



**CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL**

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincss@ccss.sa.cr](mailto:coincss@ccss.sa.cr)

Al contestar refiérase a: **ID-116650**

**AD-AOPER-0098-2024**  
13 de septiembre de 2024

Máster

Marta E. Esquivel Rodríguez, presidente ejecutiva, integrante del Comité Ejecutivo Fideicomiso CCSS-BCR  
**PRESIDENCIA EJECUTIVA - 1102**

Máster

Vilma Campos Gómez, gerente a.i., integrante del Comité Ejecutivo Fideicomiso CCSS-BCR  
**GERENCIA GENERAL - 1100**

Licenciado

Gustavo Picado Chacón, gerente  
**GERENCIA FINANCIERA - 1103**

Estimados (as) señores (as):

**ASUNTO: Oficio de advertencia sobre la ejecución de proyectos para la edificación de la infraestructura de las sucursales y direcciones regionales de sucursales mediante el Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR-2017.**

Esta Auditoría, de conformidad con las potestades y competencias establecidas en los artículos 21 y 22 de la Ley General de Control Interno y en cumplimiento del Plan Anual Operativo 2024, informa y advierte sobre la ejecución de proyectos para la edificación de infraestructura de sucursales mediante el Fideicomiso inmobiliario CCSS/BCR-2017, a fin de que sea considerado en la toma de decisiones y acciones que compete a esa administración activa.

## ANTECEDENTES

La Junta Directiva de la Caja Costarricense de Seguro Social en el artículo 49 de la sesión 8900, celebrada el 20 de abril de 2017, aprobó la firma del “Contrato de Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR-2017”, entre la Caja Costarricense de Seguro Social y el Banco de Costa Rica para la contratación de bienes y servicios requeridos para el diseño, construcción, equipamiento e inspección de obras de infraestructura institucional”. El contrato fue suscrito por las partes el 15 de mayo de 2017 y refrendado por la Contraloría General de la República el 23 de octubre de 2017, mediante oficio DCA-2580 (12590).

El fideicomiso fue creado para ampliar la capacidad de ejecución de proyectos de la CCSS, debido a la demanda de proyectos y la necesidad de un mecanismo alternativo para gestionarlos eficientemente. Fue establecido como un “Programa de mejoramiento de los servicios, infraestructura y equipamiento de los centros de salud, logísticos y financieros de la CCSS”, comprendiendo inicialmente 53 obras de infraestructura física: 30 áreas de salud, 18 sucursales, 4 direcciones regionales de sucursales y un centro de almacenamiento y distribución, con el objetivo de aumentar la capacidad instalada institucional mediante el desarrollo de infraestructura física de alta prioridad e impacto para la población beneficiaria, con una inversión estimada -originalmente- de \$ 471 millones.



## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincsss@ccss.sa.cr](mailto:coincsss@ccss.sa.cr)

El plazo de ejecución es de 7 años a partir del refrendo de la Contraloría General de la República, con la posibilidad de prórroga por otros 7 años (hasta el 23 de octubre de 2024), según lo expresamente convenido por las partes en la modificación de la cláusula vigésima novena: plazo del fideicomiso, efectuada en la adenda 2 del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR-2017, aprobada por la Contraloría General de la República el 23 de octubre de 2017.

### RESULTADOS OBTENIDOS

#### 1. Sobre las sucursales incluidas en el Fideicomiso

El proyecto del Fideicomiso CCSS/BCR2017 incluyó la ejecución de obras de infraestructura para 18 sucursales y 4 direcciones regionales de sucursales, de las cuales, 15 disponen de infraestructura alquilada, 1 prestada y 7 propiedad de la CCSS (ver detalle, en el Anexo 1, de las sucursales y direcciones regionales de sucursales incluidas en el fideicomiso y sus costos de alquiler mensual).

La Junta Directiva, en el artículo 2 de la sesión 9089, celebrada el 30 de marzo de 2020, entre otras cosas, acordó lo siguiente:

*“ACUERDO CUARTO: Instruir a la Gerencia General para presentar escenarios de avance y ejecución del Comité Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR en los próximos 15 días.”*

Por lo anterior, mediante oficio GIT-0496-2020 / GM-5098-2020 / GF-2562-2020 (GG-1116-2020), del 22 de abril de 2020, suscrito por el Ing. Jorge Granados Soto, gerente de Infraestructura y Tecnologías; Dr. Mario Ruiz Cubillo, gerente médico en ese momento; y el Lic. Luis Diego Calderón Villalobos, gerente financiero a.i. en ese entonces, en atención al artículo 2, acuerdo cuarto de la sesión 9089, del 30 de marzo de 2022, recomiendan unificar los proyectos de sedes de áreas de salud y sucursales que coinciden con la ubicación geográfica, para un mejor aprovechamiento de los recursos institucionales y, a la vez, brindar un servicio integrado a la población.

