



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: coincss@ccss.sa.cr

Al contestar refiérase a: **ID-128584**

AS-AOPER-0066-2025

7 de julio de 2025

Arquitecta

Gabriela Murillo Jenkins, directora

DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA-4402

Doctor

Luis Carlos Vega Martínez, director

DIRECCIÓN RED INTEGRADA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD BRUNCA-2799

Doctor

Arturo Lothrop Saballos, director médico

ÁREA DE SALUD DE CORREDORES-2758

Estimados (a) señores (a):

ASUNTO: Oficio de Asesoría sobre la gestión realizada en el proceso de alquiler del terreno que alberga los Ebais Centro, Norte y Sur del área de salud de Corredores

La Auditoría Interna en el ejercicio de las competencias de control y fiscalización establecidas en la Ley General de Control Interno, y las disposiciones emitidas por la Contraloría General de la República en las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público, relativa a los servicios preventivos (norma 1.1.4), y en cumplimiento de las actividades preventivas consignadas en el Plan Anual Operativo 2025 y con fundamento en los artículos 21 y 22 de la Ley General de Control Interno, informa sobre la gestión realizada por el Área de Salud de Corredores, con la finalidad de rentar el terreno que alberga los Ebais Centro, Norte y Sur adscritos a esa área de salud.

El presente estudio tuvo como alcance la revisión de la documentación referente a las acciones realizadas por la administración activa entre enero de 2014 y el 22 de mayo de 2025, en relación con el arrendamiento del terreno que alberga los Ebais Centro, Norte y Sur adscritos al Área de Salud de Corredores, ampliándose en aquellos aspectos que se consideró necesario.

ANTECEDENTES

Mediante el módulo de gestión documental del Sistema de Gestión de Auditoría -SIGA-, se recibió el oficio GF-2385-2024 del 24 de junio de 2024, emitido por la Comisión Control del Gasto en Contrataciones¹ adscrita al Gerencia Financiera, firmado por la Ing. Giorgianella Araya Araya, directora de la Dirección Servicios Institucionales, Ing. Ronald Ávila Jiménez, director a.i. Dirección de Mantenimiento Institucional y la Licda. Yeseny Campbell Rojas, Dirección de Presupuesto, en el cual informa al doctor Arturo Lothrop Saballos, director y a la Licenciada Dora L. Argueta Ramírez, Administradora a.i. del Área de Salud de Corredores, sobre situaciones relacionadas con el proceso de contratación para el alquiler de terreno que alberga los Ebais Centro, Norte y Sur del Área de Salud Corredores.

¹ Acordado en sesión N.º 1042, artículo 8, del 24 de junio de 2024.

Por lo anterior, este Órgano de Fiscalización procedió a indagar sobre el tema y determinó que en el 2010, la Caja Costarricense del Seguro Social gestionó la Licitación Abreviada N-2009CD-000006-2799 correspondiente a la construcción y montaje de los Ebáis transportables² del Centro, Norte y Sur adscritos al Área de Salud de Corredores, en las propiedades N- 107282-107283-107284-107285-107286, con planos de catastro N- P-350940-1996 P-350486-1996, P-335939-1996- P-335940-1979-P33541-1979, pertenecientes a la Fundación Ricardo Neilly Ltda.

En ese periodo dichas propiedades estaban en arriendo por parte de la iglesia evangelista “Maná del Cielo”, con la cual la Caja estableció un acuerdo de préstamo gratuito para la instalación de los recintos en esos terrenos y brindar los servicios médicos a la población adscrita.

En el 2014, el contrato entre la iglesia evangelista y la fundación Ricardo Neilly (propietaria de los terrenos) venció, por lo que el área de salud de Corredores solicitó a esta última la permanencia de los Ebáis Centro, Norte y Sur en las propiedades a su nombre; sin embargo, ese requerimiento fue denegado y se comunicó que el requisito de permanencia de esos Ebáis estaba sujeto a la figura del alquiler.

Por lo anterior, la institución gestionó la contratación directa 2014CD-000018-2758, cuyo objeto contractual fue el Alquiler de terrenos donde se ubican los Ebáis Centro, Norte y Sur adscritos al Área de Salud de Corredores. El procedimiento de compra lo desarrolló esa área de Salud y la participación de la Dirección de Red Integrada de Prestación de Servicios de Salud Brunca se circunscribió a la realización de un avalúo del terreno por el Área Regional de Ingeniería y Mantenimiento (en adelante ARIM Brunca)³.

RESULTADOS

1. DE LOS AVALÚOS Y LOS MONTOS CANCELADOS POR CONCEPTO DE ALQUILER DE TERRENO

En abril del 2014, y con el objetivo de iniciar el procedimiento de alquiler del terreno que albergaría los Ebáis Centro, Norte y Sur Área de Salud de Corredores, el Arq. Oscar Espinoza Murillo⁴, del ÁRIM Brunca, valoró el alquiler inicial del terreno en ₡1.000.000,00 -un millón de colones- por mes. Posteriormente, ese mismo profesional actualizó el valor del alquiler del terreno en el 2018, 2021 y 2024, no obstante, según los datos analizados en el periodo 2014-2024, solo en 3 años la fundación Ricardo Neilly cobró montos inferiores o iguales al establecido en el avalúo, según se detalla en el cuadro 1:

² Los Ebáis transportables son estructuras prefabricadas que se pueden trasladar de un lugar a otro.

