



AD-AOPER-116-2022
8 de noviembre de 2022

Doctor
Carlos Solano Salas, director médico
ÁREA DE SALUD TIBÁS-URUCA- MERCED - 2213

Estimado señor:

ASUNTO: Oficio de Advertencia referente a filtraciones de agua en el área de salud Tibás-Merced-Uruca.

En cumplimiento del programa de actividades especiales consignadas en el Plan Anual Operativo 2022 de esta Auditoría y con fundamento en los artículos 21 y 22 de la Ley General de Control Interno, se procede a advertir sobre la situación evidenciada en relación con filtraciones de agua en el EBAIS Merced, al determinarse que existen paredes que presentan humedad en esa infraestructura.

Al respecto, mediante correo electrónico del 26 de octubre del 2022, el Lic. Josué Castro Camacho, administrador a.i. del área de salud Tibás-Merced-Uruca, solicitó a los propietarios del inmueble, solucionar la situación relacionada con la humedad en las paredes del comedor, epidemiología y farmacia.

Bajo ese mismo orden de ideas, según oficio CCP-AD-185, del 28 de octubre del año en curso, el Lic. Castro Camacho remitió al Dr. Solano Salas, la siguiente información:

(...) Al día de hoy se está a la espera del pronunciamiento y solución de la contratista al problema, no obstante, debo indicar que el día de ayer 27 de octubre del 2022, la representante legal del edificio envió a este servidor mensaje por WhatsApp donde indica: "(...) Ya hicimos la inspección allá en el Ebáis y estamos cotizando los trabajos (...).

A su vez, mediante oficio CCP-DM-458-2020, del 1° de noviembre de 2022, el Dr. Solano Salas, informó las acciones realizadas en el área de salud Tibás-Merced-Uruca, para la atención del asunto de marras, ante el Sr. Carlos Báez Sossa y la Sra. Dayana Chaves Sandoval, secretario de Conflictos y delegada del sindicato UNDECA, mencionado que se encuentran a la espera de que la arrendante, realice lo que le corresponde, en el plazo legalmente establecido y en apego a lo que se acordó en el contrato.

La Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos dispone:

"...ARTICULO 33.- Obligación de mantener el bien.

La obligación del arrendador de mantener el bien en buen estado consiste en efectuar las reparaciones que exija el deterioro de la cosa, causado por la calidad, el vicio o el defecto de ella o el que suceda por culpa del arrendador, sus representantes o sus dependientes.



Las partes podrán convenir a cuál le corresponderá reparar los deterioros originados por el uso de la cosa o el paso del tiempo. A falta de estipulación expresa en contrario, esa obligación recaerá sobre el arrendador, salvo lo dispuesto en el artículo 49 de esta ley.

ARTICULO 34.- Reparaciones necesarias.

Sin derecho a elevar por ello la renta, el arrendador está obligado a reparar cuanto sea necesario, a fin de conservar la cosa en buen estado para el uso al que ha sido destinada, a menos que el deterioro sea imputable al arrendatario o que, por esta ley o convenio, le corresponda repararlo al arrendatario. El arrendatario deberá comunicar de inmediato al arrendador, la urgencia de efectuar las reparaciones necesarias para evitar daños mayores al bien.

ARTICULO 35.- Reparaciones urgentes y excusión de pagar.

Cuando el arrendador, notificado por el arrendatario de la urgencia de efectuar las reparaciones que le corresponden, no inicia la obra dentro del plazo de diez días hábiles, salvo que el retraso sea motivado por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario está autorizado para efectuarlas por cuenta del arrendador. Además, puede retener la parte del alquiler correspondiente al costo de las reparaciones, más el cargo por intereses, de acuerdo con la tasa básica pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica, vigente en ese momento, o bien, invocar la resolución del contrato y pedir indemnización por daños y perjuicios.

Lo anterior procede siempre y cuando el arrendatario no haya conocido la urgencia de las reparaciones al celebrar el contrato, excepto si en este las ha acordado. Cuando el arrendatario ha iniciado las reparaciones, el arrendador podrá asumirlas en el estado en que se encuentren. En este caso, pagará al arrendatario los costos en los que haya incurrido, de conformidad con lo establecido en este artículo...”.

La Guía “Criterios para brindar mantenimiento a las sedes que no pertenecen a la CCSS”, establece lo siguiente:

“...Escenario a) si existe un contrato que incluye el mantenimiento, se debe proceder a solicitar al dueño del inmueble atender una situación imprevista que pone en riesgo a los visitantes y a los funcionarios, o resolver una actividad de mantenimiento correctivo, si en el contrato no indica un plazo perentorio donde el dueño debe atender la imprevisibilidad o que, realice la actividad, se recomienda darle un plazo máximo de 10 días hábiles para atender lo solicitado según lo establecido en el artículo 35 de la Ley General de Arrendamientos y Subarrendamientos Urbanos (inquilinato), de no atender, la Administración deberá acatar lo instruido en los oficio 27.722 del 6 de noviembre del 2001 (anexo n.º2) y el oficio GF 50.419 del 2009 (anexo n.º3). Solventada la situación se debe consultar con asesoría legal para establecer el procedimiento de cobro de los costos de reparación y de esta manera recuperar el dinero invertido por parte de la Administración.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: auditoria_interna@ccss.sa.cr

Escenario b) si no existe contrato para el mantenimiento, el Administrador del Centro se debe asesorar por la parte legal de la Institución para establecer las condiciones en que se atenderá las necesidades de mantenimiento, sin embargo, si es una situación en la que por la falta de mantenimiento se pone en peligro al visitante o al funcionario, debe privar el deber de atención para salvaguardar la integridad humana y la continuidad del servicio, por lo que se debe dejar constancia de la situación y justificación, si se ejecuta la atención con presupuesto propio, posterior se debe iniciar un proceso de reclamo al dueño del inmueble para resarcir la inversión realizada...”

De la revisión efectuada por esta Auditoría, se evidenció que, a la fecha de cierre de la elaboración de este producto de advertencia, han transcurrido 9 días desde que la Administración del área de salud Tibás-Merced-Uruca, notificó a los propietarios del inmueble donde se ubica el EBAIS Merced acerca de la problemática relacionada con la humedad en paredes que presenta dicha infraestructura, sin que se haya atendido el tema en mención, situación que genera un riesgo en relación con la salud de los usuarios del edificio, lo que podría afectar la continuidad de los servicios de salud.

En virtud de lo expuesto, esta Auditoría previene y advierte sobre la situación indicada en el presente oficio, con

el propósito de que se adopten las acciones que correspondan para minimizar el riesgo en relación con las filtraciones presentes en las paredes del inmueble que alberga el EBAIS Merced y las posibles afectaciones en la prestación de servicios de salud, que puedan derivar de ello.

Al respecto, se deberá informar a esta Auditoría Interna sobre las acciones ejecutadas para la administración del riesgo y atención de la situación comunicada, en el **plazo de un mes** a partir del recibido de este documento.

Atentamente,

AUDITORÍA INTERNA

M. Sc. Olger Sánchez Carrillo
Auditor

OSC/RJS/ANP/GAP/LPJA/lbc

- C. Doctor Randal Álvarez Juárez, gerente, Gerencia Médica - 2901.
Doctor Pedro González Morera, director, Dirección de Red Integrada Prestación de Servicios de Salud Central Sur - 2399.
Auditoría.

Referencia: ID-77389