Con sustento en el oficio indicado, la Junta Directiva, en el artículo 8 de la sesión 9094, del 30 de abril de 2020, acordó:

*“ACUERDO TERCERO: Considerando la cartera de proyectos que en este momento maneja la Institución, así como lo recomendado por las diversas instancias técnicas, se elige el Escenario A, el cual consiste en entrega de hasta 4 proyectos por año. Comprende el diseño, construcción y equipamiento de 30 Áreas de Salud, 7 Sucursales y una Dirección Regional de Sucursales”.*

En cumplimiento de lo anterior, el fideicomiso tramitó la licitación de 2022PP-000013-0019300001, “Contratación de empresas constructoras para la prestación de servicios de: elaboración de anteproyecto, diseño, construcción, equipamiento, puesta en marcha y mantenimiento del Área de Salud y sucursal Nicoya, Área de Salud Garabito, Área de Salud y Sucursal Cóbano para el fideicomiso inmobiliario CCSS/BCR 2017” y la 2022PP-000024-0019300001 para el área de salud y sucursal de Pérez Zeledón, así como la Dirección Regional de Sucursales Brunca; no obstante, en acatamiento a lo establecido por la Junta Directiva en el artículo 22 de la sesión 9331<sup>1</sup>, del 4 de mayo de 2023, la edificación de las sucursales fue excluida del alcance de esas licitaciones y, en caso de retomarse, deberán comenzarse los procesos concursales nuevamente.

<sup>1</sup> “ACUERDO SEGUNDO. Instruir a la Gerencia financiera para que, en el plazo de 4 meses, presente un informe a la Junta Directiva en relación con el Modelo de Sucursales y Direcciones Regionales de Sucursales, así como la prioridad y necesidad real de infraestructura para las mismas, lo cual permita a esta Junta Directiva tomar decisiones en cuanto a la continuidad de los procesos de ejecución de las 18 sucursales y 4 Direcciones Regionales de Sucursales incluidas en el Fideicomiso Inmobiliario CCSS-BCR. Considerando lo anterior, hasta tanto no se tome una decisión sobre este tema, no se deberá continuar con los procesos de desarrollo de las Sucursales y Direcciones Regionales de Sucursales incluidas en el Fideicomiso”.



## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincsss@ccss.sa.cr](mailto:coincsss@ccss.sa.cr)

El 14 de setiembre de 2023, mediante oficio GF-EIM-IT-0043-2023, el Arq. Rolando González Jiménez, funcionario de la Gerencia Financiera, comunicó a la Licda. Cindy María Madrigal Jiménez, asesora de esa gerencia, el “Informe sobre criterios de priorización de proyectos de la gerencia financiera para la atención por parte del fideicomiso”, indicando:

*“Si bien se tiene en lista un aproximado de 22 unidades pertenecientes a la Gerencia financiera que ocupan atención en este acuerdo, es importante enunciar que de igual manera existen otras unidades en situaciones similares donde se requiere que se les dote de un bien inmueble en óptimas condiciones que albergue las instalaciones de estas sucursales, y que por razones desconocidas a este servidor, no se tiene el conocimiento del porque quedaron excluidas o cual fue el acuerdo, parámetro o motivo para no integrarlas dentro del fideicomiso.*

*Dentro de las primeras condiciones que hay que tener claridad del porque deben ser atendidas varias de las unidades que se contemplan en este análisis, es por el hecho de que estas sucursales no cuentan con un inmueble propio, por lo que se encuentran establecidas bajo la figura de arrendamiento, como es la Dirección Regional de Sucursales Brunca, Dirección Regional de Sucursales Huetar Atlántica, San Pedro de Poás, Valverde Vega, Desamparados, San Joaquín de Flores, San Vito y Ciudad Neilly; y que probablemente para el momento en que se realizó la primera evaluación, muchas de estas unidades no contaban con instalaciones dignas, refiriéndose a temas de hacinamiento, seguridad, rentabilidad, estado del inmueble, u otros similares a los que se irán mencionando más adelante relacionados a las otras unidades.*

*A lo anterior, podemos indicar que otras unidades con similares condiciones a las anteriormente mencionadas, pero con problemas de funcionalidad debido a su incumplimiento con respecto a la actualización de diferentes legislaciones, normativas o espacialidad y hacinamiento, son la Dirección Regional Central de Sucursales, las Sucursales de Pérez Zeledón, Liberia y Nicoya; o bien otras que tienen una condición especial de seguridad ligada, debido a la zona geográfica donde se ubican, como lo es Parrita y Quepos, que se les asocia a temas regionales climáticas con posibilidades de sufrir inundaciones.*

*Adentrándonos más a la peculiaridad, se mencionan los casos de las Sucursales de Miramar y San Rafael, que se les puede connotar con lo anteriormente mencionado, con respecto a alquileres y condiciones no óptimas para albergar una sucursal, pero con la particularidad de que estas unidades cuentan con terrenos propios en muy buen estado para poder llevar a cabo el desarrollo de infraestructura para instalar estas unidades.*

*A partir de este punto se tocan casos especiales y críticos, como es la situación con la Dirección Regional de Sucursales Chorotega y la Sucursal de Guápiles.*

*(...) Después de una exhaustiva revisión de datos y un estudio general, se puede concluir que la situación con respecto al alojamiento bajo la figura de arrendamiento, así como el mal estado de las edificaciones que componen la totalidad de infraestructura de la Gerencia Financiera, representa una debilidad de un 47%, lo cual, se puede ver reflejado en el análisis que se realiza en este informe, aunque, este solo se limita a lo considerado por el Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR”.*

Sobre lo anterior, el 7 de mayo de 2024, mediante la plataforma MS-Teams, la Licda. Jenniffer Priscilla Bonilla Montenegro, de la Unidad Técnica Contraparte, remitió a la Auditoría documento donde se evidencia que la institución eroga un monto mensual de ₡ 52 206 026,72 (cincuenta y dos millones, doscientos seis mil, veintiséis colones con 72/100), por concepto de alquileres para las sucursales que actualmente se encuentran incluidas en el Fideicomiso, en edificaciones que no reúnen las condiciones idóneas para la prestación de servicios. Además, es importante resaltar que los proyectos de sucursales que se pretendían realizar en conjunto con las áreas de salud, que coinciden con la ubicación geográfica, se excluyeron de las licitaciones tramitadas.



