



INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL

*Auditoría Interna*

Teléfono 2247-75-70, Fax 2240-85-26, Apartado 5054-1000

Correo electrónico: [auditoria@inder.go.cr](mailto:auditoria@inder.go.cr)

---

28 DE ENERO DE 2021

AUDITORÍA INTERNA OPERATIVA

AIOI-001-2021

ESTUDIO SOBRE REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE COMPRA  
DE FINCAS Y CONCESIONES DE FRANJA FRONTERIZA EN LA INSTITUCIÓN.

ENERO, 2021

## **RESUMEN EJECUTIVO**

El Inder ejecuta muchos programas a nivel regional, fortaleciendo el desarrollo en zonas rurales del territorio nacional. Para esto, existen las regiones de desarrollo, mismas que se encuentran distribuidas de forma tal que abarquen la mayor cantidad de sectores o comunidades dentro del país.

La Auditoría Interna, durante el periodo 2020, realiza el "Estudio sobre los requisitos establecidos en los procedimientos de compra de fincas y concesiones de franja fronteriza en la institución"; mismo que comprende la revisión de estos, en los periodos transcurridos entre el segundo semestre del año 2012 hasta el primer semestre del año 2020.

El estudio presenta como objetivo general: Determinar los requisitos establecidos en la normativa para los procedimientos de compra de fincas y de concesiones en franja fronteriza y el cumplimiento de estos.

Debido a la naturaleza del estudio, se realiza un muestreo para evaluar el cumplimiento de los requisitos de los trámites de compra de fincas y otro para las concesiones de franja fronteriza. Para cada uno de los elementos seleccionados, se solicitan los expedientes a la Unidad de Adquisición y Dotación de Tierras (compra de fincas) y en las Oficinas de Desarrollo Rural Territorial de Coto Brus y Paso Canoas (concesiones de franja fronteriza).

Durante la realización del estudio, se aplican pruebas sustantivas que permiten el análisis de aspectos que afecta el desarrollo de los trámites de compra de fincas y de concesiones de franja fronteriza, tales como: la utilización de normativa aplicable dentro estos, el cumplimiento de requisitos legales para el desarrollo de las compras de fincas y las concesiones de franja fronteriza, la asignación presupuestaria para las actividades relacionadas con compra de fincas y concesiones de franja fronteriza, si existe o no un procedimiento uniforme a nivel nacional para ambos trámites y la verificación de si existe o no un sistema de control interno debidamente documentado para mitigar los riesgos involucrados con estos procedimientos.

Como conclusión general, se determinó que en aspectos relativos al tema de compras de fincas y de concesiones de franja fronteriza (con excepción de los casos específicos indicados en el presente informe), a nivel institucional se ejecutan las gestiones de manera razonable, actuando como ejecutores del procedimiento de compra de fincas, la Unidad de Adquisición y Dotación de Tierras y como ejecutores del procedimiento de concesiones de franja fronteriza los funcionarios de las Oficinas de Desarrollo Rural Territorial de Coto Brus y Paso Canoas, con la colaboración de la Unidad de Fiscalización y Servicios Agrarios.

Dentro de las excepciones anteriormente mencionadas, se detallan los siguientes aspectos:

Los expedientes de los trámites compra de fincas no poseen: un índice, copia de las requisiciones, ni copia de los comprobantes de pago para las compras de fincas realizadas.

No se mantiene un respaldo digital para los expedientes de compra de fincas y de concesiones de franja fronteriza.

Funcionarios de la Unidad de Adquisición y Dotación de Tierras resaltan la importancia de incluir el "Estudio de las condiciones ambientales" y el "Avalúo realizado por funcionarios del Inder" como requisitos en el artículo N° 175 del Reglamento a la Ley 9036, Decreto N° 41086-MAG, para la realización de los trámites de compra de fincas en la Institución.

Funcionarios Regionales indican, que existe un amplio margen de mejoras por realizar en el módulo de concesiones de la herramienta SIGA, que el sistema permita mayor facilidad para registrar solicitudes y que sea más flexible a la hora de realizar anotaciones cuando se registran informes de campo.

La "Comisión Técnica", establecida como filtro para la realización de trámites de compra de fincas en el IDA, fue eliminada desde la publicación del Reglamento autónomo para la adquisición de inmuebles del Instituto de Desarrollo Rural (Publicado en La Gaceta N°80, el 28 de abril de 2014).

Con el objetivo de corregir las debilidades encontradas durante el presente estudio, se emite una serie de recomendaciones dirigidas a la Dirección de Desarrollo Rural Territorial, todas con el propósito de cumplir con lo establecido por el marco normativo que regula esta materia.