³ Efectuado por el Arq. Oscar Espinoza Murillo, en abril de 2014, perito valuador y profesional responsable, cédula 2-336-187, CFIA A-8136.

⁴ Perito valuador y profesional responsable, cédula 2-336-187, CFIA A-8136.

Cuadro 1
Pagos establecidos en la oferta de la fundación Ricardo Neilly versus pagos realizados por CCSS

Año	Detalle	Monto avalúo	Monto cancelado por alquiler	Observaciones
2014	Avalúo inicial de abril de 2014	¢1.000.000.00	¢ 970.000.00	Pago inferior al avalúo
2015	Avalúo de abril de 2014	¢1.000.000.00	¢ 970.000.00	Pago inferior al avalúo
2016	Avalúo de abril de 2014	¢1.000.000.00	¢1,067,000.00	Pago superior al avalúo
2017	Avalúo de abril de 2014	¢1.000.000.00	¢1,067,000.00	Pago superior al avalúo
2018	Avalúo de abril de 2014	¢1.000.000.00	¢1,163,030.00	Pago superior al avalúo
2018	Actualización avalúo de agosto de 2018	¢1.240.000.00		
2019	Avalúo de agosto de 2018	¢1.240.000.00	¢1,240,000.00	Pago igual a avalúo
2020	Avalúo de agosto de 2018	¢1.240.000.00	¢1,364,000.00	Pago superior al avalúo
2021	Avalúo de agosto de 2018	¢1.240.000.00	¢1,500,400.00	Pago superior al avalúo
2021	Actualización avalúo de agosto de 2021	¢1.395.000.00		
2022	Avalúo de agosto de 2021	¢1.395.000.00	¢1,500,400.00	Pago superior al avalúo
2023	Avalúo de agosto de 2021	¢1.395.000.00	¢1,618,631.00	Pago superior al avalúo
2024	Avalúo de agosto de 2021	¢1.395.000.00	¢1,618,631.00	Pago superior al avalúo
2024	Actualización avalúo de agosto de 2024	¢1.458.000.00		

Fuente: Elaboración propia y expediente Compra Directa 2014CD-000018-2758.

De conformidad con el cuadro 1, de los 11 años que se pagó el alquiler del terreno para albergar los Ebáis Centro, Norte y Sur del Área de Corredores, en 8 de ellos se cancelaron montos superiores a los establecidos en los avalúos, realizados por el Área Regional de Ingeniería y Mantenimiento. Sobre lo anterior, es importante indicar que solamente en 3 ocasiones se actualizaron los avalúos por parte del ARIM, aun cuando estos avalúos son parámetros para establecer los montos de pago de alquiler de terreno. Además, se debe tomar en cuenta que existen porcentajes de incremento anuales que generan montos de pago de alquiler de terreno superiores a los avalúos.

2. SOBRE LAS NEGOCIACIONES PARA FIJAR EL PRECIO DE LOS AUMENTOS ANUALES

En revisión de las especificaciones técnicas del procedimiento de compra 2014CD-000018-2758⁵ y del contrato N-002-2014-2758 no se evidenciaron cláusulas específicas sobre los mecanismos de ajustes de precio que definan con claridad ese aspecto. De manera general, el contrato firmado entre las partes establece en la cláusula sexta que los ajustes de precio se regirían según lo dispuesto en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos por lo que el Área de Salud de Corredores, durante el periodo del contrato, realizó una serie de negociaciones con la fundación Ricardo Neilly, con la finalidad de establecer el precio anual del alquiler del terreno que albergó los Ebáis Centro, Norte y Sur.

La Fundación Ricardo Neilly Ltda., en su oferta del 30 de setiembre de 2014, estableció que el precio mensual por arrendamiento del terreno sería de ¢970.000.00 colones, y que se aplicaría un aumento automático anual en caso de prórrogas del 11% a la mensualidad sobre el monto inicial de la contratación para cada uno de los 3 años subsiguientes de arriendo, donde el segundo año correspondería a ¢1.076.700,00 – un millón setenta y seis mil setecientos colones- el tercer año ¢1.183.400.00 – un millón ciento ochenta y tres mil cuatrocientos colones- y el cuarto año ¢1.290.100.00 – un millón doscientos noventa mil cien colones-, por un plazo prorrogable a máximo 3 periodos.

⁵ Emitidas mediante oficio AASC-897-09-2014, del 22 de setiembre de 2014, por la Licda. Katty Valdivia Jiménez, administradora del área de salud de Corredores.

En el 2016, la Licda. Kattia de los Ángeles Valdivia Jiménez, administradora del Área de Salud de Corredores, solicitó a la Sra. Floraida Chaves Barrantes, apoderada generalísima de Ricardo Neilly Ltda. - mediante oficio AASC-0090-02-2016, del 2 de febrero de 2016, variar el porcentaje de aumento anual que se cobra por alquiler de terrenos y requirió entre un 1 % y un 10 % basados en la inflación del año anterior. Al respecto, la fundación Ricardo Neilly aceptó ajustar un diez por ciento al precio del alquiler para el año 2016.