## 2. Sobre la ejecución de los proyectos de construcción de sucursales y direcciones regionales de sucursales en el Fideicomiso

De conformidad con la información recabada, es criterio de esta Auditoría que la administración activa no ha efectuado el análisis de la continuidad de los proyectos de construcción de las sucursales y direcciones regionales de sucursales bajo la figura del Fideicomiso. Asimismo, el análisis del modelo de sucursales presenta aspectos de mejora en cuanto a determinar las necesidades y planteamiento de diseño y modelos funcionales de espacios de las sucursales a construir, de conformidad con lo solicitado por la Junta Directiva en el artículo 22 de la sesión 9331, del 4 de mayo de 2023, sobre los proyectos de construcción de sucursales, donde estableció lo siguiente:

### “ACUERDO SEGUNDO

**Instruir a la Gerencia financiera para que, en el plazo de 4 meses, presente un informe a la Junta Directiva en relación con el Modelo de Sucursales y Direcciones Regionales de Sucursales, así como la prioridad y necesidad real de infraestructura para las mismas, lo cual permita a esta Junta Directiva tomar decisiones en cuanto a la continuidad de los procesos de ejecución de las 18 sucursales y 4 Direcciones Regionales de Sucursales incluidas en el Fideicomiso Inmobiliario CCSS-BCR.**

**Considerando lo anterior, hasta tanto no se tome una decisión sobre este tema, no se deberá continuar con los procesos de desarrollo de las Sucursales y Direcciones Regionales de Sucursales incluidas en el Fideicomiso”.**

Del acuerdo de Junta Directiva anterior, se denota que se suspendieron los proyectos de sucursales incluidos en el Fideicomiso hasta que la Gerencia Financiera presente un análisis del modelo de sucursales y direcciones regionales de sucursales.

En las deliberaciones del acuerdo, el director Roberto Quirós Coronado señaló:

*“(…) quisiera adicionar otro elemento al acuerdo de la Gerencia Financiera no para modificar el acuerdo, si no para que don Luis Diego y la Dirección de Tecnología lo tengan en consideración y es que en el tema de las sucursales la visión es avanzar hacia la virtualidad, digitalización e integración de servicios con oficinas muchos más funcionales y no en sistemas, y yo creo que es (...) parte de lo que este incorporado en este estudio como interpretación de este acuerdo de Junta Directiva y eventualmente que algunas sucursales las podamos transformar en EBAIS o Áreas de Salud.”*

El 5 de mayo de 2023, mediante oficio GF-1793-2023, el Lic. Luis Diego Calderón Villalobos, gerente financiero a.i., comunicó a la Licda. Ivonne Ruiz Barquero y a la Ing. Cindy Madrigal Jiménez, asesoras de esa gerencia, así como al Lic. Olman Mora Valverde, director regional de sucursales Brunca y a la Bach. Raquel Espinoza Sandí, funcionaria de la Gerencia General, la conformación de un equipo de trabajo para la atención de lo acordado por la Junta Directiva en el artículo 22 de la sesión 9331, celebrada el 4 de mayo de 2023, indicando:

*“Con base en lo instruido por el Órgano Colegiado, y a efectos de dar atención al acuerdo antes transcrito, esta Gerencia les conforma como equipo de trabajo para que, bajo la coordinación de la Ing. Cindy Madrigal Jiménez, Asesora de la Gerencia, se elabore el informe requerido. Se les solicita tomar en consideración la siguiente ruta de trabajo:*



## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincss@ccss.sa.cr](mailto:coincss@ccss.sa.cr)

Actividad	Fecha de Entrega
Entrega primer avance	04 de junio de 2023
Entrega segundo avance	04 de julio de 2023
Entrega del informe final	04 de agosto de 2023

El 1° de junio de 2023, mediante oficio GF-2188-2023, el equipo de trabajo remite al Lic. Calderón Villalobos, el primer avance en atención al oficio GF-1793-2023, en el cual se detallan las sesiones de trabajo realizadas y remiten una propuesta de presentación que incluye tres apartados: modelo de sucursales y direcciones regionales de sucursales, prioridad y necesidad de infraestructura, e innovación y transformación en los procesos.

Mediante oficio GF-3533-2023, del 21 de noviembre de 2023, la Licda. Gabriela Artavia Monge, gerente financiera a.i., remitió a la Junta Directiva el informe para la atención del acuerdo segundo de la sesión 9331, celebrada el 4 de mayo 2023. En el documento se establecen tres apartados: el primero de "Antecedentes", donde se hace mención del acuerdo de Junta Directiva y se explica que se conformó un equipo de trabajo para la elaboración del informe requerido; el segundo apartado, sobre el "Diagnóstico", expone la naturaleza de las sucursales financieras, su origen, servicios que se ofrecen e impacto en la gestión institucional, y finaliza con el apartado de "Propuesta de Acuerdo".

