilidad de esa propiedad ante una eventual venta, identificación fidedigna de la ubicación de la propiedad, verificación que las rutas de acceso son reales y cumplen con las características necesarias para garantizar el acceso a la propiedad.

Los casos utilizados como ejemplo, presentan un riesgo significativo de que la Institución patrimonialmente y que la recuperación del monto económico que representan se disminuya o se pierda.

### **3. SOBRE EL VALOR CONTABLE DE LOS BIENES INMUEBLES**

Se identificó que 269 terrenos están registrados en el Sistema de Bienes Inmuebles (en adelante BINM.), con un valor igual o inferior a los ₡2.000,00 (dos mil colones) como se presenta a continuación:

**Tabla 1: CCSS Terrenos registrados a valor simbólico**

<b>Cantidad</b>	<b>Valor</b>
22	₡1,00
169	₡100,00
1	₡200,00
1	₡250,00
1	₡500,00
72	₡1.000,00
3	₡2.000,00

**Fuente:** Sistema de Bienes Inmuebles. 2016

Esos terrenos se ubican por todo el país, desde zonas de alta plusvalía como el Distrito de Mata Redonda hasta sectores rurales como Talamanca, referente al tamaño se identificaron con dimensiones de diferentes escalas, los de menor tamaño que rondan los 100 m<sup>2</sup> y los de mayor tamaño que sobre pasan los 100.000,00 m<sup>2</sup>.

En el caso de los Edificios la situación es similar por cuanto se identificaron 33 con un valor igual o inferior a ₡100.000,00 (cien mil colones), por ejemplo la Sucursal de Desamparados registra un valor original de ₡15,454.99 (quince mil cuatrocientos cincuenta y cuatro colones con 99/100) o el Hospital de William Allen Taylor con ₡38.370,51 (treinta y ocho mil trescientos setenta colones con 51/100).

En los Principios de Contabilidad Aplicables al Sector Público Costarricense, Decreto Ejecutivo: 34460 - 0 del 14/02/2008, se indica lo siguiente:

*10. Revelación Suficiente: Los estados contables y financieros deben contener toda la información necesaria que exprese adecuadamente la situación económica-financiera y de los recursos y gastos del Ente y, de esta manera, sean la base para la toma de decisiones. Dicha información en consecuencia, debe ser pertinente, comprensible, imparcial, verificable, oportuna, confiable, comparable y suficiente. Cuando ocurran eventos o transacciones en términos monetarios extraordinarios o que ameriten algún tipo de explicación para que la información sea transparente, se deberán poner notas explicativas al pie de los estados financieros y otros cuadros.*

La Licda. Marcela Ortiz Vargas, Jefe de la Sub Área de Administración de Propiedades indicó:

*“Anteriormente el tema de las donaciones en muy pocos casos existía un avalúo de la propiedad, por lo que para registrarlos en el Registro Nacional se indicaba un valor simbólico, que es el mismo que aparece en el SIPS*

*A partir del informe de auditoría ASF-381-2011 donde se nos solicitó actualizar el valor de los mismos, la Sub Área planteó utilizar el procedimiento que emplean las Municipales para valorar las propiedades y calcular los impuestos, ya que ese sistema incluye la Tipología del Terreno establecido por el Ministerio de Hacienda, existe un sistema informático para hacer el cálculo y se realizó una capacitación del personal de la Sub Área para actualizarlos, pero esta propuesta no ha sido elevada a la Dirección Financiero Contable por parte de la Comisión que se conformó a raíz del informe en mención.”*

La información que los estados financieros ofrecen presenta un sesgo importante, en razón de la representación que tienen los edificios y terrenos dentro del Balance de Situación, por cuanto su valor es significativo. Al registrar el terreno del Hospital Roberto Chacón Paut, se efectuó con un valor original de ₡1 y una dimensión de 103.321,19 metros (ciento tres mil trescientos veintiún metros cuadrados con diecinueve centímetros, sin embargo, un avalúo posterior indicó que el valor era de ₡ 1,392,795,539.63 (mil trescientos noventa y dos millones setecientos noventa y cinco mil quinientos treinta y nueve colones con 63/100), evidenciando el nivel de subregistro que existe en la contabilización de los bienes inmuebles.

#### **4. TERRENOS NO TRASLADADOS DEL MINISTERIO DE SALUD**

Se identificaron 62 terrenos y edificios registrados a nombre del Ministerio de Salud que deben trasladarse a la Institución, de esos al menos 28 no poseen plano y son principalmente utilizados como EBAS, Puestos de Salud o Sede de Visita Periódica.

Estos inmuebles no están registrados dentro de la contabilidad Institucional a la espera del traspaso registral correspondiente, la negociación entre el Ministerio de Salud y la Institución se ha desarrollado durante varias Administraciones pero en apariencia se logrará concretar en los próximos meses, como se evidencia en los acuerdos de Junta Directiva de la Institución, artículo 40 de la sesión N° 8831, celebrada el 10 de marzo de 2016 y 19° de la sesión N° 8814, celebrada el 26 de noviembre de 2015, así como en oficios AAAB-288-16 del 24 de junio 2016 y AAAB-343-16 del 17 de agosto 2016 suscritos por la Comisión Interinstitucional Traspaso de Terrenos Ministerio de Salud – Caja Costarricense de Seguro Social, donde se indica el traspaso de alrededor de 15 inmuebles pertenecientes al Ministerio de Salud.

En los Principios de Contabilidad Aplicables al Sector Público Costarricense, Decreto Ejecutivo: 34460 - 0 del 14/02/2008, se indica lo siguiente:

*“4. Registro: Todos los hechos de carácter contable deben ser registrados en oportuno orden cronológico en el que se produzcan éstos, sin que se presenten vacíos, lagunas o saltos en la información registrada. Con este principio se procura garantizar que todas las operaciones tramitadas se den en forma ordenada, quedando debidamente justificada la información registrada en los diferentes sistemas auxiliares y procesos contables de manera secuencial, permitiendo una transparencia en los sistemas.”*

La Licda. Marcela Ortiz Vargas, Jefe de la Sub Área de Administración de Propiedades indicó:

*“Han existido problemas de coordinación entre las Instituciones, afortunadamente hace un año se conformó una comisión que ha evidenciado avances para lograr los traslados mencionados y se han generado acuerdos para ir atendiendo cada propiedad, realizando coordinaciones para ejecutar levantamiento de planos, generación avalúos, apoyo técnico, entre otros.”*

Los inmuebles no registrados a nombre de la Institución se encuentran al descubierto respecto de la Póliza de Seguro Institucional Todo Riesgo suscrita con el INS, con la que se protegen los mismos ante un siniestro, desastre natural, entre otros.

Al estar a nombre de un tercero, las mejoras e inversiones que se requieran efectuar en esos inmuebles no presentan la misma facilidad que si estuviesen a nombre de la Institución.

## 5. SOBRE EL REGISTRO DE PROPIEDADES EN EL SISTEMA DE BIENES INMUEBLES

Se determinó que de las 76 propiedades que fueron registradas en el Sistema de Administración de Propiedades entre enero 2012 y octubre 2016, 42 no se registraron en el Sistema de Bienes Inmuebles. (Ver Anexo 1)

En el siguiente cuadro se presenta la situación identificada:

**Tabla 2: CCSS Cantidad de Propiedades no registradas en el BINM por año, 2012-2016**

AÑO	CANTIDAD
2012	10
2013	8
2014	12
2015	8
2016	4

Fuente: Base de Datos SIPS y BINM. 2016

De acuerdo con los datos registrados en el SIPS esas propiedades tienen una dimensión de 160.000 m<sup>2</sup> (ciento sesenta mil metros cuadrados).

En los Principios de Contabilidad Aplicables al Sector Público Costarricense, Decreto Ejecutivo: 34460 - 0 del 14/02/2008, se indica lo siguiente:

*“4. Registro: Todos los hechos de carácter contable deben ser registrados en oportuno orden cronológico en el que se produzcan éstos, sin que se presenten vacíos, lagunas o saltos en la información registrada. Con este principio se procura garantizar que todas las operaciones tramitadas se den en forma ordenada, quedando debidamente justificada la información registrada en los diferentes sistemas auxiliares y procesos contables de manera secuencial, permitiendo una transparencia en los sistemas.”*

Esto se presenta por utilizar sistemas de información distintos para administrar una misma actividad, de haberse realizado un único registro mediante un Sistema de Información que efectuara el Registro Contable y de Inventario a la vez, no se hubiese presentado este hecho. Por cuanto los funcionarios de la Sub Área de Administración de Terrenos al utilizar el S.I.P.S. solo obtienen información relacionada con inventario, mientras que para lograr el registro contable adecuado, deben informarlo al Área de Contabilidad Financiera para realizar el ingreso de información en el B.I.N.M.

Esta situación afecta la integridad de la información que se presenta en los registros contables y los Estados Financieros, la cantidad de propiedades no registradas es importante, por lo que la inconsistencia tiene un valor significativo, generando un sesgo en la imagen ofrecida a los niveles

superiores para la toma de decisiones. Además, son propiedades que al no estar contablemente registradas, no se efectúa el cálculo de depreciación y revaluación respectivo.

## 6. SOBRE LOS TERRENOS REGISTRADOS EN EL SIPS QUE EN APARIENCIA NO PERTENECEN A LA INSTITUCIÓN

Se identificaron 13 terrenos que en apariencia no pertenecen a la Institución, sin embargo, están registrados en la base de datos del SIPS, como parte del patrimonio institucional, a continuación se presenta un cuadro con una copia textual de la información consignada:

**Tabla 3: Terrenos registrados en el SIPS que aparentemente no pertenecen a la Institución**

MATRICULA	ASIGNADO A	PLANO CATASTRO	C.I.	U.E.	METROS CUADRADOS
1965-001	Falta inscripción de la donación por parte de la dirección jurídica	N	1957-0	2531	500
1965-002	Hay intención de donación	N	1957-0	2531	500
1965-003	Hay intención de donación	N	1950-3	2531	500
1965-005	Hay intención de donación	N	1950-5	2531	500
1965-006	De la asociación integral	N	1950-6	2555	500
1965-007	Hay intención de donación	N	1950-7	2557	500
1965-008	Hay intención de donación	N	1950-8	2557	500
1965-010	Propiedad del ida , hay intención de donación	N	1950-9	2557	500
1965-011	Hay intención de donación	N	1951-1	2557	500
1965-014	Edif de la CCSS terreno de la asec. hay intención de donación	N	1956-4	2535	500
1965-015	Edif de la CCSS terreno de la asec. hay intención de donación	N	1956-5	2535	500
1965-016	Edif. construido por la CCSS del terreno no se tiene conocimiento de quien es.	N	1956-6	2535	500
1965-017	Edif de la CCSS propiedad sin inscribir	N	1956-7	2535	500

Fuente: Base de Datos SIPS. 2016

Como se observa en la columna “Asignado a”, debería indicarse el nombre de la Unidad a quien fue adscrito el inmueble, sin embargo, se aprecia una leyendas como “Intención de donación”, “Edif. de la CCSS terreno de la asec. hay intención de donación” o quizás la más preocupante: “Edif. construido por la CCSS del terreno no se tiene conocimiento de quien es.”

En los Principios de Contabilidad Aplicables al Sector Público Costarricense, Decreto Ejecutivo: 34460 - 0 del 14/02/2008, se indica lo siguiente:

*“4. Registro: Todos los hechos de carácter contable deben ser registrados en oportuno orden cronológico en el que se produzcan éstos, sin que se presenten vacíos, lagunas o saltos en la información registrada. Con este principio se procura garantizar que todas las operaciones tramitadas se den en forma ordenada, quedando debidamente justificada la información registrada en los diferentes sistemas auxiliares y procesos contables de manera secuencial, permitiendo una transparencia en los sistemas.”*

La Licda. Marcela Ortiz Vargas, Jefe de la Sub Área Administración de propiedades indicó lo siguiente:

*“De acuerdo a lo que los colaboradores me han comentado, la jefatura anterior de la Sub Área Administración de Propiedades, giró la instrucción, no conozco por cual medio, de que se incluyeran en el SIAP (Sistema Institucional Administración de Propiedades) aquellas propiedades que estaban en un proceso de donación, o sea que existía una “intención de donar”.*

Desde que asumí la jefatura de la Sub Área dicho registro no se ha vuelto a realizar, ya que es mi criterio que no es conveniente mantener dicha información en el Sistema, ya que corresponde a información que podría ser “incierto”, ya que la donación podría no concretarse.

Además el sistema no guarda un histórico que relacione esa propiedad “con intención de donación” con la finca que el final se constituya al finiquitarse la donación.

Por otro lado, se corre el riesgo de que si no se tiene el cuidado, se podrían estar incrementando el número de propiedades pertenecientes al Seguro de Salud, ya que esas propiedades podrían tomarse dentro del total, cuando realmente no son de la Institución aún (si es que lo llegan a ser).”

Ese tipo de práctica es totalmente inconveniente por cuanto genera información inconsistente y por lo que se describe en la información del SIPS, podría haber inducido a error a la administración, propiciando la construcción de un inmueble en un terreno que no pertenece a la Caja, sin dejar de lado, que aumentó la cantidad y monto total de las propiedades que en apariencia pertenecen a la Institución.