Debido a que, inicialmente el contrato se proyectó hasta el 2018, y con el propósito de mantener la continuidad de los servicios que brindan los Ebáis el área de salud de Corredores, mediante oficio AASC-0413-04-2018, del 17 de abril de 2018, se solicitó a la Sra. Chaves Barrantes, apoderada generalísima de la fundación Ricardo Neilly Ltda., aceptar una prórroga a dicha contratación, según se indicó *“para evitar realizar nuevamente el procedimiento de compra y los gastos que estos representan para la Institución”*. El 30 de mayo de 2018, por medio de nota sin número, la Sra. Chavez Barrantes aceptó la prórroga en el entendido de que se arrendará con aumentos anuales del 10% - diez por ciento-.

El Dr. Arturo Lotrop Saballos, director médico del área de salud de Corredores, mediante resolución Administrativa N-DMASC-0940-09-2018, autorizó prórroga al contrato N-002-2014-2758 por el alquiler del terreno donde se ubican los Ebáis Centro, Norte y Sur. Por lo anterior, en el 2019 el monto que se canceló por concepto de alquiler del terreno fue el establecido en el avalúo realizado por el ARIM-Brunca y, en el 2020, se aumento un 10%, según se estableció en la prórroga.

A finales del 2020, la Caja Costarricense del Seguro Social consideró instruir el inicio de un proceso de renegociación/ajuste de los contratos de arrendamiento de edificios y locales. Por lo anterior, mediante oficio N-DM-AASC-0670-2020, suscrito por la Licda. Valdivia Jiménez, se traslado a la Sra. Chaves Barrantes el documento GG-3219-2020, emitido por la Gerencia General, y el Decreto N-42561-H, en donde se establece el nuevo procedimiento para el pago de alquileres y renegociación de alquileres en el sector público, y se le convoca a reunión para tratar el tema de la renegociación del contrato N-002-2014-2758. Al respecto, el 24 de noviembre de 2020 se recibe nota sin número suscrita por la Sra. Chaves, Barrantes en la que manifiesta su no anuencia a la renegociación del contrato bajo las condiciones del Decreto Ejecutivo N-42561-H.

Por lo anterior, el 5 de abril de 2021, a través del oficio DM-AASC-0362-2021, la Administración del área de salud de Corredores emitió la resolución Administrativa N-DM-AASC-0362-2021 *“Alquiler de Terrenos de los Ebáis Norte, Centro y Sur”*, donde estableció el pago del 10 % de aumento anual a partir del 9 de enero de 2021, al no contar con la anuencia de renegociar el monto de aumento y no existir posibilidad material de instalar los Ebáis en otro lugar. En el apartado del “Por Tanto” se indicó: *“III. POR TANTO. Con base al contrato 002-2014-2758 entre la CCSS y la Fundación Ricardo Neilly Ltda. por los servicios de arrendamiento del inmueble donde se ubicaron los EBAIS Norte Centro y Sur del Área de salud de Corredores, se aprueba y considera necesario continuar el pago del 10% de aumento anual a partir del 09/01/2021, al no contar la anuencia de renegociar monto de aumento y aparte no existe posibilidad material de desalojar e instalarnos en otro lugar en este momento [...]”*.

El 9 de setiembre de 2021, la Dirección Médica del área de salud de Corredores emitió la resolución administrativa DM-AASC-0886-2021, que difiere de la anterior en el siguiente punto:

[...] Valorando el costo beneficio, tenemos la opción de abandonar el inmueble y trasladar los recintos transportables que albergan los EBAIS, donde un aproximado según el Área Regional de Ingeniería y Mantenimiento ARIM, podrían implicar un costo de \$200.000.00 en relación con desarmar y armar las tres estructuras de los EBAIS con el riesgo de no poder brindar servicios en varios días en medio de tiempo de pandemia y emergencia Nacional.

La propuesta por parte de la empresa Ricardo Neilly Ltda., ofrece la siguiente posibilidad:

Monto inicial: \$1.500.400.00

Primera prórroga año 2023 (no cobra aumento).

Segunda Prórroga año 2024 (el que corresponde a la inflación)

III. POR TANTO

Can base al contrato 002-2014-2758 entre la CCSS y la Fundación Ricardo Neilly Ltda., por los servicios de arrendamiento del inmueble donde se ubicaron los EBAIS Norte, Centro y Sur del Área de salud de Corredores, se aprueba prórroga tácita en las condiciones propuestas por la empresa Ricardo Neilly Ltda. quedando de la siguiente manera:

Monto inicial del 09/01/2022 al 08/01/2023: \$1.500.400.00

Primera prórroga del 09/01/2023 al 08/01/2024 (no cobra aumento).

Segunda prórroga 09/01/2024 al 08/01/2025 (el que corresponde a la inflación).