En esa línea, en el segundo apartado también se incluyen dos temas específicos: "De la seguridad social y las unidades financieras": menciona la evolución histórica de la seguridad social y la creación y evolución de la Caja Costarricense del Seguro Social. Asimismo, describe como la CCSS ha implementado modelos de descentralización y desconcentración de funciones, creando direcciones regionales y sucursales para mejorar la prestación de servicios y la toma de decisiones a nivel local.

Además, hace referencia a la importancia de la atención presencial, a pesar de la automatización y la disponibilidad de servicios virtuales, debido a las características de la población usuaria de la CCSS, lo que justifica la existencia y funcionalidad de las sucursales y concluye enunciando las fortalezas y debilidades del modelo actual, destacando aspectos positivos como la prestación continua de servicios, la red consolidada de sucursales y la capacitación del personal. Igualmente, menciona problemas como la falta de infraestructura adecuada y la fuga de talento humano.

Asimismo, el informe destaca la importancia de integrar unidades financieras en el desarrollo de obras dentro del Fideicomiso para fortalecer los servicios administrativos, financieros y de pensiones. Se menciona que se observa que las agencias bancarias de los sectores público y privado no desaparecen, más allá de los avances en las plataformas de servicios virtuales que se han venido impulsando; por el contrario, se han implementado incluso servicios vespertinos para incentivar y apoyar la atención a los usuarios de los servicios en forma presencial.

Por último, en el apartado "III. PROPUESTA DE ACUERDO", consigna:

*"Con base en el oficio de la Gerencia Financiera número GF-3533-2023, de fecha 04 de octubre 2023, suscrito por la Licda. Gabriela Artavia Monge, gerente a.i., mediante el cual remite el "Informe en relación al Modelo de Sucursales y Direcciones Regionales de Sucursales, así como la prioridad y necesidad real de infraestructura para las mismas, lo cual permita a esta Junta Directiva tomar decisiones en cuanto a la continuidad de los procesos de ejecución de las 18 sucursales y 4 Direcciones Regionales de Sucursales incluidas en el Fideicomiso Inmobiliario CCSS-BCR", esta Junta Directiva dispone:*



## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincsss@ccss.sa.cr](mailto:coincsss@ccss.sa.cr)

*ACUERDO PRIMERO: Dar por conocido el informe presentado por la Gerencia Financiera mediante oficios GF-3533-2023, en atención al acuerdo segundo visible en el artículo 22° de la sesión 9331, celebrada el 04 de mayo de 2023.*

*ACUERDO SEGUNDO: Mantener dentro del Fideicomiso Inmobiliario CCSS-BCR la construcción de las sucursales de Cóbano, Bataan, Chomes y Puriscal por las condiciones de criticidad que estas presentan. Asimismo, mantener la construcción de las obras que están en proceso de adjudicación como son: la Sucursal de Pérez Zeledón, Sucursal de Nicoya y Dirección Regional de Sucursales Brunca, dado que estas se encuentran incorporadas en los proyectos correspondientes a las Áreas de Salud respectivas, se cuenta con el terreno y planes funcionales.*

*ACUERDO TERCERO: Instruir a la Gerencia Financiera para que realice todas las acciones necesarias para revisar la estructura de la Red de Sucursales y promueva la reasignación de puestos acorde con la misma de tal manera que en un ejercicio de pertinencia se cuente con los perfiles de clasificación idóneos para la ejecución de los procesos sustantivos encomendados a esas unidades”.*

El análisis de la documentación anterior evidencia que la Gerencia Financiera ha seguido un proceso estructurado para analizar y presentar informes sobre la infraestructura y modelo de sucursales y se han identificado diversas necesidades de infraestructura en las sucursales y direcciones regionales de sucursales que requieren atención para mejorar la eficiencia y funcionalidad de los servicios, determinando que se debe continuar con la revisión y priorización de proyectos de infraestructura para asegurar la adecuada ejecución de las obras del Fideicomiso e implementar medidas para solucionar problemas de hacinamiento y seguridad en las sucursales críticas en coordinación efectiva entre las distintas gerencias y unidades técnicas para asegurar la correcta implementación de los proyectos. No obstante, se evidencian aspectos de mejora en el análisis del modelo de sucursales, considerando la digitalización de los procesos y la integración de servicios con oficinas más funcionales, como se indicó en las deliberaciones del acuerdo; a su vez, que estas necesidades sean plasmadas en el modelo que permitan establecer los requerimientos reales del espacio físico y arquitectónico requerido para su posterior traslado al Fideicomiso.

Sobre este tema, el 15 de febrero de 2024, mediante oficio PE-DPI-0150-2024, la Ing. Susan Peraza Solano, directora de Planificación Institucional, comunicó a los Miembros del Comité Ejecutivo de Fideicomiso Inmobiliario CCSS-BCR, en lo que interesa, lo siguiente:

*“Programar en la próxima sesión del Comité del Fideicomiso Inmobiliario los siguientes temas pendientes: propuesta del Centro Logístico, **Modelo de Sucursales y Direcciones Administrativas de Sucursales** y el avance del Informe sobre las implicaciones y riesgos de la continuidad del Fideicomiso. (Programar la sesión de al menos 4 horas)”.*

De lo anterior, la Unidad Técnica Contraparte, en abril de 2024, presentó “Informe del estado actual del Fideicomiso Inmobiliario CCSS-BCR 2017”, en el cual señalan los riesgos identificados para el desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario, indicando la materialización de los riesgos OP-03 y CA-01 para las sucursales de Nicoya y Cóbano, al ser excluidas de concursos de ADCEM #4, en acatamiento a lo establecido por la Junta Directiva en el artículo 22 de la sesión 9331 y que fue comunicado por la Gerencia de Infraestructura y Tecnologías mediante oficio GIT-0614-2023.