## **7. SOBRE LAS FUNCIONES SIMILARES DESARROLLADAS POR LA SUB ÁREA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES Y LAS UNIDADES PROGRAMÁTICAS**

Se identificaron actividades asignadas a la Sub Área de Administración de Propiedades que son similares a funciones que deben realizar otras Unidades Programáticas de la Institución, a continuación se presentan 5 ejemplos:

- Mantenimiento y actualización de la base de datos de propiedades: Esta Sub Área registra la información en el SIPS y la Sub Área de Contabilidad Operativa realiza el mismo procedimiento en el BINM, ambas actividades presentan un inventario, con la ventaja que el BINM realiza el registro contable y las afectaciones correspondientes (este punto se amplía en el hallazgo 10).

- Inspección de Bienes Inmuebles: La Sub Área dedica parte de su programación de trabajo a la inspección de bienes inmuebles, emitiendo informes donde se consignan aspectos que puedan evidenciar como falta de mantenimiento, rotulación, entre otros. Pero en razón que esos informes no son vinculantes, pueden no considerarse por parte de las Unidades que los reciben, además la Sub Área de Propiedades, no tiene una investidura que le permita ordenar el cumplimiento de los mismos. Cada Unidad que tiene adscrito un bien inmueble tiene la obligación de supervisar el estado físico y registral, mantenimiento y uso del mismo, por lo que la supervisión que realiza la Sub Área Administración de Propiedades podría no generar un valor agregado. Así mismo existe normativa que regula el uso de activos y líneas de mando que identifican a las Unidades que supervisan a otras dentro de cada Gerencia.
- Supervisión de la Actividad con la Inscripción de Propiedades: Las labores propias de inscripción de propiedades (sin considerar los trabajos topográficos) son resorte de la Sub Área de Gestión Notarial con la participación de la Unidad interesada, por cuanto el trámite de traspaso e inscripción es enteramente legal. La labor de elaboración de planos (cuando se requiere) si es propia de la Sub Área de Administración de Propiedades.
- Mantener un inventario actualizado, que contenga información sobre la condición legal de cada una de las propiedades y la condición física de las mismas, con el objeto de asegurar el control sobre los inmuebles propiedad de la Institución: Esta tarea es resorte, como se mencionó, de las Unidades que tienen adscritos bienes inmuebles y la ejecución de las correcciones o modificaciones de la condición legal de las mismas, debe ser ejecutado por la Sub Área de Gestión Notarial.
- Coordinar con las unidades de bienes inmuebles, para la limpieza de los lotes sin construcción, ubicados en el Área Metropolitana: Como se indicó, es una obligación de las Unidades que tienen adscrito el bien y su supervisión se establece en el nivel inmediato superior jerárquico.

En las Normas de Control Interno para el Sector Público se indica lo siguiente:

#### *“2.5 Estructura organizativa*

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias y de conformidad con el ordenamiento jurídico y las regulaciones emitidas por los órganos competentes, deben procurar una estructura que defina la organización formal, sus relaciones jerárquicas, líneas de dependencia y coordinación, así como la relación con otros elementos que conforman la institución, y que apoye el logro de los objetivos. Dicha estructura debe ajustarse según lo requieran la dinámica institucional y del entorno y los riesgos relevantes.*

##### *2.5.1 Delegación de funciones*

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurarse de que la delegación de funciones se realice de conformidad con el bloque de legalidad, y de que conlleve la exigencia de la responsabilidad correspondiente y la asignación de la autoridad necesaria*



*para que los funcionarios respectivos puedan tomar las decisiones y emprender las acciones pertinentes.”*

En apariencia durante la delegación de las actividades en la Sub Área Administración de Propiedades, se debió analizar que existían tareas previamente establecidas y asignadas a otras Unidades y que son esas quienes deben responder por los resultados de administrar sus bienes inmuebles.

En relación con la supervisión efectuada por la Sub Área Administración de Propiedades la Licda. Marcela Ortiz Vargas, indicó lo siguiente:

*“Para el desarrollo de la fiscalización del estado y uso de las propiedades, se requiere de una inversión importante de recursos, los que en este momento son bastante limitados en la Sub Área, es importante considerar, que los informes que podamos realizar son enviados generalmente a Direcciones pertenecientes a Gerencias distintas a la Financiera, por lo que no se consideran como vinculantes, propiciando que el trabajo realizado se desaproveche.*

*Dentro de la maximización de los recursos que se ha querido realizar en la Sub Área, están los de concentrarlos en las actividades de control del registro como tal, levantamiento de planos, actualización de valores, atención de los requerimientos de otras áreas, como por ejemplo: estudios topográficos para el desarrollo un proyectos constructivos y asesorías que son utilizadas en procedimientos jurídicos.*

*Considero que esta actividad no genera un valor agregado significativo que beneficie a la Institución.”*

Esta aparente duplicación de funciones podría estar generando un desaprovechamiento de recursos para la Institución, que podrían dirigirse a atender otras necesidades de igual o mayor relevancia, si se observan los resultados de los hallazgos anteriores, se puede considerar que los productos no son satisfactorios, por cuanto el registro, tanto en las bases de datos institucionales, como en el Registro Nacional presenta inconsistencias significativas.

## **8. SOBRE LA FALTA DE NORMATIVA PARA VENDER LAS PROPIEDADES DEL RÉGIMEN DE SALUD**

Se evidenció que no existe normativa que permita realizar la venta de propiedades del Régimen de Salud, la Institución durante cada período, toma posesión de terrenos provenientes de remates judiciales, ante incumplimientos de arreglos de pago por parte de Patronos.

Esos terrenos se registran como parte de los activos de la Institución y permanecen ociosos, en razón que los mismos no fueron adquiridos para el desarrollo de un proyecto institucional, la Caja se encuentra en la obligación de invertir en seguridad y mantenimiento de estos inmuebles los mismos, generando un costo permanente y sin la materialización de un beneficio económico.

En la actualidad existen dos iniciativas para reglamentar dicho procedimiento, la primera impulsada por el Área Administrativa de la Gerencia de Pensiones denominada “Reglamento para la Venta de Bienes

Inmuebles Propiedad de la Caja Costarricense de Seguro Social”, donde se contempla tanto la venta de propiedades tanto del Régimen de I.V.M., como del Régimen de Salud y un segundo proyecto promovido por el Área de Administración y Aseguramiento de Bienes, denominado: “Procedimiento para la Venta de Propiedades del Seguro de Salud de la Caja Costarricense de Seguro Social”, donde como su nombre lo indica, solo se regulan las ventas del Régimen de Salud.

El Reglamento para la Venta de Bienes Inmuebles Propiedad de la Caja Costarricense de Seguro Social, ya fue presentado a Junta Directiva y se devolvió fue devuelto al Área Administrativa de la Gerencia de Pensiones para la corrección de las observaciones planteadas, mientras que el borrador del Procedimiento para la Venta de Propiedades del Seguro de Salud de la Caja Costarricense de Seguro Social, fue trasladado mediante oficio AAAB-203-16/SAP-068-16 por parte de la Licda. Auxiliadora Villalta Gómez y la Licda. Marcela Ortiz Vargas, Jefes del Área Administración y Aseguramiento de Bienes y Sub Área Administración de Propiedades, respectivamente, al Área de Contabilidad Financiera para que se incorpore el respectivo procedimiento contable y sea trasladado a la Dirección Financiero Contable para su aprobación.

De acuerdo con el Estudio Integral de la Gerencia Financiera el Área Administración y Aseguramiento de Bienes dentro de las tareas presenta la siguiente:

*“Realizar los trámites pertinentes para iniciar el procedimiento de la venta de propiedades adscritas al seguro de salud, con base en los estudios y recomendaciones realizadas por la Junta Directiva, con el objeto de cumplir con los requerimientos institucionales.”*

Al respecto la Licda. Marcela Ortiz Vargas, Jefe de la Sub Área de Administración de Propiedades indicó:

*“En 2014 cuando ingrese a la Sub Área existía una comisión que buscaba definir cómo vender las propiedades pertenecientes al Régimen de Salud, pero la misma no fructificó, se buscó el apoyo de la Gerencia de Pensiones aprovechando que ellos iban a realizar una modificación al Reglamento de Venta de las propiedades de I.V.M. pero en apariencia el mismo se estancó y no se ha aprobado hace más de un año, por lo que se tomó la decisión de diseñar un procedimiento internamente, el cual en este momento se encuentra en consulta en el Área de Contabilidad Financiera.”*

Al no venderse las propiedades que la Institución recibe judicialmente por el incumplimiento a un arreglo de pago, la Administración debe incurrir en gastos de administración y mantenimiento, al recibirse un bien inmueble y no el efectivo que representa su deuda, se posterga la posibilidad de invertir esos recursos, según sea el caso, en los Regímenes de Salud o IVM.

De aprobarse ambos instrumentos, se duplicarían los grupos de trabajo que intervienen en la venta de propiedades, los cuales son de alto nivel y no se aprovecharía la oportunidad de realizar ventas de inmuebles de forma conjunta, aprovechar la experiencia acumulada y reducir el costo fijo de la actividad.

## **8.1. SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO POR VENTA DE PROPIEDADES ADJUDICADAS POR REMATE POR INCUMPLIMIENTOS DE ARREGLOS DE PAGO**

Esta Auditoría determinó que no existe un procedimiento establecido para distribuir los recursos provenientes de la venta de las propiedades adjudicadas por la Institución, provenientes de incumplimientos en arreglos de pago con garantía hipotecaria, suscritos por patronos para el pago de cuotas obreras – patronales, costas procesales, servicios médicos, intereses, entre otros.

Al 3 de agosto 2016 se identificaron 20 propiedades inscritas y en posesión por parte de la Institución, de las cuales, ninguna ha iniciado un procedimiento formal de venta directa, pública o remate.

Previo a la venta de esos inmuebles deberá determinarse cuál es el monto correspondiente a cada Régimen, valorando los escenarios donde se presente además de las facturas de cuotas obrero – patronales, los cobros de gastos médicos, honorarios de abogado, intereses corrientes, moratorios y demás rubros que pongan la deuda que dio origen al arreglo de pago incumplido.

El valor por el que se registraron inicialmente las propiedades fue de alrededor de ¢800.000.000,00 (ochocientos millones de colones), sin embargo, por los años que han transcurrido desde la adjudicación de las mismas, es razonable pensar que su valor ha aumentado.

Existen dos períodos a considerar, las propiedades adquiridas antes del 2001 (previo al inicio de SICERE) y las posteriores a esa fecha, por cuanto el registro de la información de los arreglos de pago se encuentra en condiciones distintas.

Las Normas de Control Interno para el Sector Público indican 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.*

#### *4.4.1 Documentación y registro de la gestión institucional*

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer las medidas pertinentes para que los actos de la gestión institucional, sus resultados y otros eventos relevantes, se registren y documenten en el lapso adecuado y conveniente, y se garanticen razonablemente la confidencialidad y el acceso a la información pública, según corresponda.”*

Al no haberse realizado una sola venta de propiedades, la administración no se ha visto en la obligación de analizar la distribución entre Regímenes de los recursos que ingresen a la Institución por esa actividad.

En la actualidad se ha tenido un costo de oportunidad en la utilización de los fondos que inicialmente debieron ser cancelados por los patronos, el cual se ha incrementado por cuanto la Administración no ha realizado en tiempo y forma las acciones necesarias para disponer de un mecanismo de venta de las propiedades del Régimen de Salud.

Los terrenos son una garantía que presume la posibilidad de resarcir el monto adeudado a la Institución, pero hasta tanto no se vendan, no se puede establecer la materialización de un beneficio o una pérdida, por lo que los procedimientos que en el futuro se adopten, deben considerar la protección suficiente para la Institución.

## **9. SOBRE EL REGISTRO DE LAS PROPIEDADES ADJUDICADAS MEDIANTE REMATE JUDICIAL**

Se determinó que el valor registrado en la cuenta 225-03-0 “Propiedad Patronos Garantía Cuotas” referente a las propiedades adquiridas por remate judicial, presenta una diferencia significativa en comparación con la materialidad reportada por la Sub Área de Cobro Judicial a Patronos.

Al analizar el oficio sin número, de fecha 03 de agosto 2016, donde el Lic. Marvin Collado PARRALES, Abogado de la Sub Área de Cobro Judicial a Patronos informó a la Licda. Mauren Jiménez Jirón, Jefe de esa misma Unidad, se evidencia que el valor de las 20 propiedades adjudicadas por la Institución es de aproximadamente ₡812,000,000.00 (ochocientos doce millones de colones), mientras que en el Balance General de Situación, la cuenta 225-03-0 “Propiedad Patronos Garantía Cuotas” se registra un saldo de ₡373,046,516.41 (Trescientos setenta y tres millones cuarenta y seis mil quinientos dieciséis colones con 41/100), evidenciando una inconsistencia significativa en el registro efectuado.

El registro de las propiedades adjudicadas mediante remate judicial por el incumplimiento de los arreglos de pago por cuotas obreras – patronales, se realiza mediante el siguiente asiento:

<b>Cuenta Contable</b>	<b>Nombre de la Cuenta</b>	<b>Operación</b>	<b>Cuenta Individual</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
225-03-0	Propiedad Patronos Garantía Cuotas	1		XXXXXX	
427-01-3	Depósito Arreglos cuotas S.S. Oficinas Centrales	1	XXXXXX		XXXXXX

Cómo se observa, el asiento permite registrar la propiedad adquirida en la cuenta de activo no corriente, para posteriormente descargarla mediante la venta de las mismas.

