



**Proceso Administración de Bienes inmuebles**

**Informe de fin de gestión del período  
(MARZO 2015–JUNIO 2018)**

**Elaborado por:**

**Rafael Ángel Jiménez Gómez**

**Encargado de Proceso**

**13 junio 2018**

## Resumen ejecutivo.

El Proceso de Administración de Bienes Inmuebles adscrito al Área de Servicios Generales es la plataforma inmobiliaria de la CNFL, su función es consolidar y ordenar el control registral y catastral de las propiedades y servidumbres, en procura de fortalecer su seguridad jurídica, cerciorar el inventario y su constante actualización registral, la tramitología y la gestión municipal para el pago de los impuestos territoriales y tributos municipales, la valoración de terrenos, propiedades, equipos, mobiliario y la infraestructura desde la cual las dependencias y trabajadores de la CNFL desarrollan sus operaciones y actividades diarias. Realizar trámites de inscripción de bienes inmuebles y planos catastrados de propiedades ante el Registro y el Catastro Nacional. Inspección de terrenos, elaboración de informe y denuncias ante las municipalidades y otros entes por acciones de precaristas, modificación de linderos, modificaciones de derechos, servidumbres, informaciones posesorias y otros.

La gestión integral sobre los bienes inmuebles se encuentra organizada y se desarrolla a partir de varios subprocesos, actividades o trabajos específicos de asistencia institucional y de apoyo a la Administración Superior, Direcciones, Unidades otros procesos laborales, dependencias, oficinas y trabajadores en general.

- Administración registro y control de Bienes Inmuebles.
- Gestión municipal tramites varios.
- Valuación bienes muebles e inmuebles.
- Tipografía y agrimensura.
- Gestión compra, venta y alquiler de Bienes inmuebles.

## Resultados de la gestión.

### 1. Labor sustantiva realizada en la dependencia a cargo:

- Administración registro y control de los bienes inmuebles (propiedades), servidumbres y planos catastrados de terrenos.
- Conciliación de información con el Registro inmobiliario y el Catastro Nacional
- Gestión para el pago de impuestos territoriales y municipalidades.
- Presentación y declaración de bienes inmuebles ante las municipalidades.
- Topografía para la actualización de los planos catastrados de los inmuebles de la CNFL, así como las nuevas necesidades de catastros.
- Valuación de bienes muebles, equipos, elementos específicos y solicitudes especiales.
- Valuación de propiedades (valor de hacienda) para declaraciones de bienes.
- Inspecciones y control de los linderos de los bienes inmuebles de la CNFL.

### 2. Cambios habidos en el entorno durante la gestión:

El proyecto nacional, plan para la regularización del Catastro Nacional (**Plan BID 2001**), el cual pretende corregir las inconsistencias catastrales y registrales entre los terrenos, garantizando la seguridad jurídica de los terrenos, no fue concluido por el Registro Nacional según lo previsto, pero se establecieron varias zonas catastradas las cuales fueron aprobadas por el poder ejecutivo. La actualización e incorporación de nuevos planes de desarrollo urbano en las municipalidades con las que se interactúa y se pagan los impuestos.

**3. Estado de la autoevaluación del sistema de control interno al inicio y final de la gestión:**

Al momento de consolidarse el Proceso de Administración Bienes Inmuebles en el año 2017, el sistema de autoevaluación de control interno solamente abarcaba las dependencias denominadas Áreas. Para el año siguiente 2018 inicia el proceso de evaluación y control interno para los procesos el cual finaliza en diciembre, quedando el resultado de esta evaluación para el año 2019.

Antes de esta iniciativa bienes inmuebles era un proyecto para el inventario de las propiedades y servidumbres así como su ordenamiento y registro.

**4. Acciones realizadas para establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno en la gestión, al menos durante el último año desempeñado:**

No aplica, la evaluación de los planes de control interno.

<b>Año de Autoevaluación</b>	<b>Nivel de Cumplimiento</b>	<b>Tipo de Autoevaluación*</b>
( )	( )	( )
( )	( )	( )
( )	( )	( )
( )	( )	( )
( )	( )	( )
( )	( )	( )
( )	( )	( )

**5. Principales logros alcanzados durante la gestión, en cumplimiento de la planificación institucional o de la dependencia:**

- Inventario, ordenamiento, registro y control del total de los bienes inmuebles de la empresa.
- Conocimiento general de la situación registral y catastral de los bienes inmuebles de la empresa
- Conciliación y resolución de los defectos en los inmuebles ante el Registro y el Catastro Nacional del total de las propiedades.
- Inventario de las servidumbres, afectaciones a favor y en contra de las propiedades de las plantas hidroeléctricas de la Compañía.
- Actualización de planos catastrados existentes y planos catastro de nuevas propiedades.
- Incorporación de la información de bienes inmuebles en el SIGEL.
- Incorporación de la base de datos de los bienes inmuebles de la CNFL a nivel corporativo en el SIIBI del ICE.
- El pago de los impuestos territoriales y los tributos urbanos se encuentra al día ante las municipalidades, del 100% de los inmuebles.
- Se define un procedimiento para la actualización y presentación de declaraciones de bienes inmuebles según cumplimiento de la ley 7509 y sus reformas.
- La información de la base de datos de los bienes inmuebles permite conciliar y actualizar los datos de las propiedades con los registros contables financieros.
- Participación en el sistema de remates de propiedades a nivel corporativo, contribuyendo a la disminución de activos improductivos.

- Participación en proceso de compra y arrendamiento de propiedades mejorando el funcionamiento del negocio.
- Formulación del Procedimiento y consolidación del servicio para la Valuación de Bienes Muebles e Inmuebles, incluyendo las solicitudes del Fondo de Ahorro y Préstamo.

**6. Estado de los proyectos más relevantes desde el inicio de la gestión y de los que dejó pendientes de concluir:**

- Inventario de propiedades 100%.
- Conciliación y actualización de propiedades y planos catastrados con el Registro Nacional Inmobiliario. 100%
- Ordenamiento y actualización de datos e información de propiedades 96%.
- Ordenamiento, actualización de planos catastrado de propiedades 94%
- Inventario de servidumbres de plantas de generación 100%.
- Declaración de propiedades ante las municipalidades (ley 7509) 60%.
- Conciliación de propiedades y cancelación de impuestos territoriales y tributos urbanos del trimestre anterior 100%.
- Incorporación de las propiedades al SIGEL 90%
- Incorporación de las propiedades en el sistema corporativo SIIBI 70%
- Venta de propiedades (activos improductivos) 30%
- Diagnóstico y ordenamiento de las servidumbres de paso en las plantas de generación 50%
- Inventario y diagnóstico de las servidumbres eléctricas de distribución o transmisión 10%
- Servicios de avalúos según requerimientos 100% (solicitudes y fondo de ahorro)
- Servicios de topografía según requerimientos 100%

**7. Detallar la administración de los recursos financieros en la dependencia:**

Los recursos financieros se administran desde el Área de Servicios Generales, para Proceso de Administración Bienes Inmuebles no existe presupuesto asignado.

**8. Estado actual de cumplimiento de instrucciones giradas por la Contraloría General de la República o cualquier otro órgano de control externo:**

No se han recibido instrucciones específicas relacionadas con la administración de los bienes inmuebles por parte de la Contraloría General de la República u órgano externo.



Rafael Ángel Jiménez Gomez

Encargado de Proceso Administración de Bienes Inmuebles.

Fecha: 2018, junio 13