El 2 de mayo de 2024, el Ing. Danilo Monge Guillén, director de la Unidad Técnica Contraparte Fideicomiso, mediante oficio GIT-FID-CCSS-BCR-0564-2024, comunicó al Lic. German Brenes Roselló, gerente jurídico administrativo del Banco de Costa Rica; Lic. Andrey Quesada Azucena, subdirector, Licda. Dylana Jiménez Méndez, jefe a.i. del Área de Gestión Técnica y Asistencia Jurídica y Lic. Guillermo Mata Campos, Estudio y Redacción Área de Gestión Técnica y Asistencia Jurídica, estos tres últimos de la Dirección Jurídica; la remisión de criterio legal GCJ- GBR-266- 2024 y oficio GA-DJ-3214-2024; criterios legales BCR y CCSS, sobre si es necesario suscribir una adenda para materializar una eventual prórroga al contrato de Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017, indicando:



## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincss@ccss.sa.cr](mailto:coincss@ccss.sa.cr)

“(…) se tiene que el contrato, modificado mediante adenda 2 ya contempla la posibilidad de una prórroga por un periodo adicional de 7 años por lo que no es necesario realizar una adenda para que esta prórroga opere. No obstante, la Contraloría General sí condicionó la aplicación de esa extensión del plazo a una justificación (acto motivado) en la que se acredite lo siguiente: Existencia de obras pendientes de ejecutar que las causas para no concluir esas obras sean imprevistas, tales como atrasos en permisos, dificultad en la adquisición de terrenos, atrasos por parte de los contratistas, o situaciones de caso fortuito o fuerza mayor (…).”

Por lo anterior, se observa que la continuidad de los proyectos de las sucursales depende indubitablemente de la continuidad del Fideicomiso, no obstante, desarrollar el modelo de sucursales de conformidad con los procesos de digitalización y aspectos funcionales y arquitectónicos, y definir su continuidad dentro del Fideicomiso, debe considerarse como un aspecto importante y relacionado con la prórroga de este, por cuanto, deben estar -a su vez- definidos los proyectos a los cuales se les dará continuidad. Sobre este particular, el 30 de mayo de 2024, la Ing. Susan Peraza Solano, directora de Planificación Institucional, mediante oficio PE-DPI-0510-2024, comunicó a la M. Sc. Marta Esquivel Rodríguez, presidenta ejecutiva, y a la Ing. María de los Ángeles Gutiérrez Brenes, gerente general en esa fecha, lo actuado en la gestión del Fideicomiso Inmobiliario CCSS-BCR y sus riesgos, indicando:

“Según la reunión del 22 de marzo de 2024 con personeros del Banco de Costa Rica (BCR), para analizar la continuidad del fideicomiso inmobiliario, se instruyó que se realizaran reuniones periódicas entre la CCSS dicha entidad con el objetivo de:

- Realizar un análisis de la posibilidad de cambio en el financiamiento del Fideicomiso (ejemplo recuperación de capital)
- Valorar algún ajuste en los honorarios del Fiduciario y la Unidad Administrativa del Programa
- **Evaluar la viabilidad de modificar el alcance del Fideicomiso para incluir un proyecto o reemplazarlo por otro.**
- Analizar la posibilidad de incluir el mantenimiento de las obras que se construyen con el Fideicomiso así también aspectos correspondientes a operación (Vigilancia, Aseo, entre otros).

Resultado de estas reuniones, se logra identificar que previo a analizar las propuestas mencionadas anteriormente para la gestión del Fideicomiso, se debe decidir sobre la continuidad del mismo **[sic]**, por lo que, el equipo de trabajo se aboca a avanzar en los siguientes productos:

- Criterio unificado sobre la prórroga del contrato.
- Mapeo de las principales implicaciones legales que se visualizan ante un posible traslado a la CCSS de los proyectos que están en ejecución.
- Ruta a seguir para modificar el contrato del Fideicomiso Inmobiliario CCSS / BCR en 2 sentidos:
- **Modificar el alcance del Fideicomiso sea para incluir, excluir, cambiar proyectos del programa actual.**
- Incluir en el Fideicomiso financiamiento para el desarrollo del programa de proyectos.

(…) según lo expuesto por ambas asesorías legales, la decisión de prorrogar el contrato por parte de la CCSS en un escenario ideal debe darse antes del **14 de junio del 2024, no obstante, según hoja de ruta y considerando la documentación requerida, se propone como fecha máxima 21 de junio del 2024** para contar con el acuerdo de Junta Directiva como acto motivado.