En los Principios de Contabilidad Aplicables al Sector Público Costarricense, Decreto Ejecutivo: 34460 - 0 del 14 de febrero del 2008, se indica lo siguiente:

*“4. Registro: Todos los hechos de carácter contable deben ser registrados en oportuno orden cronológico en el que se produzcan éstos, sin que se presenten vacíos, lagunas o saltos en la información registrada. Con este principio se procura garantizar que todas las operaciones tramitadas se den en forma ordenada, quedando debidamente justificada la información registrada en los diferentes sistemas auxiliares y procesos contables de manera secuencial, permitiendo una transparencia en los sistemas.”*

En apariencia esta diferencia obedece al subregistro que existe de las propiedades adjudicadas por la Institución antes de la entrada en servicio del SICERE, por cuanto la metodología era distinta.

Es imperiosa la identificación y registro de las propiedades que deben venderse, por cuanto los recursos económicos que ellas representan, son necesarios para ser invertidos en las actividades de Salud y Pensiones, no deben confundirse o mezclarse con el patrimonio institucional, si no, por el contrario, deben transformarse en recursos para disponer de ellos en la atención de los requerimientos de los usuarios.

#### **10. SOBRE LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN AUTOMATIZADOS PARA EL REGISTRO Y CONTROL DE LOS EDIFICIOS Y TERRENOS DE LA INSTITUCIÓN**

Esta Auditoría comprobó que existen tres sistemas de información automatizados para el registro y control de los edificios y terrenos propiedad de la institución, los cuales no se comunican y se están desarrollados en diferentes lenguajes de programación:

- Sistema de Bienes Inmuebles (BINM): software utilizado para el registro y control de los edificios y terrenos pertenecientes a los regímenes de Enfermedad y Maternidad (SEM) e Invalidez Vejez y Muerte (IVM), está desarrollado con Oracle forms en 11G y su base de datos en Oracle versión 12C por la Sub Área de Sistemas Financieros - Administrativos a partir de un requerimiento planteado por el Lic. Iván Guardia Rodríguez, Director Financiero Contable.
- Sistema Integrado de Propiedades y Seguros (SIPS): herramienta utilizada originalmente por la Sub Área de Administración de Propiedades para administrar las propiedades pertenecientes únicamente al Seguro de Enfermedad y Maternidad (SEM), inicialmente llamado Sistema Integrado de Administración de Propiedades (SIAP), sin embargo, a partir del año 2016 el Centro de Gestión Informática (CGI) de la Gerencia Financiera inicia la migración del SIPS a Visual Basic .Net y Microsoft SQL Server 2012, incorporándosele la funcionalidad de gestión de seguros (actualmente en desarrollo), cambiando así su nombre a SIPS.
- Sistema de Bienes Inmuebles IVM: sistema creado por el Centro de Gestión Informática de la Gerencia de Pensiones para administrar las propiedades del IVM en Visual Studio .Net, Microsoft SQL Server y Reporting Services, todos en la versión 2008.

De las herramientas anteriores, el BINM y el SIAP operan con tecnología web, por lo que únicamente se requiere de un navegador de internet y conexión a la red de datos institucional para su uso, mientras que el Sistema de Bienes Inmuebles del IVM es una aplicación de escritorio.

Las Normas Técnicas para la Gestión de Tecnologías de Información, de la Contraloría General de la República, en el apartado 3.2 sobre la implementación de software, dice:

*“La organización debe implementar el software que satisfaga los requerimientos de sus usuarios y soporte efectivamente sus procesos, para lo cual debe (...) b) Desarrollar y aplicar un marco metodológico que guíe los procesos de implementación y considere la definición de requerimientos, los estudios de factibilidad, la elaboración de diseños, la programación y pruebas, el desarrollo de la documentación, la conversión de datos y la puesta en producción, así como también la evaluación postimplantación de la satisfacción de los requerimientos.”*

El Máster Alexander Angelini Mora, jefe de la Sub Área de Sistemas Financieros Administrativos mencionó:

*“(...) la versión del BINM al que la Sub Área de Sistemas Financieros – Administrativos se encuentra dándole mantenimiento se implementó a partir de enero del 2016, siendo una herramienta desarrollada en Oracle, operando en una base de datos robusta y segura (versión 12C y los forms en 11G) con soporte por parte del fabricante, asimismo, a esta nueva versión del BINM se le pueden agregar nuevas funcionalidades, a diferencia de su predecesora que estaba desarrollada en Fox Pro, lenguaje de programación obsoleto y descontinuando. (...)”*

*En ese mismo orden de ideas, señala que desconocen quien era el encargado del darle mantenimiento al BINM, asimismo, no se disponía del código fuente para realizarle modificaciones o mejoras al sistema, razón por la cual el Lic. Iván Guardia, Director Financiero Contable inicia las gestiones para plantear un requerimiento por medio de los procedimientos establecidos para la actualización del BINM a una plataforma vigente, lo anterior en respuesta al informe de Auditoría ASF-226-2011. (...)”*

Por su parte, el Máster Alexander Solís Abarca, jefe del Centro de Gestión Informática de la Gerencia Financiera señaló:

*“(...) el Sistema Integrado de Administración de Propiedades (SIAP) se encuentra en un proceso de remozamiento para agregarle una funcionalidad que permita no solo controlar el registro de las propiedades pertenecientes al Seguro de Enfermedad y Maternidad (SEM) sino también administrar de manera automatizada las pólizas suscritas con el Instituto Nacional de Seguros (INS) de dichos bienes, así como el de otros activos que por su naturaleza requieren de un seguro, por ejemplo vehículos, edificios y obras de arte, entre otros, a través de un requerimiento muy puntual por parte de la parte usuaria, razón por la cual el SIAP pasa a llamarse Sistema Integrado de Propiedades y Seguros (SIPS). (...)”*



Asimismo, el Lic. Leovaldo Mejía Bolaños, colaborador del Centro de Gestión Informática de la Gerencia de Pensiones indicó respecto del Sistemas de Bienes Inmuebles de ese despacho que:

*“(...) el Sistema de Bienes Inmuebles de la Gerencia de Pensiones nace a solicitud de la Ing. Dinorah Garro Herrera, durante su gestión como Gerente Interventora de dicha gerencia entre los años 2010-2012 para automatizar el control de las propiedades que la institución se adjudica por el no pago de un préstamo hipotecario para su venta posterior. (...)”*

*“(...) antes de iniciar con el desarrollo del sistema, se revisó el Catálogo Institucional de Aplicaciones Informáticas (CIAI) y se identificó que se disponía de una herramienta similar en la Gerencia Financiera, no obstante, una vez que se revisó, se determinó que la misma no se ajustaba a las necesidades de la Gerencia de Pensiones, por lo que se desestimó su uso. (...)”*

Lo anterior evidencia debilidades en el proceso de registro y control de las propiedades de la Caja por parte de las unidades a cargo de esa labor, debido a la duplicidad de esfuerzos para disponer de un sistema informático automatizado para la administración de dichos activos, situación que podría comprometer el uso adecuado y razonable de recursos públicos por el tiempo y esfuerzo invertidos por la institución para el desarrollo y mantenimiento de tres soluciones por separado para una función similar, tal y como puede verse a continuación:

**Tabla 4:**  
**Estimación Costos Desarrollo y Mantenimiento Sistemas de Información Registro y Control de Propiedades, 2016**

Concepto	Bienes Inmuebles (BINM)	Sistema Integrado de Administración de Propiedades (SIAP)	Sistema Bienes Inmuebles IVM
Recurso Asignado	1 Analista 4 en TIC	1 Analista 4 en TIC	
Cantidad de Horas Utilizadas para Desarrollo del Sistema	4320	960	No se obtuvo información por parte de la Administración.
Salario Bruto*	₡1,974,387.60	₡1,828,809.00	
Salario Hora	₡8,814.23	₡8,164.33	
<b>Costo Total</b>	<b>₡38,077,475.14</b>	<b>₡7,837,752.86</b>	

\*Salario Correspondiente a agosto del 2016

**FUENTE:** Auditoría Interna. Elaboración propia con base en consulta al SICERE el 24 de octubre del 2016 e Información Suministrada por la Administración Activa.

Esta Auditoría efectuó una estimación del costo del mantenimiento e estos tres sistemas como se observa en la tabla 3 y determinó que el monto por pago de salarios para los analistas a cargo del desarrollo de los sistemas asciende a ₡45,915,228.00 (cuarenta y cinco millones novecientos quince mil doscientos veintiocho colones con 00/100), sin considerar los rubros correspondientes a aguinaldos,



salario escolar y otras personas que haya colaborado en el proceso, por ejemplo los representantes de la parte usuaria de los sistemas.

**11. SOBRE LA CALIDAD DE LA INFORMACIÓN DEL SISTEMA DE BIENES INMUEBLES (BINM) Y SISTEMA INTEGRADO DE PROPIEDADES Y SEGUROS (SIPS)**

Esta Auditoría realizó una revisión a los datos registrados en las bases de datos del Sistema de Bienes Inmuebles (BINM) y Sistema Integrado de Propiedades y Seguros (SIPS), identificándose las siguientes oportunidades de mejora:

**a) Sistema Bienes Inmuebles (BINM):**

- De los 647 terrenos registrados, se identificaron 252 casos con el número de escritura duplicado, asignándoles uno como valor (ver anexo 2), así como 130 terrenos con el número de catastro en esa misma condición.
- Esta herramienta dispone de un campo para asociar los edificios al terreno donde está construido, sin embargo, dicho dato no está registrado para ninguna de las 424 edificaciones que tiene el BINM.

**b) Sistema Integrado de Propiedades y Seguros (SIPS):**

- De las 752 propiedades registradas, se identificaron 97 sin número de plano de catastro (ver anexo 3).
- El campo matrícula utilizado para identificar las propiedades en el SIPS permite registrar valores alfanuméricos sin un formato definido, tal y como puede verse a continuación:

**Tabla 5:**  
**Sistema Integrado de Propiedades, Matrícula Propiedades con diferente formato, 2016**

<b>Matrícula</b>	<b>Asignado a</b>	<b>Unidad Ejecutora</b>
73907-B-000	Hospital De San Ramón	Hospital Carlos Luis Valverde Vega
25707A-000	Admi Del Área De Salud De La Cruz	Área De Salud La Cruz
1965-00A	Contrato Arrendamiento Gratuito EBAIS Finca 5	Área De Salud Heredia-Virilla
1965-00B	EBAIS Finca 2 Arrendamiento Gratuito	Área De Salud Heredia-Virilla
1965-00C	EBAIS La Rambla Contrato De Arrendamiento Gratuita	Área De Salud Heredia-Virilla
1965-00D	EBAIS La Victoria Contrato Arriendo Gratuito	Área De Salud Heredia-Virilla
1965-00E	EBAIS El Palmar Contrato Arriendo Gratuito	Área De Salud Heredia-Virilla
1965-00F	EBAIS El Tigre Contrato De Arriendo Gratuito	Área De Salud Heredia-Virilla
1965-00G	EBAIS Cubujuqui Contrato De Arriendo Gratuito	Área De Salud Heredia-Virilla
1965-00H	EBAIS Cinco Colonias En Proceso De Donación	Área De Salud Heredia-Virilla
1965-00I	Terreno P/ EBAIS Tercer Nivel Aprobado En	Área De Salud Heredia-Virilla

Gaceta 39, Del Viernes 23 De Febrero 07		
1965-00J	Poseedor Y Por Inscribir	Área De Salud Parrita
1965-00K	Hay Carta De Intención De Donación	Área De Salud Esparza
1965-00L	Hay Escritura Pero Sin Inscribir Y Copia De Plano	Área De Salud Montes De Oro
1965-00M	CCSS Es Poseedor	Área De Salud Garabito
1965-00P	La Caja Esta En Posesión EBAIS De Laurel	Área De Salud Corredores
1965-00Q	Propiedad Del Ida Caja En Posesión	Área De Salud Corredores
1965-00R	Propiedad Del Estado Caja Es Poseedor	Área De Salud Corredores
1965-00S	Terreno Del Estado CCSS Es Poseedor EBAIS Mogos	Área De Salud Golfito
1965-00T	Hay Nota De La Asoc. Int De Sierpe De Osa Del 16-12-99 Donde Indican La Donación	Área De Salud Osa
1965-00U	Concesión De Uso De Suelo	Área De Salud Peninsular
1965-00V	Edificación de la CCSS, Concesión Uso Suelo	Área De Salud Peninsular
1965-00W	Concesión Uso De Suelos	Área De Salud Peninsular
1965-00X	Concesión Uso De Suelos	Área De Salud Peninsular
1965-0LL	Posible Donación	Área De Salud Barranca
7583-00A	Hosp. Viejo De Quepos	Área De Salud Quepos
7583-00B	Parte Hosp. Viejo De Quepos	Área De Salud Quepos
7583-00C	Parte Hospital Viejo De Quepos	Área De Salud Quepos
7583-00D	Parte Hosp Viejo Quepos Todos Los Terrenos De F.R. 7583. No Han Sido Inscritos	Área De Salud Quepos
7583-00E	Parte Hosp. Viejo Quepos	Área De Salud Quepos
7594-00F	Hosp. Viejo De Quepos	Área De Salud Quepos
9728A-000	Lavandería Admi H. De Cortes	Hospital De Osa Tomas Casas Casajús
193508B-000	Clínica Moreno Cañas	Área De Salud Mata Redonda-Hospital
74033C-000	Terreno Hospital Calderón Guardia	Hospital Rafael Angel Calderón Guardia
74701A-000	Hospital Calderón Guardia	Hospital Rafael Angel Calderón Guardia
85145B-000	Hospital Maternidad Carit	Hospital De Las Mujeres Adolfo Carit Eva