El 4 de octubre de 2021, mediante oficio DM-AASC-0968-2021, se realizó una aclaración a la Resolución Administrativa N-DM-AASC-0886-2021, en los siguientes términos:

[...] **POR TANTO SE ACLARA**

Con base al contrato 002-2014-2758 entre la CCSS y la Fundación Ricardo Neilly Ltda., por lo servicios de arrendamiento del inmueble donde se ubicaron los EBAIS Norte, Centro y Sur del Área de salud de Corredores, se aprueba prórroga tácita en las condiciones propuestas por la empresa Ricardo Neilly Ltda., quedando de la siguiente manera:

Monto Inicial del 09/01/2022 al 08/01/2023: \$1.500.400 (sin cobrar aumento)

Segundo año del 09/01/2023 al 08/01/2024 (el que corresponde a la inflación)

Tercer año 09/01/2024 al 08/01/2025 (el que corresponde a la inflación).

De conformidad con lo evidenciado, el Área de Salud de Corredores efectuó una serie de negociaciones con la fundación Ricardo Neilly con el objetivo de establecer los porcentajes de aumentos anuales del precio de alquiler del terreno. El cuadro 2 resume esas gestiones:

Cuadro 2

Resumen de negociaciones entre la fundación Ricardo Neilly y el Área de Salud de Corredores para establecer los montos de incremento anuales del pago del alquiler del terreno que albergó los Ebáis Centro, Norte y Sur

Año	Oferta Inicial Ricardo Neily	Pago según oferta inicial	Acuerdo de pago (Negociaciones)	Monto final cancelado
2014	Pago inicial según oferta	₡ 970.000.00	Según avalúo inicial	₡ 970.000.00
2015	Pago inicial según oferta	₡ 970.000.00	Pago inicial según avalúo	₡ 970.000.00
2016	Acuerdo inicial, aumento del 11%	₡1,076,700.00	Aumento del 10% luego de revaloración	₡1,067,000.00
2017	Acuerdo inicial, aumento del 11%	₡1,183,400.00	Sin Aumento (Negociación)	₡1,067,000.00
2018	Acuerdo inicial, aumento del 11%	₡1,290,000.00	Aumento del 9% (Negociación)	₡1,163,030.00
Actualización avalúo - agosto de 2018- por ₡1.240.000.00				
2019	Nota sin número, solicitud de aumento del 10%		Se apegaron al avalúo del 2018, según Resolución N-DMASC-0940-09-2018	₡1,240,000.00
2020	Nota sin número, solicitud de aumento del 10%		Aumento del 10% Acuerdo prórroga tácita	₡1,364,000.00
Actualización avalúo -agosto de 2021- por ₡1.395.000.00				
2021	Nota sin número, solicitud de aumento del 10%		Aumento del 10% Acuerdo prórroga tácita y resolución	₡1,500,400.00
2022			No se cobró aumento, según resolución administrativa DM-AASC-0968-2021	₡1,500,400.00
2023			Incremento del 7.88% inflación del 2022 según INEC, resolución DM-AASC-0968-2021	₡1,618,631.00
2024			Inflación del 2023 fue 0.01% INEC, no hubo aumento resolución DM-AASC-0968-2021	₡1,618,631.00

Fuente: Elaboración propia según expediente de contratación directa 2014CD-000018-2758.

De conformidad con el cuadro 2, se evidencia que las negociaciones realizadas por el Área de Salud de Corredores lograron disminuir los montos del pago del alquiler del terreno en siete ocasiones – 2016, 2017, 2018, 2019, 2022, 2023, 2024-. En relación con lo anterior, el contrato establecido se amparó en el artículo 69 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos que establece sobre los mecanismos de reajuste de precios: **“ARTICULO 69.- Reajuste del precio para otros destinos. En los arrendamientos para otros destinos ajenos a vivienda, las partes podrán convenir los períodos, la forma y los montos de los reajustes. A falta de convenio entre las partes, al final de cada año del contrato se podrá plantear proceso sumario para definir el reajuste del precio, o bien, someterse la controversia a la decisión de árbitros o peritos, según las reglas del Código Procesal Civil”.**

Así mismo, el artículo 71 de esta misma Ley, establece -sobre las prórrogas tácitas del contrato- lo siguiente: **“ARTICULO 71.- Prórroga tácita. Habrá prórroga tácita del arrendamiento cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente. La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien. Con la prórroga tácita, quedan vigentes todas las estipulaciones del contrato. Sin perjuicio de la prórroga tácita operada, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato”.**

4- ESTUDIOS DE MERCADO PARA REUBICAR LOS EBAIS CENTRO, NORTE Y SUR DEL AREA DE SALUD DE CORREDORES

En el 2021 esa Área de Salud de Corredores pretendió realizar un nuevo contrato de alquiler de terreno para transportar e instalar los Ebáis Centro Norte y Sur en otra propiedad. Por lo anterior, efectuó un estudio de mercado⁶ en el cual se analizaron cuatro posibles terrenos, no obstante, resultó infructuoso, según se describe en el oficio ADM-AC-ASC-0110-2021 del 30 de agosto de 2021:

Ítem #1

Terrenos ubicados en Ciudad Neily para albergar los Ebáis Centro, Norte y Sur del Área de salud de Corredores

Propietario	Teléfono	Cantidad m ²	Monto	Observaciones
1. Edgardo, no aportó apellidos	8894-7813	1300 m ²	\$450,000.00	El propietario indica que solo venta, no está interesado en alquilarlo.
2. Sonia Camacho Benavides	2271-2939	7917 m ²	\$350,000.00	El propietario indica que solo venta, no está interesado en alquilarlo.