**Considerando lo anterior, en caso de que la Institución no tome la decisión oportunamente sobre la continuidad del Fideicomiso, el contrato no será prorrogado posterior al 23 de octubre del 2024, lo cual resulta en que la CCSS debe asumir las implicaciones que se enlistan en el oficio FIDOP- 2024-04-690”.**



## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincsss@ccss.sa.cr](mailto:coincsss@ccss.sa.cr)

De lo anterior, resulta importante considerar la incorporación de propuestas de desarrollo de nuevas infraestructuras de las sucursales, tomando en cuenta las nuevas tecnologías, la virtualidad y la digitalización de los procesos llevados a cabo y que estos sean analizados en los modelos de sucursales para ser valorados dentro de los proyectos a los cuales se les dará continuidad dentro del Fideicomiso. Sin embargo, no se evidencia documentación relacionada con la presentación de un modelo de sucursales que debe desarrollarse en el Fideicomiso, según lo instituido y acordado por la Junta Directiva el 4 de mayo de 2023, en el artículo 22 de la sesión 9331, conforme fue deliberado; de forma que se disponga de los criterios técnicos suficientes para el diseño de las obras que se pretenden realizar en el Fideicomiso. Asimismo, expone el riesgo de que no se contemplen las obras en la posible prórroga de este, generando que no se efectúen obras que la Gerencia Financiera ha catalogado como proyectos urgentes.

Además, en consulta realizada en el Sistema Gestor de Seguimiento y Control, el 20 de junio y el 1° de agosto de 2024, el cumplimiento del acuerdo requiere de aprobación y se encuentra pendiente de análisis por parte de la Junta Directiva (ver Anexo 2).

Sobre las sucursales, el Lic. Gustavo Picado Chacón, gerente, Gerencia Financiera, en entrevista del 21 de agosto de 2024 indicó que la Junta Directiva suspendió estas obras en espera de un informe, el cual fue presentado por la Gerencia Financiera en octubre de 2023, pero aún no ha sido revisado y tomado una decisión definitiva sobre su inclusión en la prórroga del fideicomiso por parte de la Junta Directiva, lo cual ha generado retrasos significativos. La Junta Directiva debe decidir si se incluirán o no las sucursales, y si no se incluyen, la solución sería seguir alquilando, lo cual se percibe como menos eficiente desde un punto de vista financiero y de calidad del servicio.

Además, indicó, que la construcción de sucursales tiene ventajas como evitar los altos costos de alquiler y mejorar la infraestructura, lo que impactaría positivamente en la satisfacción de los usuarios, quienes ya enfrentan condiciones de atención inadecuadas. No incluir las sucursales en el fideicomiso perpetuaría estos problemas y mantendría costos innecesarios.

Con respecto al modelo de sucursales y la digitalización de servicios, el Lic. Picado señaló que, a pesar del avance en la digitalización de algunos servicios, las sucursales físicas seguirán siendo necesarias por la naturaleza del servicio que brindan y la atención al usuario.

Finalmente, mencionó que existen prototipos para las nuevas sucursales y que solo falta que la Junta tome una decisión para dar continuidad a los proyectos.

Sobre la inclusión de las sucursales en el Fideicomiso, el Ing. Danilo Monge Guillen, director, Unidad Técnica Contraparte, en entrevista escrita del 20 de agosto señaló:

“Según lo indicado en el criterio emitido por la Dirección Jurídica (GA-DJ-3214-2024 del 30 de abril de 2024) en caso de que se proceda con la prórroga debe de mantenerse los 53 proyectos establecidos inicialmente (Adenda N°1 al Contrato que fue refrendado por la Contraloría General de la República en conjunto con el contrato y la Adenda N°2).

La Junta Directiva debe definir el tema, por el momento se debe cumplir lo definido en el acuerdo 9331 del 4 de mayo de 2023 y de aprobarse la prórroga del Fideicomiso, deberá ser ese Órgano el que defina los proyectos de Sucursales y DRS según lo indicado en el acuerdo 9331 en relación con el Modelo de Sucursales y Direcciones Regionales de Sucursales.”

Sobre el impacto económico y los riesgos de no incluir las sucursales en la prórroga del Fideicomiso, el Ing. Monge Guillen señaló:





## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincss@ccss.sa.cr](mailto:coincss@ccss.sa.cr)

“Los costos administrativos del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR fueron establecidos considerando la ejecución del programa de proyectos que inicialmente comprende un total de 53 proyectos de infraestructura. Una vez que se defina los proyectos que estarían continuando, es importante que a nivel del Comité Ejecutivo con el apoyo de la Gerencia Financiera se pudiese establecer la afectación y su impacto económico en el tiempo.”

En cuanto a los riesgos indicó:

“Lo correspondiente a infraestructura con órdenes sanitarias, problemas de accesibilidad, entre otros, que se continuará en edificaciones alquiladas y que de acuerdo con esas órdenes sanitarias y problemas de accesibilidad y otros, no se cumplen con los requerimientos de infraestructura para brindar los servicios financieros de la institución en diferentes comunidades del país.”

Además, sobre las razones por las cuales no se continuó con las sucursales, el Ing. Danilo Monge manifestó:

“Por suspensión de las obras por parte de la Junta Directiva. Según acuerdos de Junta Directiva Sesión N° 9318 del jueves 09 de marzo 2023, Sesión N° 9319 del lunes 13 de marzo 2023 y Sesión N° 9331 celebrada el 04 de mayo de 2023.”