**FUENTE:** Auditoría Interna. Elaboración propia con base en consulta realizada al SIPS el 8 de setiembre del 2016.

La Ley General de Control Interno establece en su artículo 16 Sistemas de información que:

*“Deberá contarse con sistemas de información que permitan a la administración activa tener una gestión documental institucional, entendiendo esta como el conjunto de actividades realizadas con el fin de controlar, almacenar y, posteriormente, recuperar de modo adecuado la información producida o recibida en la organización, en el desarrollo de sus actividades, con el fin de prevenir cualquier desvío en los objetivos trazados. Dicha gestión documental deberá estar estrechamente relacionada con la gestión de la información, en la que deberán contemplarse las bases de datos corporativas y las demás aplicaciones informáticas, las cuales se constituyen en importantes fuentes de la información registrada.*

*En cuanto a la información y comunicación, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, como responsables del buen funcionamiento del sistema de información, entre otros, los siguientes:*

- *Contar con procesos que permitan identificar y registrar información confiable, relevante, pertinente y oportuna; asimismo, que la información sea comunicada a la administración activa que la necesite, en la forma y dentro del plazo requerido para el cumplimiento adecuado de sus responsabilidades, incluidas las de control interno.*
- *Armonizar los sistemas de información con los objetivos institucionales y verificar que sean adecuados para el cuidado y manejo eficientes de los recursos públicos.*
- *Establecer las políticas, los procedimientos y recursos para disponer de un archivo institucional, de conformidad con lo señalado en el ordenamiento jurídico y técnico.”*

Por su parte, las Normas de Control Interno para el Sector Público, de la Contraloría General de la República, en el apartado 5.6 sobre la calidad de la información, en el inciso 5.6.1 sobre confiabilidad dice:

*“La información debe poseer las cualidades necesarias que la acrediten como confiable, de modo que se encuentre libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y sea emitida por la instancia competente.”*

Asimismo, las Normas Técnicas para la Gestión y Control de las Tecnologías de Información (N-2-2007-CO-DFOE) de la Contraloría General de la República, en el punto 4.3 sobre Administración de los datos, expone:

*“La organización debe asegurarse de que los datos que son procesados mediante TI corresponden a transacciones válidas y debidamente autorizadas, que son procesados en forma completa, exacta y oportuna, y transmitidos, almacenados y desechados en forma íntegra y segura.”*

Sobre este particular la Licda. Marcela Ortiz Vargas, Jefe de la Sub Área de Administración de Propiedades señaló:

*“(…) El sistema permite mantener un control centralizado de las propiedades, teniendo presente que el BINM presentaba limitaciones debido a que se encontraba desarrollado con una herramienta obsoleta (tenía más de 15 años de estar en funcionamiento) y no permitía agregarle nuevas funcionalidades, lo que no permitía hacer validaciones, de ahí nace el SIAP que posteriormente se le incorporan nuevas funcionalidades, pasándose a llamar SIPS como herramienta auxiliar para mitigar las limitaciones que presentaba el BINM en su momento, sin embargo, el SIPS no dispone de los criterios y validaciones necesarios para registrar la información que se ingresa al sistema de forma manual, lo anterior debido a que no existe un comité de usuarios para definir las reglas de negocio para que sean desarrolladas por la parte técnica. (…)”*

Las debilidades identificadas en los datos del BINM y SIPS podrían ocasionar una afectación al patrimonio institucional, debido al registro de información errónea o incompleta sobre las características de los terrenos y edificios pertenecientes a la Caja, comprometiendo la toma de decisiones oportuna por parte

de las autoridades competentes para el desarrollo de nuevos proyectos como construcción de Centros de Salud o sucursales.

## CONCLUSIÓN

La administración y registro de las propiedades de la Institución no ha recibido la atención que merece, los problemas de integridad de la información, las inconsistencias en los datos consignados en el Registro Nacional, la ausencia de normativa para vender las propiedades del Régimen de Salud adjudicadas por remate, entre otros, son temas que se han presentado por años y no necesariamente corresponden a la administración actual.

Es necesario que la Gerencia Financiera replantee la visión que se percibe en relación con la administración de propiedades, modernizando el esquema de trabajo, trasladando la supervisión a las Unidades que tienen adscritos los inmuebles y fortaleciendo la cultura contable.

La utilización de sistemas de información independientes por parte de la Sub Área de Contabilidad Operativa, la Sub Área de Administración de Propiedades y el Área Administrativa de la Gerencia de Pensiones, evidencia la falta de comunicación de las Unidades, por cuanto se evidenció que actualmente existen tres sistemas de información automatizados para el registro y control de las propiedades de la Caja, los cuales no se integran y funcionan de manera aislada, situación que debe otorgársele la atención requerida para evitar la duplicidad de funciones, de manera que se enfoquen los esfuerzos en una única solución que permita satisfacer los requerimientos de las unidades que administran propiedades de manera oportuna, conforme a las posibilidades institucionales.

Es importante que se rediseñe el accionar de la Sub Área de Administración de edificios y la participación que debe efectuar la Sub Área de Gestión Notarial, referente al tema de registro de propiedades, por cuanto el componente jurídico de las tareas que ahí se realizan es importante, una participación más directa entre la Unidad interesada y la Sub Área de Gestión Notarial, lo cual podría mejorar las condiciones registrales de los inmuebles de la Institución, en conjunto con un apropiamiento de cada Unidad, respecto de la documentación, mantenimiento y uso de sus propios activos fijos. Así mismo, una vinculación mayor entre el proceso registral y el registro contable de las propiedades, podría eliminar el doble registro que actualmente se presenta y que ha generado múltiples inconsistencias.

En el 2011 mediante el informe ASF-381-2011, la Auditoría Interna evidenció inconsistencias en los registros de las propiedades, incluidas bajo valores simbólicos y evidenciando la necesidad de establecer los procedimientos para la determinación de la vida útil de los edificios, entre otras situaciones, por lo que recomendó actualizar los valores de terrenos y edificios y la conciliación de los registros de las edificaciones de la Institución, sin embargo cinco años después, esas recomendaciones no han sido cumplidas por la administración.

## RECOMENDACIONES

### **A LOS LICENCIADOS GUSTAVO PICADO CHACÓN Y JAIME BARRANTES ESPINOZA GERENTE FINANCIERO Y DE PENSIONES RESPECTIVAMENTE, O A QUIENES OCUPEN SUS CARGOS.**

1. De forma conjunta realizar un análisis de los documentos “Reglamento para la Venta de Bienes Inmuebles Propiedad de la Caja Costarricense de Seguro Social” y “Procedimiento para la Venta de Propiedades del Seguro de Salud de la Caja Costarricense de Seguro Social” y definir un único procedimiento que incluya la venta de propiedades pertenecientes a los Regímenes de Salud e I.V.M., deberán considerar, entre otros aspectos, la conveniencia de mantener concentrada la venta de propiedades en la Gerencia de Pensiones, pero de continuar en el Régimen de Salud, debería cancelar un porcentaje por gastos administrativos al Régimen de I.V.M., o crear una estrategia distinta para los procesos de ventas de las propiedades del Régimen de Salud, es importante dejar documentados los beneficios de tomar esa decisión.

En dicho documento deberá indicarse el procedimiento para determinar previo a la venta de los inmuebles, el porcentaje o monto (según sea más conveniente) que corresponde a la deuda más intereses para cada Régimen, así como el tratamiento que se realizará de los montos ingresados por la venta, el registro contable del ingreso, los responsables de cada etapa y el respectivo traslado de los recursos a los Regímenes de Salud y Pensiones.

De establecerse la conveniencia que una única Unidad realice los procesos de venta de propiedades de ambos regímenes, valorar que sea esa misma quien las administre temporalmente, mientras se desarrolla el proceso de venta.

**Plazo: 8 meses.**

### **A LOS LICENCIADOS GUSTAVO PICADO CHACÓN, JAIME BARRANTES ESPINOZA GERENTE FINANCIERO Y DE PENSIONES RESPECTIVAMENTE, LIC. GILBERTH ALFARO MORALES, DIRECTOR JURÍDICO O A QUIENES OCUPEN SUS CARGOS**

2. Realizar un análisis que permita determinar la conveniencia de que el Área de Gestión Notarial realice la formalización de las escrituras de venta de propiedades, créditos hipotecarios y arreglos de pago patronales y similares, con el fin de disminuir los costos que se invierten en la contratación de notarios externos y para garantizar la seguridad jurídica, legal y registral de los actos jurídicos.

**Plazo 6 meses.**

### **AL LIC. GUSTAVO PICADO CHACÓN, GERENTE FINANCIERO O QUIEN OCUPE EL CARGO**

3. Realizar una circular a nivel Institucional donde se recuerde a todas las Unidades, la obligación de administrar (en el sentido amplio del concepto) los bienes inmuebles que están adscritos a cada una, documentando sus propiedades, dando el mantenimiento y uso adecuado, revisando el correcto

estado registral de las propiedades, llevando un adecuado inventario de las mismas, de conformidad con la normativa institucional.

Así mismo, instruir que a las dependencias que en el futuro sean beneficiarias de la donación de un terreno y/o edificio, que posterior al trámite de donación, deben realizar las gestiones necesarias ante la instancia técnica competente para la elaboración de un avalúo, el cual debe ser presentado a la Subárea de Administración de Propiedades para que realice el trámite de registro contable respectivo.

**Plazo: 6 meses.**

4. Someter a conocimiento de la Dirección del Proyecto de Reestructuración del Nivel Central, los resultados del hallazgo 7 de este informe, mediante el cual se determinó que la Sub Área de Administración de Propiedades, realiza funciones similares que otras Unidades Programáticas de la Institución, situación que podría estar ocasionando un desaprovechamiento de recursos institucionales. El propósito es que lo señalado por este Órgano de Fiscalización y Control, sea analizado en este estudio y se adopten las acciones administrativas que correspondan.

**Plazo: 4 meses.**

**AL LIC. GUSTAVO PICADO CHACÓN, GERENTE FINANCIERO, LIC. IVAN GUARDIA RODRÍGUEZ DIRECTOR FINANCIERO CONTABLE Y A LA LICDA. AUXILIADORA VILLALTA GÓMEZ JEFE DEL ÁREA ADMINISTRACIÓN Y ASEGURAMIENTO DE BIENES O A QUIEN OCUPE SUS CARGOS**

5. Diseñar un plan mediante el cual se establezca el abordaje que se realizará para el levantamiento e inscripción de los 97 planos de las propiedades que carecen del mismo, dentro del documento mencionado se deberá indicar el cronograma de trabajo, actores, definición de responsabilidades, entre otros, así mismo, cada vez que se concluya con la elaboración de un plano deberá realizarse inmediatamente la actualización de la información registral del mismo.

**Plazo: 6 meses.**

**A LA LICDA. AUXILIADORA VILLALTA GÓMEZ JEFE DEL ÁREA ADMINISTRACIÓN Y ASEGURAMIENTO DE BIENES O A QUIEN OCUPE SU CARGO**

6. Realizar un análisis de la documentación de las propiedades indicadas en el Anexo #4 y determinar si las mismas están registradas en la cuenta 225-03-0 "Propiedad Patronos Garantía Cuotas", de determinarse que estas no están contablemente registradas o están en una cuenta distinta, realizar las acciones necesarias para que se contemplen en la cuenta 225-03-0 "Propiedad Patronos Garantía Cuotas".

**Plazo: 8 meses.**



**A LA LICDA. AUXILIADORA VILLALTA GÓMEZ JEFE DEL ÁREA ADMINISTRACIÓN Y ASEGURAMIENTO DE BIENES Y AL LIC. EDGAR RAMÍREZ ROJAS, JEFE ÁREA CONTABILIDAD OPERATIVA O A QUIENES OCUPEN SUS CARGOS**

7. El Área Administración y Aseguramiento de Bienes deberá realizar una revisión exhaustiva que le permita identificar cuáles propiedades registradas en la base de datos del SIPS realmente existen y pertenecen a la Institución, con la finalidad que se depure y ofrezca únicamente información correcta. En ese proceso se deberán considerar los resultados del hallazgo 1. Plazo de 4 meses.

Deberá dejarse evidencia documental suficiente que confirme la integridad de la información y presentar un informe certificado con el resultado final del proceso. Plazo 6 meses.

Una vez que disponga del inventario definitivo, deberá coordinar con el Área de Contabilidad Financiera para realizar una conciliación de los registros de las bases de datos del S.I.P.S. y el B.I.N.M. y efectuar los ajustes que correspondan, para el desarrollo de esta actividad dispondrán de un plazo de 4 meses.

Así mismo, coordinar con la Dirección Jurídica los ajustes o modificaciones que en el tema registral deban efectuarse a partir de los resultados de la revisión citada.

**Plazo: 10 meses.**

**A LA LICDA. AUXILIADORA VILLALTA GÓMEZ JEFE DEL ÁREA ADMINISTRACIÓN Y ASEGURAMIENTO DE BIENES O A QUIEN OCUPE SU CARGO**

8. Instruir a los funcionarios de esa Área, que en las siguientes compras o donaciones de propiedades realicen el registro contable con el valor determinado por un avalúo y no mediante un valor simbólico, dicho documento deberá ser presentado por la Unidad beneficiaria del inmueble.