Se visitó además un terreno ubicado al frente del CEN-CINAI Ciudad Neily, se intentó contactar con la propietaria, sin embargo, por medio de un familiar se nos indicó que se encuentra fuera del país y que no está interesada en venderlo ni alquilarlo.

También se visitó un terreno ubicado detrás de la antigua Pipasa, por lo que se contactó con el propietario siendo este Ricardo Neily Limitada, sin embargo, se informó por parte de la representante que el terreno ya fue vendido.

5. DE LO INDICADO POR LA COMISIÓN, CONTROL DEL GASTO EN CONTRATACIÓN DE LA GERENCIA FINANCIERA, EN RELACIÓN CON EL ALQUILER DE LOS TERRENOS DONDE SE UBICAN LOS EBAIS NORTE, CENTRO Y SUR

En relación con lo expuesto, y de conformidad con la documentación en poder de esta Auditoría, mediante los oficios GF-2421 del 19 de julio de 2021 y GF-2385-2024, del 24 de junio de 2024, la Comisión de Control de Gasto en Contratación, adscrita a la Gerencia Financiera, se ha pronunciado sobre la necesidad de que los incrementos anuales se realicen de acuerdo con la inflación del año anterior y que los pagos efectuados por concepto de alquiler de terreno estén acorde a los avalúos efectuados por las instancias técnicas, según se detalla:

El 12 de julio de 2021, la Licda. Katty Valdivia Jiménez, administradora del área de salud de Corredores, mediante oficio DM-AASC-0694-2021 solicitó a esa comisión, el visto bueno para iniciar la contratación correspondiente al alquiler de terrenos donde se ubican los Ebáis Norte, Centro y Sur. La respuesta de la comisión se evidenció en el oficio GF-2421-2021, del 19 de julio de 2021, en los siguientes términos:

En relación con el oficio DM-AASC-0694-2021 del 12 de julio 2021, sobre solicitud de un nuevo proceso de contratación por Alquiler de terrenos donde se ubican los Ebáis Centro Norte y Sur del Área de salud Corredores; la Comisión analizó la petición en Sesión N° 894 del 19 de julio del 2021. Al respecto, mediante artículo 5° acordó:

⁶ La funcionaria Yoseline Juárez Jiménez, del área de salud de Corredores.

Acuerdo quinto: Con vista en los antecedentes presentados, esta Comisión indica lo siguiente:

1- Con el oficio GF-0190-21 del 18 de enero del 2021, se indicó que: [...] La compra de los terrenos no es un tema resorte de la Comisión; sin embargo, se recomienda solicitar un avalúo al Área técnica, con el fin de obtener un costo estimado de los terrenos. Esto era con el fin de compra del terreno; sin embargo, no se mencionan los trámites sobre la compra.

2- Considerando que el avalúo elaborado por el área técnica es de \$1.395.000.0, queda claro para esta Comisión que **no puede otorgar un visto bueno de un precio superior al monto indicado por el ente experto**, por lo que se sugiere negociar con el proveedor para ajustarse al monto del avalúo. (Lo subrayado es nuestro).

3- En cuanto a lo indicado por el Centro de Salud con respecto al incremento anual es importante señalar que desde el 2012, **esta Comisión ha solicitado que sean de acuerdo con la inflación del año anterior; así indicado en la circular N°15.635 del 21-05-2012 y ratificado en la Gaceta N°91 del 03-06-2016, por lo que no es de recibo un aumento superior**. (Lo subrayado es nuestro).

Debido a [sic] lo anterior, esta Comisión entiende los esfuerzos realizados por esa Área de salud; sin embargo, tomando en cuenta los puntos anteriores considera no otorgar el visto bueno para iniciar un nuevo proceso de contratación hasta tanto se ajusten a los requerimientos.

Queda bajo entera responsabilidad de la administración el cumplimiento de las disposiciones vigentes, de conformidad con la Ley y el Reglamento de Contratación Administrativa, así como demás normativa conexas.

Para el 2024 el área de salud de Corredores inició las gestiones para un nuevo proceso de contratación para el alquiler de terreno para ubicar los Ebáis Centro, Norte y Sur. Por lo anterior, mediante oficio ASCORRE-DM-ADM-0377-2024, del 17 junio de 2024, solicitó a la Comisión Control del Gasto en Contrataciones el aval correspondiente.