Al respecto, es importante considerar que la Ley General de Control Interno establece lo siguiente:

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

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

**Artículo 14.-Valoración del riesgo.** En relación con la valoración del riesgo, serán deberes del jerarca y los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

- a) Identificar y analizar los riesgos relevantes asociados al logro de los objetivos y las metas institucionales, definidos tanto en los planes anuales operativos como en los planes de mediano y de largo plazos.
- b) Analizar el efecto posible de los riesgos identificados, su importancia y la probabilidad de que ocurran, y decidir las acciones que se tomarán para administrarlos.
- c) Adoptar las medidas necesarias para el funcionamiento adecuado del sistema de valoración del riesgo y para ubicarse por lo menos en un nivel de riesgo organizacional aceptable.
- d) Establecer los mecanismos operativos que minimicen el riesgo en las acciones por ejecutar.”



## CONSIDERACIONES FINALES

1. El contrato de Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR-2017, suscrito entre la Caja Costarricense de Seguro Social y el Banco de Costa Rica, es un programa de desarrollo de infraestructura para la prestación de servicios de salud creado para mejorar la capacidad de ejecución de proyectos de la CCSS debido a la alta demanda y necesidad de infraestructura.

Este se estableció para gestionar, eficientemente, 53 proyectos de infraestructura en diversas áreas de salud y sucursales. Los avances del fideicomiso se dividen en tres categorías: cronológico (52,05 %), económico (4,65 %) y programado completado (40,68 %).

2. De la documentación analizada se evidencia la necesidad de que la Administración defina y priorice los proyectos de infraestructura que deben continuar dentro del Fideicomiso, estableciendo las necesidades reales y servicios a brindar, tomando en cuenta la digitalización de los procesos simplificación de trámites del modelo de sucursales y direcciones regionales de sucursales que se deben implementar en cumplimiento de las deliberaciones y el acuerdo segundo de Junta Directiva adoptado en el artículo 22 de la sesión 9331, con el propósito de que sean considerados en las obras que podrían continuar en la eventual prórroga de plazo del Fideicomiso. La falta de decisión oportuna ha llevado a retrasos significativos y a riesgos materializados que afectan la eficiencia y funcionalidad de los servicios y podría ocasionar que esos proyectos puedan ser excluidos, siendo que se han identificado obras prioritarias debido a sus condiciones críticas, por el estado de las instalaciones, problemas de hacinamiento, seguridad, rentabilidad y cumplimiento de normativas.
3. Dentro de la evaluación de la continuidad del Fideicomiso y no realización de los proyectos de sucursales es conveniente que se considere el impacto financiero de los costos de alquiler y los riesgos asociados a la infraestructura inadecuada, por cuanto los costos mensuales actuales de alquiler son significativos y las condiciones de las edificaciones actuales no son óptimas para la prestación de servicios, comprometiendo la seguridad de los funcionarios y usuarios de esas edificaciones.
4. La continuidad del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017 y la implementación efectiva de proyectos de infraestructura son esenciales para garantizar la eficiencia y funcionalidad de los servicios de la institución, siendo imperativo que la Junta Directiva adopte decisiones informadas y oportunas para evitar retrasos, implicaciones legales, costos adicionales y riesgos operativos. La priorización de proyectos críticos y la evaluación continua de las necesidades de infraestructura son fundamentales para el éxito del Fideicomiso y la mejora de los servicios a los usuarios y funcionarios, considerando la sostenibilidad financiera del Fideicomiso y asegurando una gestión eficiente de los recursos disponibles para maximizar el impacto positivo en la infraestructura y los servicios prestados.

En virtud de lo anterior y con el fin de aportar elementos de juicio adicionales que coadyuven a la adecuada toma de decisiones, se informa y advierte a esa administración activa en relación con la inclusión de las sucursales y direcciones regionales de sucursales a partir de los criterios técnicos y jurídicos emitidos por los distintos actores involucrados en el proyecto, a fin de satisfacer el interés institucional acorde con la capacidad financiera y nuevas tecnologías. Lo anterior, con el propósito de que se adopten las acciones que sean técnica y legalmente pertinentes y se realice una valoración de los riesgos inherentes, además de adoptar las acciones pertinentes en apego a los principios de eficiencia, eficacia, economía, legalidad, transparencia, buen gobierno y satisfacción del interés público.



**CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL**

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincss@ccss.sa.cr](mailto:coincss@ccss.sa.cr)

---

En este orden de ideas, se deberá informar -a esta Auditoría- sobre las acciones ejecutadas para la administración del riesgo y atención de la situación comunicada, en el plazo de 2 meses, contados a partir de recibido este documento.

Atentamente,

**AUDITORÍA INTERNA**

M. Sc. Olger Sánchez Carrillo  
**Auditor**

OSC/RJS/ANP/GAP/RJM/HGGM/GAN/CBB/ams

- C. Doctor Wilburg Diaz Cruz gerente a.i., integrante Comité Ejecutivo Fideicomiso CCSS-BCR, Gerencia Medica - 2901.  
Doctor Esteban Vega de la O, gerente, integrante Comité Ejecutivo Fideicomiso CCSS-BCR, Gerencia de Logística - 1107.  
Ingeniera Susana Peraza Solano, directora, integrante Comité Ejecutivo Fideicomiso CCSS-BCR, Dirección Planificación Institucional - 2902.  
Ing. Danilo Monge Guillen, director, Unidad Técnica Contraparte Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017 - 4507  
Auditoría - 1111.