**Plazo: Inmediato**

**A LA LICDA. AUXILIADORA VILLALTA GÓMEZ JEFE DEL ÁREA ADMINISTRACIÓN Y ASEGURAMIENTO DE BIENES Y AL LIC. GILBERTH ALFARO MORALES, DIRECTOR JURÍDICO O A QUIEN OCUPE SU CARGO**

9. El Área de Administración y Aseguramiento de Bienes, deberá realizar un análisis para determinar los casos donde la Institución construyó un inmueble en un terreno que no pertenece a la Institución, una vez identificados, deberá coordinar con la Dirección Jurídica para establecer las condiciones legales de esos inmuebles y adoptar las acciones correctivas y de otra índole según sea necesario.

**Plazo: 3 meses.**



---

**AL LIC. GUSTAVO PICADO CHACÓN, GERENTE FINANCIERO, O A QUIEN OCUPE SU CARGO**

**10.** Realizar un análisis de los criterios y requisitos que se solicitan para aceptar las garantías hipotecarias en los arreglos de pago, donde entre otros se evalúe:

- Conveniencia de continuar utilizando peritos externos o contratar o formar personal institucional para que efectúe esa labor.
- Solicitar a los peritos que dentro del documento donde se presenta el avalúo realizado, indiquen el grado de recuperabilidad que tendría la propiedad en una eventual venta.
- Implementar herramientas que permitan analizar el record crediticio y judicial de los deudores, que facilite el reconocimiento de riesgos de estafa, determinación de solvencia económica del negocio, procedimientos judiciales en curso, entre otros.
- Ampliar la Memoria fotográfica que permita una identificación del inmueble y de las zonas aledañas.
- Solicitar la identificación de coordenadas del inmueble, preferiblemente en el sistema de Referencia para el Territorio Nacional (Proyección CRTM05).
- Adjuntar informe registral y copia de plano catastrado utilizado para el avalúo.
- Calificación de la liquidez del bien.
- Viabilidad del bien, si es o no apto como garantía según las condiciones del mismo.
- Tabla de homologación (Como complemento para conocer las referencias de valores utilizados).

Del análisis realizado deberá dejarse un documento donde se indique lo actuado.

**Plazo: 6 meses.**

**AL LIC. GUSTAVO PICADO CHACÓN Y LIC. JAIME BARRANTES ESPINOZA, EN SU CALIDAD DE GERENTE FINANCIERO Y DE PENSIONES RESPECTIVAMENTE O A QUIÉN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO**

**11.** De forma conjunta realizar un análisis de los Sistemas de Información Automatizados disponibles para el registro y control de los edificios y terrenos propiedad de la Institución, con la finalidad de definir y oficializar una única solución que permita integrar las funcionalidades requeridas por todas las unidades involucradas en el proceso de administración de propiedades, tanto en el Régimen de Salud, como el de Invalidez, Vejez y Muerte.

En razón que la aplicación tiene una connotación financiero – contable, deberá considerarse la interrelación con el Sistema de Información Financiera y todas aquellas afectaciones y registros a nivel de inventario de activos, depreciación, revaluación, entre otros.

Una vez que se decida cual solución informática va a emplearse, deberá valorarse la conveniencia que los grupos de informáticos y desarrolladores de los otros dos sistemas de información, participen en el desarrollo de los requerimientos e implementación para que la totalidad de los usuarios dispongan de una herramienta suficiente y amigable.

Seguidamente se deberán implementar los mecanismos de control que estimen pertinentes para subsanar los puntos evidenciados en los hallazgos 10 y 11 de este informe relacionados con la calidad de la información del sistema seleccionado, lo anterior con el objetivo de disponer de información fidedigna sobre las propiedades de la Caja. Mencionar la comunicación con el Registro Nacional.

Para acreditar el cumplimiento de esta oportunidad de mejora, debe remitirse a este Ente de Fiscalización en un plazo de 8 meses posterior al recibo del presente informe, el detalle del análisis realizado sobre las adopción de una única herramienta para administrar las propiedades junto con el plan de trabajo con plazos y responsables para incorporar los requerimientos necesarios para su implementación en todas las áreas de trabajo que administran y/o registran propiedades, así como los controles implementados para su puesta en marcha.

**Plazo: 8 meses.**

### **COMENTARIO DEL INFORME**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna, los resultados fueron comentados con el Lic. Wady Vega Solís, Jefe Sub Área Gestión Notarial, Licda. Patricia Alvarado Cascante Asistente Gerencia Administrativa, Lic. Gilberto León Salazar Gerencia Médica, Lic. Gilberto León Salazar, Gerencia Médica, Lic. Danilo Monge Guillén, Gerencia de Infraestructura y Tecnologías, Licda. Marcela Ortiz Vargas, Jefe Sub Área de Administración de Propiedades, Lic. Edgar Ramírez Rojas Jefe Área de Contabilidad Financiera, Licda. Rebeca Watson Porta, Jefe Área Administrativa y Lic. Alfredo Azofeifa Cordero, Funcionario Área Administrativa Gerencia de Pensiones.

### **ÁREA DE SERVICIOS FINANCIEROS**

Lic. Nelson Porras Solís  
**ASISTENTE DE AUDITORÍA**

Ing. Mario Villalobos Marín, MAP  
**ASISTENTE DE AUDITORÍA**

Licda. Elsa Valverde Gutiérrez  
**JEFE SUBAREA INGRESOS Y EGRESOS**

Lic. Randall Jiménez Saborío  
**JEFE ÁREA SERVICIOS FINANCIEROS**

Lic. Rafael Ángel Herrera Mora  
**JEFE ÁREA TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES**

**Anexo 1:**

**Propiedades ingresadas en el SIPS entre 2012 y agosto 2016 que no se están registradas en el BINM**

<b>Matricula</b>	<b>Descripción de la Propiedad</b>	<b>Año de Inscripción</b>	<b>Está en registrada en el BINM</b>	<b>Metros Cuadrados</b>
85134	EBAIS La Costa -Playas del Coco Guanacaste	2012	NO	2,028.35
101418	39330 Area de Salud Alajuela Central	2012	NO	N/I
490054	Area de Salud Alajuela Central-Refundición	2012	NO	1,355.00
140349	EBAIS de Tarcoles Garabito-Puntarenas	2012	NO	800.00
567695	EBAIS San Carlos Tarrazu- San Jose	2012	NO	599.55
186788	EBAIS San Juan de Parrita-Puntarenas	2012	NO	1,000.00
173506	171337 Clínica Carlos Duran	2012	NO	N/I
191883	EBAIS la Unión de Cañas Guanacaste	2012	NO	1,200.13
147201	Terreno Centro Nacional Control del Dolor y C.P.	2012	NO	2,647.22
282808	Terreno Finca Compe S.A. La Florida de Tibás	2012	NO	18,078.00
491823	Terreno p/ Area de Salud La Fortuna de San Carlos	2013	NO	15,000.00
502526	EBAIS Santiago de San Ramón Alajuela	2013	NO	1,792.00
304647	EBAIS de Cocori Pérez Zeledón San Jose	2013	NO	1,484.11
145586	Terreno P-V-P Agroportica -La Rita Guápiles Limón	2013	NO	2,321.62
145401	Terreno P EBAIS La Esperanza-Cariari- Limón	2013	NO	1,884.99
145749	Terreno p/EBAIS Llano Bonito de Roxana-Guápiles Limón	2013	NO	1,279.46
475711	EBAIS de San Isidro de Peñas Blancas-San Ramón -Alajuela	2013	NO	1,542.55
196406	EBAIS Colorado de Buenos Aires -Puntarenas	2013	NO	1.00
148763	EBAIS de Bribri Talamanca Limón	2014	NO	3,186.00
202119	EBAIS de Bebedero Cañas	2014	NO	1,000.00
202118	EBAIS de Bebedero Cañas	2014	NO	#N/A
643008	Terreno INCOFER reunión de fincas 426198 Y 459489	2014	NO	22,977.00
68644	EBAIS de San Miguel de Cañas	2014	NO	278.00
59858	EBAIS de San Miguel de Cañas	2014	NO	532.00
515148	EBAIS de Poasito Alajuela	2014	NO	1,710.00
517380	EBAIS de San Martin y Gamonal Ciudad Quesada	2014	NO	2,131.00
86717	Casa de Salud Atención Población Discapacitada San Vito	2014	NO	1,788.46
129531	Terreno Area de Salud de Guápiles	2014	NO	10,000.00
521845	Clínica de Monte Rey se cierra 267309	2014	NO	2,930.00
495364	IVM elegant rent a car	2014	NO	1.00
183818	Area de Salud de Carrillo Guanacaste	2015	NO	19,600.00

208428	EBAIS de Santa Marta Hojancha Guanacaste	2015	NO	473.18
196183	Area de Salud de Santa Cruz Guanacaste	2015	NO	10,031.94
485499	terreno EBAIS de Santa Clara de Florencia	2015	NO	3,000.00
68896	Area de Salud de Liberia Guanacaste	2015	NO	22,112.00
115707	EBAIS de Cuajiniquil La Cruz Guanacaste	2015	NO	2,500.00
207026	PVP Pueblo Nuevo San Vito Puntarenas	2015	NO	205.00
80631	EBAIS de Santa Cruz Puntarenas	2015	NO	1,474.00
674116	Area de Salud Pérez Zeledón	2016	NO	N/I
481603	EBAIS Las Nubes Coronado	2016	NO	N/I
214105	PVP Cordoncillo de Volcán	2016	NO	N/I
674802	CENDEISS	2016	NO	N/I

**FUENTE:** Auditoría Interna. Elaboración propia con base en consulta realizada al SIPS el 8 de setiembre del 2016.

**Anexo 2:**  
**CCSS: Sistema de Bienes Inmuebles, Propiedades con Número de Escritura Duplicado, 2016**

TERRENO	NOMBRE UNIDAD EJECUTORA	FECHA ADQUISICIÓN	NUMERO DE ESCRITURA
Oficinas Centrales-Anexo	Gerencia Pensiones	28/11/1964	1
Clínica Dr. Solón Nuñez F.	Área De Salud Hatillo	28/10/1972	1
Inst. Materno Infantil Carit	Hospital De Las Mujeres Adolfo Carit Eva	28/09/1973	1
Hospedar. R. Blanco Cervantes	Hospital Nacional De Geriatria Y Gerontología Raul Blanco Cervantes	28/09/1973	1
Hospital San Juan De Dios	Hospital San Juan De Dios	28/09/1973	1
Ctro. Nal. De Rehabilitacion	Centro Nacional De Rehabilitacion Humberto Araya Rojas	28/09/1973	1
Hosp.Nal.Psiquiatrico Chapui	Hospital Nacional Psiquiatrico Manuel Antonio Chapui Y Torres	28/09/1973	1
Clínica Dr.Marcial Fallas.	Área De Salud Desamparados 1	28/05/1971	1
Clínica San Isidro Coronado	Área De Salud Coronado	28/10/1984	1
Cais San Antonio De Puriscal	Área De Salud Puriscal-Turrubares	28/11/1981	1
Serv. Odont. Hosp. C.Guardia	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia	28/12/1962	1
Apto.Mereyda Frente Cruz Roj	Hospital Nacional De Niños Carlos Saenz Herrera	28/03/1988	1
Clínica Aserri(Mercedes Chac	Área De Salud Aserri	28/04/1988	1
Ter.Ampl.Cl.Goicoechea Jim.N	Área De Salud Goicoechea 2	28/08/1996	1
Ter.Finca La Raya Desamp.Asd	Sucursal Desamparados	28/04/1996	1
EB.MATA Plutano AGUAS RESIDU	DIRECCION ADMINISTRACION PROYECTOS ESPECIALES	28/05/2014	1
Cl.De Tibás Aledaño(Coopesai	Área De Salud Tibás (Coopesain)	28/08/1996	1
Torres Urgencias 2 H.S.J.D.	Hospital San Juan De Dios	28/02/2003	1
Banco Nal. Sangre (Zapote)	Banco Nacional De Sangre	28/10/2002	1
Terreno Costado Sur H.C.G.	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia	28/04/2003	1
EBAIS Sn Pablo Leon Cortes	Área De Salud San Pablo De Leon Cortes	28/08/2001	1
Área Salud Sn Pablo Turrubar	Área De Salud Puriscal-Turrubares	28/03/2004	1
Ter.Cl. Jimenez Nuñez 02-64	Área De Salud Goicoechea 2	28/12/1994	1
T.Adyac.H.Ncl.Psiquiat 09-73	Hospital Nacional Psiquiatrico Manuel Antonio Chapui Y Torres	28/12/1994	1
Ter.P/EBAIS Bo.Turrubares Sj	Área De Salud Puriscal-Turrubares	28/07/2001	1
Los Guidos P/EBAIS 4 Desampa	Área De Salud Desamparados 3	28/04/1998	1
Ter.Sta.Rosa Perez Zeledon	Área De Salud Perez Zeledon	28/11/2002	1
Ter. P/EBAIS Guayabo,Mora	Área De Salud Mora-Palmichal	28/03/2001	1
Ter.P/EBAIS Guayabo,Mora Sj	Área De Salud Mora-Palmichal	28/09/2001	1
Ter.En La Ceiba Este Acosta	Área De Salud Acosta	28/08/2001	1
Anexo Clínica Jimenez Nuñez	Área De Salud Goicoechea 2	28/10/1965	1