En respuesta a esa solicitud, dicha comisión⁷ emitió el oficio GF-2385-2024, del 24 de junio de 2024, en el cual se reiteró al Dr. Arturo Lothrop Saballos, director, y a la Licda. Dora L. Argueta Ramírez, administradora a.i. del área de salud de Corredores sobre las consideraciones relacionadas con el proceso de contratación del alquiler del terreno para albergar los Ebáis Centro, Norte y Sur, adscritos a esa unidad, según se describe:

En relación con el oficio ASCORRE-DM-ADM-0377-2024 del 17 junio del 2024, sobre solicitud para iniciar un nuevo proceso de contratación por Alquiler de terreno para ubicar los Ebáis Centro, Norte y Sur del Área de salud de Corredores; la Comisión analizó la petición en Sesión N° 1042 del 24 de junio del 2024 y mediante artículo 8° acordó:

⁷ Constituida por Ing. Giorgianella Araya Araya, directora de la Dirección de Servicios Institucionales; Ing. Ronald Ávila Jiménez, director a.i. de la Dirección de Mantenimiento Institucional y; la Licda. Yeseny Campbell Rojas, de la Dirección de Presupuesto. Acordado en sesión 1042 del 24 de junio de 2024, artículo 8.

Acuerdo octavo: Con vista en los antecedentes presentados, esta Comisión indica lo siguiente:

1).- Mediante oficio GF-2421-21 del 19 de julio del 2021, esta Comisión solicitó a esa Administración que debían ajustarse al monto del avalúo elaborado por el área técnica con un costo de ₡1.395.000.0. Preocupa a esta Comisión que desde el año 2021 estén pagando un monto superior. (Lo subrayado es nuestro).

2) - Se reitera que no se debe cancelar un monto mayor al indicado en el avalúo; por tanto, se solicita una actualización de este para garantizar que la Institución cancelará un precio razonable por el alquiler del terreno. (Lo resaltado no corresponde al original)

Queda bajo entera responsabilidad de la administración el cumplimiento de las disposiciones vigentes, de conformidad con la Ley y el Reglamento General de Contratación Pública, así como demás normativa conexas.

6. SOBRE EL NUEVO CONTRATO Y EL MECANISMO DE REAJUSTE DE PRECIO PARA PAGO DE ALQUILER DE TERRENO

El nuevo contrato de alquiler de terreno para albergar los Ebáis Centro, Norte y Sur del área de salud de Corredores -2024XE-000001-0001102758 -número SICOP 20241201771 – 00-, se firmó el 27 de marzo de 2025, número de aprobación 0362025275800001, e inició su ejecución el 09 de abril de 2025, según oficio ASCORRE-ADM-AC-0032-2025 del 07 de abril del 2025.

El contrato se estableció por un año con tres prórrogas y en el primer año se cancelará el monto de ₡1.458.000, 00 -un millón cuatrocientos cincuenta y ocho mil /00- de conformidad con lo establecido en la actualización del avalúo realizado el 09 de agosto de 2024 por el Arq. Oscar Espinoza Murillo, perito valuador del Área Regional de Ingeniería y Mantenimiento de la Región Brunca.

En cuanto a los montos a cancelar en el tiempo restante del contrato, se evidenció la resolución administrativa N° ASCORRE-DM-0232-2025 del 20 de mayo de 2025 que establece el método de cálculo para la revisión y reajuste de precio del procedimiento del 2024XE-000001-0001102758, en el que se establece que los incrementos anuales deben ajustarse a la inflación del año anterior:

[...] Por tanto, esta Administración:

RESUELVE:

Artículo 1. Modificar el punto 5 del Pliego de Condiciones del procedimiento N.º 2024XE-000001-0001102758, específicamente el apartado de “Método de Cálculo para la revisión/reajuste de precios”, el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

Método de Cálculo para la Revisión/Reajuste de Precios:

Tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles, resultará aplicable lo dispuesto en la Ley N.º 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en lo que corresponda. No obstante, en cumplimiento del artículo 1 del Decreto Ejecutivo N.º 42561-H, se establece que para los contratos de arrendamiento que se encuentren en ejecución, deberá iniciarse un proceso de renegociación con el propietario del inmueble, con el fin de lograr un acuerdo de precio más favorable para la Administración.

Adicionalmente, se indica que esta Área de Salud Corredores realiza el presente procedimiento de acuerdo con lo instruido por la Comisión Control del Gasto en Contrataciones en oficio GF-2421-2021 respecto al incremento anual de los montos de alquiler, estableciendo que los aumentos en el alquiler deben ajustarse conforme a la inflación del año anterior, acorde con lo señalado en la circular N°15.635 del 21-05-2012 y ratificado en la Gaceta N°91 del 03-06-2016. Por lo tanto, no será procedente un aumento superior al porcentaje de inflación registrado [...]. (Lo resaltado es nuestro).

La anterior resolución la firmaron conformes el 22 de mayo de 2025, el Dr. Arturo Lothrop Saballos como director médico del Área de Salud de Corredores y la Sra. Floraida Chaves Barrantes, representante de la fundación Ricardo Neilly Ltda.