Referencia: ID-116650



**CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL**

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincsss@ccss.sa.cr](mailto:coincsss@ccss.sa.cr)

<b>Anexo 1</b>					
<b>Listado de sucursales y direcciones regionales de sucursales incluidas en el Fideicomiso y sus costos de alquiler mensual</b>					
<b>Alquileres de sucursales y direcciones regionales de sucursales incluidas en el Fideicomiso Inmobiliario</b>					
Ítem	Sucursal o Dirección Regional de Sucursales	Propiedad			Propiedad
		Propia CCSS	Alquilada	Monto del alquiler x mes	Monto del alquiler x mes (colones)
1	Sucursal de Liberia		Sí	\$8,300.00	¢4,457,100.00
2	Sucursal de Desamparados		Sí	19927.8	¢10,701,228.60
3	Sucursal de Pérez Zeledón		Sí	¢3,550,140.00	¢3,550,140.00
4	Sucursal de Cóbano	Oficina prestada por la Asociación de Desarrollo de Cóbano.			
6	Sucursal de Guápiles	Se cuenta con un edificio propio donde se ubican 18 funcionarios, era una casa de habitación que se adaptó a oficinas, mide 749 m el plano es L-0816825-1989.	Sí	Edificio alquilado con mobiliario y cableado estructurado aportado por el arrendante, se cancela un monto de \$1.999.50	¢1,073,731.50
7	Sucursal Poás		Sí	¢1,750,140.00	¢1,750,140.00
8	Sucursal Nicoya		Sí	¢3,402,698.26	¢3,402,698.26
9	Sucursal Batán	Sí			
10	Sucursal Chomes	Se ubica dentro de las instalaciones del Área de Salud Chomes			
11	Sucursal Ciudad Neily		Sí	¢3.498.457.20	¢3,498,457.20
12	Sucursal Miramar		Sí	1.085.175,00	¢1,085,175.00
13	Sucursal Parrita		Sí	¢2.500.000.00	¢2,500,000.00
14	Sucursal Puriscal	Sí			
15	Sucursal San Joaquín de Heredia		Sí	15.268.68 dólares	¢8,199,281.16
16	Sucursal San Rafael de Heredia		Sí	¢1.395.000.00	¢1,395,000.00
17	Sucursal San Vito		Sí	¢2.185.000.00	¢2,185,000.00
18	Sucursal Valverde Vega		Sí	¢1,847,075.00	¢1,847,075.00
19	Dirección Regional Central de Sucursales Desamparados	Sí			



**CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL**

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincss@ccss.sa.cr](mailto:coincss@ccss.sa.cr)

<b>Anexo 1</b>					
<b>Listado de sucursales y direcciones regionales de sucursales incluidas en el Fideicomiso y sus costos de alquiler mensual</b>					
<b>Alquileres de sucursales y direcciones regionales de sucursales incluidas en el Fideicomiso Inmobiliario</b>					
Ítem	Sucursal o Dirección Regional de Sucursales	Propiedad			Propiedad
		Propia CCSS	Alquilada	Monto del alquiler x mes	Monto del alquiler x mes (colones)
20	Dirección Regional Sucursales Huetar Atlántica	Sí			
21	Dirección Regional Sucursales Brunca		Sí	¢6.561.000.00	¢6,561,000.00
<b>Total</b>					<b>¢52,206,026.72</b>



## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [coincss@ccss.sa.cr](mailto:coincss@ccss.sa.cr)

### Anexo 2

## Sistema Gestor de Seguimiento y Control de acuerdos de Junta Directiva, efectuada el 20 de junio de 2024

Ver Tarea 2305000168

[<< Regresar](#)

Tema **AC. II: Presentar informe en relación al Modelo de Sucursales y Direcciones Regionales de Sucursales (4 meses).**

Acuerdo

#### ARTÍCULO 22° SESIÓN N° 9331 DEL 04-05-2023

Se tiene a la vista el oficio N° GA-DJ- 02281- 2023, de fecha 12 de abril de 2023, suscrito por Lic. Andrey Quesada Azucena, Director Jurídico a.i. Licda. Dylana Jiménez Méndez, jefe a.i. Área de Gestión Técnica y Asistencia Jurídica, Licda. Yessica Mata Alvarado, abogada, Lic. Guillermo Mata Campos, abogado, por medio del cual presentan criterio sobre Oficio número SJD-0175-2023, de fecha 28 de febrero de 2023, y el informe presentado por el Ingeniero Jorge Granados Soto. Por tanto De conformidad con el criterio GA-DJ-0281-2023 y informe de la Gerencia de Infraestructura y Tecnología

Aprobación	Requiere Aprobación de Junta Directiva	Fecha Aceptación	
Confidencialidad	Acuerdo No Confidencial	Prioridad	Normal
Tipo de Sesión	Ordinaria	Fecha Sesión	04/05/2023
N° de Sesión	9331	N° de Artículo	22
N° de Acuerdo	II	N° de Inciso	
Fecha de Vencimiento	04/09/2023	Días de Preaviso	0
Porcentaje de Avance	100 %	Estado	Esperando Aprobación de Junta Directiva
Responsables	GESG-GF-Gerencia Financiera		
Coordinador			