Adyacente Hosp. Calderon G.	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia	28/11/1986	1
Adyacente Hosp. Cal. Guardia	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia	28/04/1989	1
Adyacente Hosp. Cal. Guardia	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia	28/12/1989	1
Terreno Alred. Hosp. C. Guard	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia	28/01/1990	1
Hospital De Las Mujeres	Hospital De Las Mujeres Adolfo Carit Eva	28/01/1991	1
Terr. Ampl. Hosp. Ciudad Cortes	Hospital De Osa Tomas Casas Casajus	28/12/1991	1
Terreno Contiguo H.C.G.	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia	28/02/1993	1
Llano Bonito (EBAIS) L. Cortes	Área De Salud Los Santos	28/02/1996	1
Terreno Adic. Cl Sta Ma Dota	Área De Salud Santa Maria De Dota	28/03/1975	1
EBAIS Cajon De Perez Zeledon	Área De Salud Perez Zeledon	28/12/1996	1
Ampl. Urgencias 1 H.S.J.D	Hospital San Juan De Dios	28/02/2003	1
Terreno Ampli. Hosp. Blanco C	Hospital Nacional De Geriatria Y Gerontología Raul Blanco Cervantes	28/12/1997	1
Contiguo Hosp. Mujeres	Hospital De Las Mujeres Adolfo Carit Eva	28/02/1999	1
Direccion De Cobros (Edif. B.T	Direccion Cobros	28/02/2000	1
Hosp. De La Mujer (Adyac Imic	Hospital De Las Mujeres Adolfo Carit Eva	28/12/2001	1
Lote Coronado A.C. Bpdc	Direccion Inversiones	28/09/2003	1
Terre. Casa Club-Tibás A. Cbpd	Direccion Inversiones	28/09/2003	1
Clínica De Puriscal	Área De Salud Puriscal-Turrubares	28/11/1972	1
Clínica San Marcos Tarrazu.	Área De Salud Los Santos	28/07/1965	1
EBAIS San Gabriel De Aserri	Área De Salud San Gabriel Mont. Aserri	28/04/1965	1
EBAIS De Monterrey	Área De Salud San Gabriel Mont. Aserri	28/09/1966	1
Clínica Sn. Ignacio De Acosta	Área De Salud Acosta	28/06/1965	1
Sucursal De Guadalupe	Sucursal Guadalupe	28/09/1987	1
Suc. San Ignacio De Acosta	Sucursal San Ignacio De Acosta	28/02/1988	1
Cl. Marcial Fallas (Cais)	Área De Salud Desamparados 1	28/03/1988	1
Almacen General	Área Almacenamiento Y Distribucion	28/01/1965	1
Centro Desarro. Social (Cedeso	Direccion Bienestar Laboral	28/01/1965	1
Terr. En Sabanillas De Acosta	Área De Salud Acosta	28/08/1997	1
Rivas De Perez Zeledon EBAIS	Área De Salud Perez Zeledon	28/12/1997	1
EBAIS Corina Rodrig. Sn Felip	Área De Salud Alajuelita	28/10/2002	1
EBAIS Peñas Blancas Perez Z.	Área De Salud Perez Zeledon	28/01/2002	1
EBAIS Daniel Flores Perez Z.	Área De Salud Perez Zeledon	28/07/2003	1
EBAIS Villa Ligia Perez Z.	Área De Salud Perez Zeledon	28/04/2002	1
EBAIS General Viejo Perez Z.	Área De Salud Perez Zeledon	28/10/2002	1
Terre. Ctro. Desarro Soc. (Cede	Direccion Bienestar Laboral	28/01/1965	1
Terr. Ctro. Desarro. Soc. (Cedeso	Direccion Bienestar Laboral	28/01/1965	1
Terreno Contig. Cl. Coronado	Área De Salud Coronado	28/10/1994	1
Hcg Serv. Odontologia	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia	28/12/1962	1
Hcg. Serv. Odontologia	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia	28/12/1962	1

Cl.Marcial Rodriguez, Alaj.	Área De Salud Alajuela Norte-Área De Salud Dr. Marcial Rodriguez	28/09/1972	1
Hosp. San Fco.De Asis, Grecia	Hospital San Francisco De Asis	28/09/1973	1
Clínica Santa Rosa Pocosol	Área De Salud Santa Rosa	28/08/1986	1
Nuevo Hospital De Alajuela	Hospital De San Rafael	28/09/1990	1
Sucursal De Puriscal	Sucursal Puriscal	28/11/1992	1
Terreno Hosp. Los Chiles	Hospital De Los Chiles	28/11/1992	1
Terreno Cl.Margarita Sixaola	Área De Salud Sixaola	28/12/1992	1
Terreno P/Suc. Alfaro Ruiz	Sucursal Alfaro Ruiz	28/12/1992	1
Terreno Clínica De Palmares	Área De Salud Palmares	28/11/1991	1
Sucursal De Palmares	Sucursal Palmares	28/11/1991	1
Terreno Suc.Fortuna S.Carlos	Sucursal La Fortuna De San Carlos	28/11/1996	1
EBAIS Rio Cuarto De Grecia	Área De Salud Aguas Zarcas	28/05/2001	1
Ter.Aledaño Lavand.H.San Ram	Área De Salud San Ramon	28/03/2004	1
EBAIS San Juan Naranjo Alaj.	Área De Salud Naranjo	28/06/2003	1
Sede EBAIS Carrizal Alajuela	Área De Salud Alajuela Central Noreste	28/03/2008	1
Eb.Venecia San Carlos 06-64	Área De Salud Aguas Zarcas	28/12/1994	1
Ter.P/EBAIS Sta.Rita Orotina	Área De Salud Orotina-San Mateo	28/03/2003	1
Ter.P/EBAIS Bo. Jesus Atenas	Área De Salud Atenas	28/03/2002	1
EBAIS San Pedro De Alfaro	Área De Salud San Ramon	28/03/2001	1
EBAIS Concepcion San Ramon	Área De Salud San Ramon	28/03/2004	1
EBAIS Concepcion Ciudad Ques	Área De Salud Ciudad Quesada	28/04/2002	1
Sucursal De Upala	Sucursal Upala	28/10/2001	1
Ter.Cont.P/Ampliac-Suc.Upala	Sucursal Upala	28/10/2001	1
Clínica De Atenas	Área De Salud Atenas	28/03/2004	1
Hogar Ancianos De Grecia	Hospital San Francisco De Asis	28/11/1982	1
Ter.En Grecia Fte.Parque Inf	Hospital San Francisco De Asis	28/02/1990	1
Ter.Tratam.Agua Hosp Upala	Hospital De Upala	28/10/1994	1
Terreno Adj. Hosp. Alajuela	Hospital De San Rafael	28/02/1995	1
Terr.Adyac.Area Salud Ajuela	Área De Salud Alajuela Central Noreste	28/12/1947	1
Área De Salud De Grecia	Área De Salud Grecia	28/12/1957	1
Clínica De Tacaes De Grecia	Área De Salud Tacaes	28/06/1954	1
Área De Salud De Atenas	Área De Salud Atenas	28/06/1970	1
Clínica De Naranjo	Área De Salud Naranjo	28/01/1959	1
Área Salud San Pedro De Poas	Área De Salud Poas	28/06/1965	1
Cl.Aguas Zarcas San Carlos	Área De Salud Aguas Zarcas	28/06/1959	1
Clínica Venecia San Carlos	Área De Salud Venecia	28/06/1964	1
Antig.Clinica De Pital,S.C	Área De Salud Pital	28/12/1959	1
EBAIS Altamirita San Carlos	Área De Salud Aguas Zarcas	28/04/1967	1
Cl.De Zarcero Alfaro Ruiz	Área De Salud Zarcero	28/06/1967	1



Dispensario De Valverde Vega	Área De Salud Valverde Vega	28/01/1963	1
EBAIS Bijagua Upala	Área De Salud Upala	28/11/1994	1
Clínica Monterrey San Carlos	Área De Salud Monterrey De San Carlos	28/11/1994	1
Área Salud Nueva Pital,S.Car	Área De Salud Pital	28/11/1994	1
Cl.Sn.Rafael De Ojo De Agua	Área De Salud Alajuela Sur	28/11/1994	1
Buena Vista De Guatuzo 1-H	Área De Salud Guatuzo	28/08/1997	1
Buena Vista De Guatuzo 17-H.	Área De Salud Guatuzo	28/08/1997	1
Buena Vista De Guatuzo 16-H.	Área De Salud Guatuzo	28/08/1997	1
Casa Atap De Altamirita S,C.	Área De Salud Aguas Zarcas	28/04/1967	1
Eb.Sta Clara Florencia S.Car	Área De Salud Florencia	28/05/2014	1
Hospital Max Peralta, Cartago	Hospital Maximiliano Peralta Jimenez	28/09/1973	1
Hosp.Chacon Paut(Aval-096-04	Hospital Psiquiatrico Roberto Chacon Paut	28/09/1973	1
Hosp.Turrialba(William Allen	Hospital William Allen Taylor	28/04/1943	1
Clínica La Suiza Turrialba	Área De Salud La Suiza	28/08/1989	1
EBAIS Cocori Cart.Ava.013-99	Área De Salud Cartago	28/02/1999	1
Ampliacion Hosp. Cartago	Hospital Maximiliano Peralta Jimenez	28/02/1968	1
Finca Margot Turria.(A.Salud	Área De Salud Turrialba-Jimenez	28/01/1962	1
Dispens.Oriente De Turrialba	Hospital William Allen Taylor	28/03/1967	1
Terreno P/Suc. Tres Rios	Sucursal La Union	28/01/1993	1
Dispensario De Pejiballe	Hospital William Allen Taylor	28/04/1957	1
Sucursal De Turrialba	Sucursal Turrialba	28/08/2002	1
Casas Medicos Turrialba	Hospital William Allen Taylor	28/02/1944	1
Cl.Guadalupe De Cartago	Área De Salud El Guarco	28/08/1996	1
Hospital San Vicente De Paul	Hospital San Vicente De Paul	28/09/1973	1
Clínica Sn.Joaquin De Flores	Área De Salud Belen-Flores	28/04/1975	1
Ter.Aledaño Cl.Fco Bolaños H	Área De Salud Heredia-Cubujuqui	28/04/2003	1
Terre P/EBAIS De Paracito	Área De Salud Moravia	28/12/2002	1
Anexo Hosp. San Vic. Paul	Hospital San Vicente De Paul	28/10/1980	1
EBAIS Horquetas De Sarapiquí	Área De Salud Horquetas De Rio Frio	28/11/1994	1
Cl.Santo Domingo Heredia	Área De Salud Santo Domingo	28/11/1994	1
Cl.Pto.Viejo De Sarapiquí.	Área De Salud Puerto Viejo-Sarapiquí	28/11/1994	1
Ter.Bo. Jesus Sta.Barbara H.	Área De Salud Santa Barbara	28/01/2003	1
Ter.P/EBAIS Birri Sta.Barbar	Área De Salud Santa Barbara	28/09/2001	1
Ter.En Aurora,Cencinai-EBAIS	Área De Salud Heredia-Virilla	28/03/1999	1
Ter.P/EBAIS San Luis Sto.Dom	Área De Salud Santo Domingo	28/01/2002	1
Fuente De Agua Barreal Hered	Hospital San Vicente De Paul	28/06/1963	1
Cl.Integrada Los Lagos Hered	Área De Salud Heredia-Virilla	28/03/1990	1
Clínica Heredia (Cl.Central)	Área De Salud Heredia-Cubujuqui	28/01/1954	1
Área S.Rio Frio,Horquetas,Sa	Área De Salud Horquetas De Rio Frio	28/11/1994	1
Clínica La Virgen Sarapiquí.	Área De Salud Puerto Viejo-Sarapiquí	28/11/1994	1