7. SOBRE LO INDICADO POR LA DIRECCIÓN Y LA ADMINISTRACIÓN DEL ÁREA DE SALUD DE CORREDORES EN RELACIÓN CON LAS GESTIONES REALIZADAS PARA EL ALQUILER DEL TERRENO

El Dr. Arturo Lothrop Saballos, director, y la Licda. Kattia Valdivia Jiménez, administradora, ambos del Área de Salud de Corredores, explicaron⁸ las gestiones realizadas para el alquiler del terreno que alberga los Ebáis Centro, Norte y Sur de esa área. En relación del por qué los aumentos anuales no se establecieron en el cartel o especificaciones técnicas y se cancelaron de acuerdo con lo establecido por la Fundación Ricardo Neilly, la Licda. Kattia de los Angeles Valdivia Jiménez, administradora del Área de Salud de Corredores indicó:

“Cuando se hizo ese contrato en el 2014, asesorados por la Dirección Regional (DRIPSS-Región Brunca) no existía el decreto que existe ahorita. En ese entonces nos dijeron que ese contrato se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y así se estableció. Posteriormente llegó el decreto, pero no se incluyó este mecanismo porque ya habíamos establecido que se iba a regir de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos. No se estableció de acuerdo con la inflación porque cuando nosotros hicimos el contrato con la fundación Ricardo Neilly, la indicación por parte de la Dirección Regional de Servicios Brunca fue que se hiciera amparado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. En su momento fuimos asesorados por el Lic. Franklin Guadamuz y el abogado de apellido Leiva”.

En relación con el pago superior a los establecidos en los avalúos realizados por el ARIM Brunca, la Licda. Kattia Valdivia Jiménez señaló:

“En una prórroga que solicitamos, la Comisión de Control del Gasto nos indicó que no podíamos pagar más de los que indicaba el avalúo, por lo que tratamos de negociar con la fundación Ricardo Neilly, pero no aceptaban el monto del avalúo y nos indicaron que si no se cancelábamos el monto que ellos solicitaban, debíamos desocupar la propiedad, con el consecuente impacto para la población.

⁸ Reunión virtual por medio de la plataforma Microsoft TEAMS, Al ser las 08:00 horas del 4 de abril de 2025.

Nosotros elevamos el caso a la Dirección Regional, quienes nos indicaron de manera verbal, (Dr. Borbón Marks y Luis Diego Mora Madrigal) que, ante esa circunstancia, el director del Área de Salud tenía la potestad de realizar una resolución administrativa, en donde se indicara las justificaciones y las razones por la cuales se iba a pagar un monto superior al establecido en el avalúo. Así mismo, se realizó un estudio de los altos costos que generaba desmontar los Ebáis transportables e instalarlos en otro lugar (que debíamos conseguir). Teniendo esto en cuenta, el Dr. Lothrop efectuó la resolución para poder así, continuar brindando los servicios de salud a la población”.

Sobre lo anterior, el Dr. Arturo Lothrop Saballos, director médico del Área de Salud de Corredores agregó:

Cuando la fundación Ricardo Neily nos indicó que debíamos desalojar si no pagábamos lo que ellos establecieron inicialmente, el Área de Salud comenzó a buscar un lote donde poder instalarnos, pero no había terreno que satisficiera las necesidades de nosotros, como, por ejemplo, el acceso del transporte para que los usuarios pudieran llegar. Además, los costos de desinstalación e instalación eran más de trescientos millones de colones, sumado que ese trámite duraría mucho y nosotros teníamos una necesidad urgente de seguir brindando la atención médica, de lo contrario podría ser una catástrofe lo que sucedería.

Yo como director médico no iba a asumir el riesgo de una comunidad enardecida que, incluso me podían linchar, por el cierre de tres Ebáis, por lo que acepté esa recomendación y se hizo la resolución administrativa. No obstante, existió una promesa de la regional sobre una solución real, para compra o expropiación del terreno, sin embargo, no se ha concretado.

La Licda. Kattia ha enviado muchas notas a los directores regionales que han ocupado ese puesto (Dr. Arturo Borbón Marks, Dr. Luis Carlos Vega Martínez, Dra. Aguilar, Dr. Randall Chavarría) en el sentido de subsanar ese tema, sin embargo, no hemos recibido una respuesta clara al respecto. Yo como director creo que la regional debe definir el proceder, si se compra o se va a realizar el trámite de expropiación, pero no nos han respondido que gestión debemos realizar.

La Licda. Kattia Valdivia agregó:

Una vez que continuamos con el contrato, yo le mando una nota al Dr. Borbón consultando ¿Porque no compramos los terrenos? El proveedor me envía una cotización y yo solicito a la regional que me orienten como se realiza esta gestión, por cuanto no conozco del tema. Me indican que se debe realizar un avalúo por parte de la DAI, enviamos lo necesario a esta Dirección y ellos nos hacen el avalúo. Cuando ya lo tengo, se lo envío al Dr. Borbón, pero como el avalúo es inferior a lo que pide el proveedor, el Dr. Borbón me indica que la gestión a realizar es la expropiación y así iniciamos las consultas correspondientes.

Luego, el Dr. Borbón se fue de la regional, llegó el Dr. Vega, le envíe notas en el sentido de si íbamos a comprar o expropiar, pero el Dr. Vega se fue de la regional y tampoco me contestó. Igual con la Dra. Aguilar, tampoco me contestó. Llegó el Dr. Chavarría, le explico este tema, pero tampoco me contestó. Ahora llegó de nuevo el Dr. Vega, volvemos a enviar las notas correspondientes y en conjunto con la abogada de la Regional concretamos una reunión con los compañeros de expropiaciones de la institución para el 25 de abril del año en curso, entonces el Dr. Vega no me ha contestado, pero está trabajando en el caso.

