

## Sección 11

# Propiedad, Planta y Equipo

**Mabel Jiménez Miranda, MBA**  
**Presidenta Ejecutiva**  
**COSSEC**

Este documento es una guía para los Examinadores e Investigadores de la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC), su uso es único y exclusivo para los empleados de la Corporación.

**TABLA DE CONTENIDO**

**INTRODUCCIÓN.....2**

**OBJETIVOS.....2**

**RIESGOS RELACIONADOS.....2**

**VISIÓN GENERAL .....3**

**PROCEDIMIENTOS.....4**

**LIMITACIONES.....5**

**ÁREAS CRÍTICAS .....5**

**HOJAS DE TRABAJO.....6**



**Introducción**

En el área de propiedad, planta y equipo el Examinador prestará mayor atención a aquellas adiciones sustanciales y retiros de activos. En los casos de retiro de activos, verificará si hubo ganancia o pérdida en la disposición de estos.

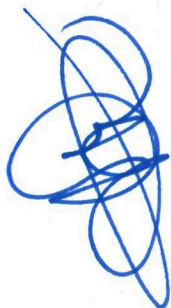
**Objetivos**

1. Determinar que la vida útil asignada a estos activos cumpla con el Reglamento 8665.
2. Corroborar la existencia de las adiciones realizadas durante el periodo de examen.
3. Evaluar si la cooperativa tiene políticas y procedimientos de compra, capitalización y disposición de activos adecuadas.

**Riesgos Relacionados**

Favor de referirse a la sección 5 de determinación de riesgo para detalles.

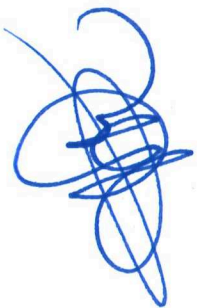
1. Riesgo en transacciones – Se refiere al riesgo de que la cooperativa no registre correctamente las transacciones en los registros contables, como, por ejemplo: las adiciones, retiros, ganancias o pérdidas en la disposición, entre otras.
2. Riesgo de reputación – Representa el riesgo de que la cooperativa no cuente con unas facilidades cómodas y accesibles para los socios (por ejemplo rampas de acceso para impedidos, entre otros) lo que redunde en detrimento a la imagen de la institución entre sus socios y clientes.
3. Riesgo de liquidez – Se refiere al riesgo de que la liquidez de la cooperativa se pueda ver afectada por las inversiones realizados en propiedad, planta y equipo.
4. Riesgo en el cumplimiento con leyes y regulaciones – Se refiere al riesgo de que la cooperativa no cumpla con los límites establecidos en las inversiones en bienes inmuebles establecidos por la ley y reglamentos aplicables.



**Visión General**

La cooperativa puede comprar o arrendar (bajo un arrendamiento de capital) sus activos fijos. Los activos fijos incluyen tres categorías principales y materiales:

- Terreno y edificios;
- Mobiliario y equipo; y
- Mejoras.



Antes de realizar una inversión significativa en activos fijos, la Junta de Directores debe procurar y velar que la gerencia cumpla con las políticas internas y las regulaciones, incluyendo que realice un análisis detallado de la necesidad del activo, y su efecto esperado en la habilidad de la cooperativa para generar economías futuras desde el punto de vista del gasto de depreciación adicional y el costo de oportunidad del ingreso. Por ejemplo: las cooperativas sirven mejor a sus socios al proveer servicios más rápidos y convenientes como accesos y transacciones electrónicas en lugar de expandir sus facilidades. El ingreso de los activos que son fuentes de ingreso (los préstamos y las inversiones) debe respaldar la inversión en activos fijos.

La gerencia también debe considerar la posición de la cooperativa en términos de sus reservas. Un nivel de capital relativamente alto reduce la carga sobre los activos que generan ingresos.

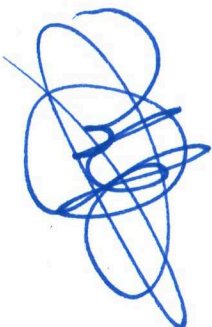
Las inversiones en activos fijos requieren la aprobación de la Junta de Directores, generalmente cuando son por cantidades materiales. La gerencia debe comprar activos fijos en cumplimiento con las políticas establecidas por la Junta, ya que dentro de las políticas de la cooperativa se suelen establecer límites cuantitativos y cualitativos en cuanto a qué adiciones (inversiones) deben ser aprobadas por este cuerpo. La cooperativa debe registrar el precio de compra y establecer un itinerario de depreciación para el activo de acuerdo con las prácticas contables

aceptables. Además, velar que estén en cumplimiento con las regulaciones vigentes de la COSSEC.