Cl.Rio Frio, Terreno Adyac.	Área De Salud Horquetas De Rio Frio	28/11/1996	1
Cl.San Rafael Heredia(Contig	Área De Salud San Rafael De Heredia	28/01/1998	1
Lab. Soluciones Parenterales	Laboratorio Soluciones Parenterales	28/01/1975	1
Hosp.Dr.Enrique Baltodano.	Hospital Enrique Baltodano Briceño	28/09/1973	1
Hospital De Nicoya(Anexion)	Hospital De La Anexion	28/11/1963	1
Clínica Nuevo Arenal	Área De Salud Nuevo Arenal	28/11/1980	1
Sucursal Hojancha Gte	Sucursal Hojancha	28/01/1992	1
Terreno Hospital Liberia	Hospital Enrique Baltodano Briceño	28/01/1995	1
Sede Área Salud Sta Cruz Gte	Área De Salud Santa Cruz	28/10/2013	1
Sucursal De Filadelfia 02-80	Sucursal Filadelfia	28/12/1994	1
Po A.Negras H.Anexion 02-80	Hospital De La Anexion	28/12/1994	1
Sucursal De Nicoya 02-94	Sucursal Nicoya	28/12/1994	1
Sucursal De Nandayure	Sucursal Nandayure	28/12/1991	1
Sucursal De Bagaces	Sucursal Bagaces	28/12/1991	1
EBAIS Belen Nicoya. 11-03	Área De Salud Nicoya	28/12/2004	1
EBAIS ¥Ambi Nicoya 12-05	Área De Salud Nicoya	28/01/2006	1
T.Para Área Salud Bagaces Gt	Área De Salud Bagaces	28/12/2007	1
EBAIS Los Angeles De Tilaran	Área De Salud Tilaran	28/09/2007	1
Santa Barbara, Santa Cruz	Área De Salud Santa Cruz	28/11/1994	1
EBAIS 27 De Abril, Guanacaste	Área De Salud Santa Cruz	28/11/1994	1
Fortuna De Bagaces.EBAIS	Área De Salud Bagaces	28/11/1995	1
San Pablo Nandayure, EBAIS	Área De Salud Nandayure	28/06/1996	1
San Martin De Nicoya, EBAIS	Área De Salud Nicoya	28/11/1996	1
Sucursal De Liberia	Sucursal Liberia	28/08/1964	1
Área Salud De Bagaces	Área De Salud Bagaces	28/04/1967	1
Área Salud Carrillo Filadelf	Área De Salud Carrillo	28/03/1972	1
Sucursal De CañAs(Ant.Dispen	Sucursal Cañas	28/04/1969	1
Sucursal De Tilaran	Sucursal Tilaran	28/12/1964	1
Área De Salud La Cruz Gte.	Área De Salud La Cruz	28/09/1987	1
Sucursal 27 De Abril	Sucursal 27 De Abril	28/09/1987	1
Bocas De Nosara, Nicoya, EBAIS	Área De Salud Nicoya	28/11/1994	1
Montenegro, Bagaces, EBAIS	Área De Salud Bagaces	28/09/1996	1
EBAIS Sardinal, Carrillo Gte.	Área De Salud Sardinal	28/11/1994	1
Tila-Silencio, Tronadora, Eba	Área De Salud Nuevo Arenal	28/09/1996	1
Tempate, Santa Cruz, Gte.-	Área De Salud Santa Cruz	28/08/1997	1
Sn.Raf.Sierra, Abangar. EBAIS.	Área De Salud Abangares	28/01/1998	1
Clínica De Jicaral	Área De Salud Peninsular	28/04/1975	1
Cl. San Rafael De Puntarenas	Área De Salud San Rafael De Puntarenas	28/05/1975	1
Cl. Buenos Aires, Puntarenas	Área De Salud Buenos Aires	28/10/1975	1
Hosp.Tomas Casas Emer.Ciud.C	Hospital De Osa Tomas Casas Casajus	28/09/1973	1

Ctro.Asistenc.Ciudad Neily	Hospital De Ciudad Neily	28/09/1973	1
Hospital De Ciudad Neily	Hospital De Ciudad Neily	28/10/1975	1
Lote B Contig.Hosp San Vito	Hospital De San Vito	28/01/1988	1
Lote Oeste Hosp. San Vito	Hospital De San Vito	28/04/1991	1
Terreno Ampliac.Hosp.Sn.Vito	Hospital De San Vito	28/12/1991	1
Terre.Ampl.Hosp.Ciud. Cortes	Hospital De Osa Tomas Casas Casajus	28/12/1991	1
Terreno En Jicaral Puntaren	Área De Salud Jicaral	28/05/1992	1
Ter.Apto En Golfito (Palmati	Hospital Manuel Mora Valverde	28/12/1993	1
Área Salud Pamar(Antes Aptos	Área De Salud Osa	28/12/1993	1
Clínica San Vito No.1 Lote A	Hospital De San Vito	28/04/1975	1
Sucursal De Jicaral	Sucursal Jicaral	28/01/1992	1
Terreno Alred.Hosp.San Vito	Hospital De San Vito	28/12/1993	1
Terreno Hosp. Ciudad Cortes	Hospital De Osa Tomas Casas Casajus	28/11/1994	1
Terreno En San Vito	Hospital De San Vito	28/11/1994	1
Ter.Fte Hosp.Monseñor 09-69	Hospital Victor Manuel Sanabria Martinez	28/12/1994	1
Ter.P/Aguas Negras H. Quepos	Hospital Max Teran Valls	28/08/1991	1
Ter.San Buena Ventura Union	Área De Salud Montes De Oro	28/11/2002	1
Terre Guaycara De Golfito	Área De Salud Golfito	28/02/2004	1
Terre Fte.Area Salud Chacari	Área De Salud Chacarita	28/07/2007	1
Terreno En San Vito,Coto B.	Hospital De San Vito	28/12/1993	1
Nueva Clínica De Miramar	Área De Salud Montes De Oro	28/01/1995	1
Clínica Esparza Punt.	Área De Salud Esparza	28/04/1995	1
Lote K Contig. Hosp.San Vito	Hospital De San Vito	28/08/1997	1
Clínica Palmar Sur, Osa.	Área De Salud Palmar Sur	28/11/1994	1
Dispensario Finca 58,Golfito	Hospital Manuel Mora Valverde	28/11/1994	1
Dispen. Finca 63-73 Golfito	Hospital Manuel Mora Valverde	28/11/1994	1
Lavanderia Hospital Golfito.	Hospital Manuel Mora Valverde	28/11/1994	1
Varias Casas En Golfito (4).	Hospital Manuel Mora Valverde	28/11/1994	1
La Virgen,Golfi,Sabalo EBAIS	Hospital Manuel Mora Valverde	28/04/1997	1
Cl.Colonia Gutierrez,San Vit	Área De Salud Coto Brus	28/11/1994	1
Damitas,Pirris,Parrita,EBAIS	Área De Salud Parrita	28/07/1996	1
Paquera, Puntarenas, EBAIS	Área De Salud Peninsular	28/07/1996	1
Tambor, Cobano, EBAIS	Área De Salud Peninsular	28/09/1996	1
Lepanto, Puntarenas, EBAIS	Área De Salud Peninsular	28/08/1998	1
San Geronimo, Esparza, EBAIS	Área De Salud Esparza	28/07/1996	1
Aranjuez,Pitahaya,Punt.EBAIS	Área De Salud San Rafael De Puntarenas	28/09/1996	1
Tinoco, Palmar, Osa, EBAIS.	Área De Salud Osa	28/11/1996	1
Colorado,Canoas,Corred.EBAIS	Área De Salud Corredores	28/09/1996	1
S.Elena,Pittier,C.Brus.EBAIS	Área De Salud Coto Brus	28/02/1998	1
Ter.P/EBAIS Quebrada Ganado	Área De Salud Garabito	28/09/2001	1

Ter.PEBAIS Juanito Mora Barr	Área De Salud Barranca	28/01/2002	1
Ter.P/EBAIS Sta.Elena Palmar	Área De Salud Osa	28/03/1998	1
Inst. Complem.Hosp. Mon. San	Hospital Victor Manuel Sanabria Martinez	28/03/1972	1
Sucursal De Buenos Aires	Sucursal Buenos Aires	28/10/1975	1
San Vito Coto Brus	Hospital De San Vito	28/04/1982	1
Dispensario De Esparza	Sucursal Esparza	28/08/1968	1
Ter. P Suc. Quepos(Rancho R)	Sucursal Quepos	28/04/1970	1
Clínica Rio Frio	Área De Salud Horquetas De Rio Frio	28/10/1989	1
Terreno P/Ampl.Hosp.San Vito	Hospital De San Vito	28/05/1991	1
Hospital Tomas Casas.Ampliac	Hospital De Osa Tomas Casas Casajus	28/11/1994	1
Clínica Chomes Puntarenas	Área De Salud Chomes-Monteverde	28/11/1994	1
Nuevo Hospital De Quepos	Hospital Max Teran Valls	28/11/1994	1
Cl.Agua Buena De Coto Brus	Área De Salud Coto Brus	28/11/1995	1
Ter.P/ Suc.Miramar Punt.	Sucursal Miramar	28/11/1994	1
Clínica Vieja Miramar	Área De Salud Montes De Oro	28/05/1977	1
Sucursal De Parrita	Sucursal Parrita	28/09/1970	1
Sucursal Ciudad Cortes	Sucursal Ciudad Cortes	28/10/1987	1
Hosp.Nuevo Ciudad Cortes	Direccion Arquitectura E Ingenieria	28/11/1998	1
Terreno Palmar Norte (EBAIS)	Área De Salud Palmar Sur	28/12/1999	1
Ter.Suc.Roxana(Ant.Dos Casas	Sucursal Roxana	28/12/2005	1
Salon Comunal La Fortuna	Área De Salud Valle La Estrella	28/01/1974	1
Finca Las Animas (Lote A-B-C)	Administracion Fincas	28/01/1944	1
Terreno Gerencia Pensiones	Gerencia Pensiones	28/02/1997	1

**FUENTE:** Auditoría Interna. Elaboración propia con base en consulta realizada al BINM el 29 de agosto del 2016.

**Anexo 3**

**CCSS: Sistema Integrado de Propiedades y Seguros, Propiedades sin Número de Plano de Catastro, 2016**

<b>Matricula</b>	<b>Asignado A</b>	<b>Plano Catastro</b>	<b>Unidad Ejecutora</b>
120141-000	Clínica Antigua De Pital	N	Area De Salud Pital
120215-000	Clínica De Tacares De Grecia	N	Area De Salud Tacares
127409-000	Clínica De Naranjo.	N	Area De Salud Naranjo
135086-000	Sucursal De Atenas	N	Sucursal Atenas
161643-000	Hospital De Upala	N	Hospital De Upala
53913-000	Pvp De Atirro Area De Salud De Turrialba	N	Area De Salud Turrialba-Jimenez
60293-000	Clínica De Pacayas	N	Area De Salud Pacayas
60547-000	Clínica De Paraiso	N	Area De Salud Paraiso-Cervantes
64383-000	Clínica Juan Viñas-Nueva	N	Area De Salud Turrialba-Jimenez
00001-000	Edif P/ Area Salud Nicoya	N	Area De Salud Nicoya
0002-000	Edif Área De Salud Colorado	N	Area De Salud Colorado
0027-000	Edificio Administrativo P/ Area Salud Sta Cruz	N	Area De Salud Santa Cruz
1965-001	Falta Inscripción De La Donación Por Parte De La Dirección Jurídica	N	Area De Salud Santa Cruz
1965-002	Hay Intención De Donación	N	Area De Salud Santa Cruz
1965-003	Hay Intencion De Dodnacion	N	Area De Salud Santa Cruz
1965-005	Hay Intención De Donación	N	Area De Salud Santa Cruz
1965-006	De La Asociación Integral	N	Area De Salud Cañas
1965-007	Hay Intención De Donación	N	Area De Salud Bagaces
1965-008	Hay Intención De Donación	N	Area De Salud Bagaces
1965-010	Propiedad Del Ida , Hay Intención De Donación	N	Area De Salud Bagaces
1965-011	Hay Intención De Donación	N	Area De Salud Bagaces
1965-014	Edif De La CCSS Terreno De La Asec. Hay Intención De Donación	N	Area De Salud Nicoya
1965-015	Edif De La CCSS Terreno De La Asec. Hay Intención De Donación	N	Area De Salud Nicoya
1965-016	Edif. Construido Por La CCSS Del Terreno No Se Tiene Conocimiento De Quien Es.	N	Area De Salud Nicoya
1965-017	Edif De La CCSS Propiedad Sin Inscribir	N	Area De Salud Nicoya
1965-019	Edif De La CCSS A La Fecha No Se Ha Podido Identificar A Nombre De La CCSS El Proceso Estuvo A Cargo Del Lic. Edwin Hidalgo Somarribas	N	Area De Salud Nicoya
19916-000	Hay Copia De Escrutiura Y Plano , Falta	N	Area De Salud Santa Cruz

Por Inscribir,.			
21019-000	A.S. Carrillo, Filadelfia	N	Area De Salud Carrillo
30254-000	Pozo De Agua , Hosp Nicoya	N	Hospital De La Anexion
0003-000	Edif Suc. San Rafael	N	Sucursal San Rafael De Heredia
0004-000	Edif Suc. Santa Elena	N	Sucursal Santa Elena
0005-000	Edif Suc. San Pedro Poas	N	Sucursal San Pedro De Poas
0006-000	Alguiler De 4 Casas Hosp San V	N	Hospital San Vicente De Paul
1965-00A	Contrato Arrendamiento Gratuito EBAIS Finca 5	N	Area De Salud Heredia-Virilla
1965-00B	EBAIS Finca 2 Arrendamiento Gratuito	N	Area De Salud Heredia-Virilla
1965-00C	EBAIS La Arambra Contrato De Arrendamiento Gratuita	N	Area De Salud Heredia-Virilla
1965-00D	EBAIS La Victoria Contarto Arriendo Gratuito	N	Area De Salud Heredia-Virilla
1965-00E	EBAIS El Palmar Contrato Arriendo Gratuito	N	Area De Salud Heredia-Virilla
1965-00F	EBAIS El Tigre Contrato De Arriendo Gratuito	N	Area De Salud Heredia-Virilla
1965-00G	EBAIS Cubujuqui Contrato De Arriendo Gratuito	N	Area De Salud Heredia-Virilla
1965-00H	EBAIS Cinco Colonias En Proceso De Donación	N	Area De Salud Heredia-Virilla
31695-000	Terreno Hosp San Vicente Paúl	N	Hospital San Vicente De Paul
39471-000	Terreno Hosp San Vicente Paúl Se Le Vendio A La CCSS Pero Se Mando El Caso A Wady Para Su Rebicion.	N	Hospital San Vicente De Paul
55137-000	Terreno Montealegre	N	Area Administracion De Riesgos Y Aseguramiento De Bienes
89747-000	Terreno P/ EBAIS Los Arbolitos	N	Area De Salud Puerto Viejo-Sarapiqui
10047-000	Terreno Hospital De Guápiles	N	Hospital De Guápiles
13607-000	Terreno Contiguo Cementerio-Valle La Estrella Finca 5	N	Area De Salud Valle La Estrella
17844-000	Hospital De Guápiles-Emergencias	N	Hospital De Guápiles
31982-000	EBAIS El Carmen	N	Area De Salud Siquirres
7624A-000	Casas Empleados-Valle La Estrella Finca 2	N	Area De Salud Valle La Estrella
7625-000	Terreno Vieja Clínica Valle La Estrella Finca 5	N	Area De Salud Valle La Estrella
9424-000	Vivienda Lote 1 Valle La Estrella	N	Area De Salud Valle La Estrella
9426-000	Vivienda En Lote 2 Valle La Estrella	N	Area De Salud Valle La Estrella
0007-000	Edif Suc. Jaco	N	Sucursal Jaco
0008-000	Edif. Suc. De Miramar	N	Sucursal Miramar
0009-000	EBAIS Boruca Reser Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
0010-000	Edif Suc. Quepos	N	Sucursal Quepos





## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL AUDITORIA INTERNA

0011-000	Edif. Suc. La Cuesta	N	Sucursal La Cuesta
0012-000	Edif Para Dos EBAIS	N	Area De Salud Parrita
0013-000	Edif Área De Salud Aguirre Quepos	N	Area De Salud Quepos
0014-000	Edif Para EBAIS La Piñera	N	Area De Salud Buenos Aires
0015-000	2 Edif Para EBAIS Paso Canoas Y Colorado	N	Area De Salud Corredores
0016-000	EBAIS Brisas, Reser. Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
0017-000	C:V:P Bijagual Reser Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
0018-000	C:V:P Cabagra, Reser. Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
0019-000	C.V.P Cajón, Reser Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
0020-000	C.V.P. Caprí, Reser. Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
0021-000	C.V.P. Rey Curre Reser. Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
0022-000	C.V.P. Salitre	N	Area De Salud Buenos Aires
0023-000	C.V.P. San Antonio, Reser. Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
0024-000	C.V.P. San Vicente, Reser. Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
0025-000	C.V.P. Chamba, Reser. Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
0026-000	C.V.P. Terraba, Reser. Indigena	N	Area De Salud Buenos Aires
1965-000	Tiene Contrato De Arrendamiento En 1996	N	Hospital De San Vito
1965-00U	Concesión De Uso De Suelo	N	Area De Salud Peninsular
1965-00V	Edificación De La CCSS, Concesión Uso Suelo	N	Area De Salud Peninsular
1965-00W	Concesión Uso De Suelos	N	Area De Salud Peninsular
1965-00X	Concesión Uso De Suelos	N	Area De Salud Peninsular
208672-000	CCSS Es Poseedor C,V,P Zancudo	N	Area De Salud Golfito
339334-000	CCSS Es Poseedor	N	Area De Salud Golfito
44489-000	Casa Finca 6	N	Area De Salud Osa
44491-000	Dispensario Finca 2(4)	N	Area De Salud Osa
44493-000	EBAIS Finca 8	N	Area De Salud Osa
44503-000	C.V.P. Finca 58	N	Area De Salud Golfito
44505-000	P:V:P. Finca 63	N	Area De Salud Golfito
694252-000	Mediante Oficio Sas-412-2001 Y Sap 024-05 Se A Sol. A La Dir Juridica La Inscripción De Este Terreno A Nombre De La CCSS	N	Area De Salud La Cuesta
8008-000	Terr/ Adjunto H. Cortes	N	Hospital De Osa Tomas Casas Casajus
88837-001	CCSS Es Poseedor C.V.P. Rancho Quemado	N	Area De Salud Golfito
1111120-000	EBAIS De Pavones	N	Area De Salud Perez Zeledon
111548-000	Hospital Calderon Guardia	N	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia
305275-000	Clínica San Ignacio De Acosta	N	Area De Salud Acosta



330291-000	Parques De Costa Rica	N	Area Administracion De Riesgos Y Aseguramiento De Bienes
330292-000	Parques De Costa Rica	N	Area Administracion De Riesgos Y Aseguramiento De Bienes
350712-000	Parques De Costa Rica	N	Area Administracion De Riesgos Y Aseguramiento De Bienes
37688-000	Finca Madre (Complejo Hospital Mexico Y Otras Eficaciones Las Cuales No Tienen Plano.	N	Hospital Mexico
74033C-000	Terreno Hospital Calderón Guardia	N	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia
74086-000	Hospital Calderon Guardia	N	Hospital Rafael Angel Calderon Guardia

**FUENTE:** Auditoría Interna. Elaboración propia con base en consulta realizada al SIPS el 8 de setiembre del 2016.

**Anexo 4:**

**Propiedades Adjudicadas a la Institución por Arreglo de Pago Incumplido, 2016**

Deudor	Expediente	Monto adjudicado	No Folio Real	Medida M2	Plano Catastro	Localización Física	Uso Actual	Situación Legal	Observaciones	Tramite actual
Compe S. A.	98-010658-170-CA	₡16,740,483.00	282808-000	18,068,34	SJ-16495-1974	Tibás, San Juan, De la Pulpería El Pollo, 200 norte y 60 oeste.	PASTO	Protocolizado a nombre de la CCSS y puesta en posesión el 23/08/2002	El Sr. Carlos Quiros Vargas vive en 120m 2, en posesión-nota del 2003 en expediente.	Se solicitó a la Contabilidad que confeccione Asiento de Diario.
E Gutiérrez y Asociados	03-013390-170-CA	\$128,518.85	96580-000	423,054,80	A-341731-1996	San Mateo		Inscrito a nombre de la Institución y puesta en posesión.	finca rematada por el Juzgado Civil de Hacienda el 10/06/2004	
Parques de Costa Rica S.A.	94-08845-227-CA	₡4,000,000.00	330291-000	15.5	No se indica	Curridabat, Montesacro, capilla 11-N	cementerio	Protocolizado a nombre de la CCSS y puesta en Posesión 9/05/2001		

Deudor	Expediente	Monto adjudicado	No Folio Real	Medida M2	Plano Catastro	Localización Física	Uso Actual	Situación Legal	Observaciones	Tramite actual
Parques de Costa Rica S.A.	94-08845-227-CA	₡4,000,000.00	330292-000	15.5	No se indica	Curridabat, Montesacro, capilla 12-N	cementerio	Protocolizado a nombre de la CCSS y puesta en Posesión 9/05/2001		
Parques de Costa Rica S.A.	94-08845-227-CA	₡4,288,327.00	350712-000	22.65	No se indica	Curridabat, Montesacro, capilla 15	cementerio	Protocolizado a nombre de la CCSS y puesta en Posesión 9/05/2001		
Poliplasticos S.A.	97-000927-170-CA	₡74,759,440.00	004765-000	3,676,770,43	L-39621-1977	Matina, sector Canales de Tortuguero	MONTAÑA	Protocolizado a nombre de la CCSS y puesta en Posesión 28/04/2009	Marvin Mora fue a la puesta en posesion por lo que conoce la finca	Se actualizó el estudio registral de finca plano e historia

Deudor	Expediente	Monto adjudicado	No Folio Real	Medida M2	Plano Catastro	Localización Física	Uso Actual	Situación Legal	Observaciones	Tramite actual
Polo Crim S.A.	00-015443-170-CA	₡1,814,720.00	215442-000	10,000,00	A-527223-1983	San Ramón, Barrio Los Angeles, 786 Noreste de la Escuela de Balsa, Bajo Rodriguez		Protocolizado a nombre de la CCSS y puesta en Posesión 14/05/2007	según nota de cobro judicial hay que contratar topografo para delimitar y ubicar la propiedad	Se actualizó el estudio registral de finca plano e historia
Productos Plásticos	04-019633-170-CA	\$868,376,24	170163-000	8,204,05	H-557965-1999	Asunción, Belen, Heredia		Inscrito a nombre de la Institución y puesta en posesión.		
Villas Playa Sámara	05-008122-170-CA	\$275,041.31	85455-000	2,000,500,88	H16668-1974	La Virgen de Sarapiquí	MONTAÑA	Inscrito a nombre de la Institución, pendiente la puesta en posesión.	pendiente la puesta en posesión	Subárea de Administración de bienes tiene que localizar físicamente la finca para solicitar la puesta en posesión.

Deudor	Expediente	Monto adjudicado	No Folio Real	Medida M2	Plano Catastro	Localización Física	Uso Actual	Situación Legal	Observaciones	Tramite actual
Hacienda Karen S.A.	01-17246-170-CA	₡1,041,635.40	286411-000	34,944,80	A-796796-1999	Ciudad Quesada, Pital, Sahino		Protocolizado a nombre de la CCSS y puesta en Posesión del 06/09/2004	El Sr. Rogoberto Ruiz Vallejos conoce la localización del inmueble: trocha transitada solo por chapulines.	Se actualizó el estudio registral de finca plano e historia
José Manuel Coto Brizuela	98-014329-170-CA	₡740,000.00	109860-000	910.08	C-403785-1980	Turrialba		inscrita a nombre de la institución y puesta en posesión 13/10/2007.		
Corporación Olímpic	99-022431-170-CA	₡20,000,000.00	189438-000	665	A-344947-1979	Alajuela				

Deudor	Expediente	Monto adjudicado	No Folio Real	Medida M2	Plano Catastro	Localización Física	Uso Actual	Situación Legal	Observaciones	Tramite actual
Estiba S.A y Agrícola la Floria S.A.	00-004448-170-CA	₡15,808,431.93	168781-000	275.37	SJ-4207-1964	Moravia, san Vicente, Residencial Los Colegios, 200 suroeste del Colegio Sión, frente Alameda Layola, apartamento: 6 apartamentos	apartamentos ocupados	SIN PROTOCOLI ZAR y puesta en Posesión 26/11/2004	Se encuentran ocupados la mayoría por trabajadores de la CCSS	Expediente judicial con recurso de apelación, las tres fincas adjudicadas no han podido inscribirse e por defectos en la medida
Estiba S.A.	00-004448-170-CA	₡1,463,164.00	28465-000	203,217,29	L-561036-1984	Limón, Pleyedes, Río Niño y puente para tren		SIN PROTOCOLI ZAR y con Puesta en Posesión del 9/07/2004	Invadida, acceso difícil mas de 2K a pie	Expediente judicial con recurso de apelación, las tres fincas adjudicadas no han podido inscribirse e por defectos en la medida
Estiba S.A.	00-004448-170-CA	₡14,326,086.59	28499-000	1,977,234,18	L-560007-1984	Limón, Pleyedes		SIN PROTOCOLI ZAR y con Puesta en Posesión del 9/07/2004	Invadida, acceso difícil mas de 2K a pie	Expediente judicial con recurso de apelación, las tres fincas adjudicadas no han podido inscribirse e por defectos en la medida



Deudor	Expediente	Monto adjudicado	No Folio Real	Medida M2	Plano Catastro	Localización Física	Uso Actual	Situación Legal	Observaciones	Tramite actual
Incisa Compañía Constructora	98-101028-337-CI	₡3,391,500.00	095696-000			Cartago Residencial Cartago	Para construir lote 4 bloque K	En proceso de protocolización	Finca inmovilizada	En espera de la inscripción por parte de notariado.
Incisa Compañía Constructora	98-101028-337-CI	₡3,891,500.00	095698-000			Cartago Residencial Cartago	Para construir lote 5 bloque K	En proceso de protocolización	Finca inmovilizada	En espera de la inscripción por parte de notariado.
Incisa Compañía Constructora	98-101028-337-CI	₡3,391,500.00	095700-000			Cartago Residencial Cartago	Para construir lote 6 bloque K	En proceso de protocolización	Finca inmovilizada	En espera de la inscripción por parte de notariado.
Incisa Compañía Constructora	98-101028-337-CI	₡3,391,500.00	095702-000			Cartago Residencial Cartago	Para construir lote 7 bloque K	En proceso de protocolización	Finca inmovilizada	En espera de la inscripción por parte de notariado.
Incisa Compañía Constructora	98-101028-337-CI	₡3,391,500.00	095690-000			Cartago Residencial Cartago	Para construir, lote 1 bloque K	En proceso de protocolización	Finca inmovilizada	En espera de la inscripción por parte de notariado.



**CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL  
AUDITORIA INTERNA**

Deudor	Expediente	Monto adjudicado	No Folio Real	Medida M2	Plano Catastro	Localización Física	Uso Actual	Situación Legal	Observaciones	Tramite actual
Elegante Rent a Car	11-001928-1012-CJ	₡72,533,495.00	495364-000	1000	SJ-510121-1998	Santa Ana, Piedades	Terreno para construir	demanda presentada y en proceso de notificación .		
Hotel Hacienda Sueño Azul	14-027160-1012-CJ	₡151,150,286.00	89268-000	386031.2	H-27454-1976	Sarapiquí Heredia	Montaña	Pendiente puesta en posesión.		
Editorama	13-005478-1164-CJ	₡66,336,415.50	438027-000	1000	A-1216450-2007	Ciudad Quesada San Carlos	Terreno para construir	Pendiente puesta en posesión.	Pendiente Inscripción	

FUENTE: CCSS. Dirección de Cobros. 2016.