### Procedimientos

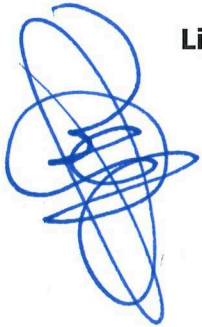
Para examinar esta área deberá seguir los siguientes procedimientos:

1. Obtendrá el auxiliar de propiedad y equipo y verificará que concuerde con el mayor general. De esta manera podrá verificar que la vida útil asignada a estos esté de acuerdo con el Reglamento 8665, que el gasto de depreciación sea el correcto, entre otros.
2. Obtendrá el movimiento de las cuentas de propiedad, planta y equipo durante el periodo de examen para identificar aquellas adiciones y/o retiros sustanciales. A su vez verificará físicamente las adiciones junto con la documentación de respaldo y en los casos de retiros verificará toda la documentación relacionada a la disposición del activo.
3. Realizará una prueba global del gasto de depreciación para determinar su razonabilidad utilizando la hoja de trabajo para estos fines.
4. Verificará la inversión en bienes inmuebles y de existir alguna realizará la prueba del límite de 25% del capital social para determinar que la cooperativa cumplió con este requisito utilizando la hoja de trabajo para estos fines.
5. Verificará que cuenten con la política de disposición y capitalización de activos de la cooperativa.
6. Verificará si la Cooperativa realiza el inventario de físico de la propiedad, planta y equipo y cuando fue la última actualización. Además, corroborar si hubo ajustes materiales, producto del inventario físico.
7. Tomará una muestra del mobiliario y equipo para corroborar su existencia y los controles internos. Por ejemplo: que estén identificados con un número de serie que facilite la toma de inventario de estos.



8. En el caso de propiedades inmuebles adquiridas desde la fecha de efectividad del último examen, el Examinador deberá revisar los siguientes documentos:

- Escrituras de compraventa
- Tasación
- Presentación en el Registro de la Propiedad
- Registro contable de la transacción
- Depreciación aplicada.
- Revisará si hubo adquisición de cajeros automáticos y que estén en cumplimiento con los procedimientos y reglamentación vigente de COSSEC.



### Limitaciones

En las inversiones realizadas en bienes inmuebles tanto la Ley Núm. 255 y el Reglamento 7051 existen unas limitaciones a las cooperativas.

Como regla general, la cooperativa puede adquirir un bien inmueble mediante autorización de la Junta de Directores hasta un veinticinco por ciento (25%) del capital social de la institución. Cualquier inversión en exceso de esto debe ser autorizada previamente por la Corporación.

Además, ninguna cooperativa puede adquirir o construir bienes inmuebles para arrendamiento exclusivamente.

De haber alguna inversión en bienes inmuebles, el Examinador realizará una prueba del cumplimiento con dicho límite utilizando la hoja de trabajo para estos fines.

### Áreas Críticas

El Examinador debe estar atento a las siguientes áreas críticas ("red flags"):

- Continuos problemas en el registro de las transacciones (ajustes constantes)

- Alta relación de este tipo de activo
- Numerosas alteraciones, tachaduras o borrones en los documentos
- Falta de documentación en las compras y/o retiros (conduces, cotizaciones, facturas, entre otros)
- Falta de identificación del mobiliario y equipo ("tags" con número de propiedad)
- Nepotismo
- Falta de una segregación de tareas adecuada
- Adquisiciones de cajeros automáticos (estaciones servicios) o inversión de activos fijos no autorizados por la Corporación, según reglamentación aplicable.
- Si la inversión de activos fijos sobrepasa los límites establecidos por la reglamentación o aquellos autorizados



### Hojas de Trabajo

- ✓ Programa de examen – En estas hojas se detallan los pasos que el Examinador deberá seguir al realizar el examen del área.
- ✓ Cuestionario de control interno – En estas hojas el Examinador documentará la evaluación de los controles internos en el área.
- ✓ Prueba global del gasto de depreciación – En esta hoja el Examinador realizará un análisis global del gasto de depreciación. Para ello tomará en consideración el promedio de activos que se deprecian para el año corriente y el anterior, y determinará el por ciento de gasto de depreciación para cada año. Luego lo comparará estableciendo el por ciento de cambio en gastos de depreciación. Diferencias materiales en este podrían sugerir inversiones o retiros significativos entre un año y otro.
- ✓ Prueba del límite de 25% del capital social en inversiones en bienes inmuebles – En esta hoja el Examinador determinará el por ciento de la inversión realizada en bienes inmuebles con relación al capital social de la cooperativa para asegurarse de que se cumplió con el límite establecido.