Sobre las respuestas a las notas enviadas por la Comisión, Control del Gasto en Contratación, en relación con la autorización de prórroga de los contratos, la Licda. Valdivia Jiménez indicó:

Cuando la comisión del gasto nos envía la nota diciendo que no nos prorroga el contrato, no le contestamos a esa Comisión porque se hizo la resolución administrativa y en las siguientes prórrogas aplicaba la prórroga tacita (nos dijeron en la Regional), por lo que entonces no se ocupaba la aprobación de la Comisión del Gasto. Una vez finalizadas esas prórrogas tacitas, teníamos que iniciar un nuevo procedimiento, por lo cual solicitamos de nuevo la autorización a esa Comisión. Pero no le contestamos a la comisión del gasto por lo que describí, según la asesoría recibida de la Dirección Regional.

Sobre la situación actual del contrato de alquiler, la Licda. Valdivia Jiménez indicó:

El nuevo contrato duró mucho en la Dirección Regional y salió hasta la semana pasada (del 24 al 28 de marzo de 2025). Le íbamos a dar la orden de inicio a la fundación Ricardo Neilly a partir del primero de abril, pero la representante de la fundación Ricardo Neilly nos indicó que debíamos pagarle desde enero del 2025 (anterior contrato venció el 31 de diciembre de 2024). Nosotros enviamos consulta al SICOP y estamos a la espera de respuesta, creemos que no se debe pagar porque no es retroactivo.

Este nuevo contrato está muy bien elaborado, se paga de acuerdo con el avalúo y los montos de aumento establecidos según la inflación. Ella no lo quería aceptar, pero al fin lo aceptó. Esta por un año con tres prórrogas.

8. SOBRE LAS GESTIONES REALIZADAS POR LA ADMINISTRACIÓN ACTIVA PARA DEFINIR EL PROCEDER DEL TERRENO

De conformidad con la documentación facilitada por la Administración del Área de Salud de Corredores, se evidencian las notas ASCORRE-DM-ADM-0321-2024 del 14 de mayo de 2024, ASCORRE-DM-ADM-0529-2024 del 19 de setiembre del 2024, ASCORRE-DM-ADM-0529-2024 del 19 de octubre de 2024, ASCORRE-DM-ADM-0744-2024 del 28 de noviembre de 2024 y ASCORRE-DM-ADM-0170-2025 del 10 de abril del 2025, emitidos por el Área de Salud de Corredores y remitidos a la Dirección de Red de Servicios de Salud de la Región Brunca, en el sentido de solicitar colaboración para determinar el proceder con el terreno que alberga los Ebáis Centro, Norte y Sur. (Compra, expropiación u otro).

Mediante oficio DRSS-DRIPSSB-0790-2025 del 24 de marzo de 2025, el Dr. Luis Carlos Vega Martínez, director, Dirección Regional de Servicios de Salud de la Región Brunca, solicitó al Ingeniero Sergio Daniel Bonilla Jiménez, jefe de Área de la Dirección de Arquitectura e Ingeniería un espacio para asesoría técnica en relación con la posibilidad de adquirir el terreno que alberga los Ebáis Centro, Norte y Sur del Área de Salud de Corredores, por medio de la figura de expropiación.

Sobre lo anterior se determinó que el 29 de abril del 2025 se realizó una primera reunión para tratar este tema, sin embargo, el Ing. Bonilla Jiménez se encontraba en el disfrute de sus vacaciones, por lo que este primer acercamiento resultó insuficiente, razón por la cual, el 22 de mayo de 2025, mediante oficio DRSS-DRIPSSB-1488-2025 esa dirección regional solicitó a la Arquitecta Gabriela Murillo Jenkins directora y al Ing. Sergio Daniel Bonilla Jiménez, jefe de Área de la Dirección de Arquitectura e Ingeniería una nueva solicitud de espacio para reunión de asesoría para tratar el tema en cuestión, aspecto que a la fecha del estudio continua pendiente.

CONSIDERACIONES FINALES

Los avalúos realizados por el Área Regional de Ingeniería y Mantenimiento de la Región Brunca son referencias para el pago anual del alquiler del terreno, ratificado lo anterior, por la Comisión Control del Gasto en Contratación de la Gerencia Financiera, sin embargo, para el caso que nos ocupa, en el periodo 2014-2024 solo en tres ocasiones se actualizó este parámetro -2018-2021 y 2024-, aspecto que influyó para que los montos cancelados por concepto de alquiler de terreno a la fundación Ricardo Neilly, resultaran superiores a los establecidos en esos avalúos.

En el 2014 se estableció el contrato inicial para el alquiler del terreno con la fundación Ricardo Neilly dueña de la propiedad. Los porcentajes anuales de aumento los estableció esa fundación en su oferta inicial, sin embargo, del 2014 al 2024 -periodo analizado- las negociaciones realizadas por el Área de Salud de Corredores permitieron disminuir los montos del pago del alquiler del terreno en siete ocasiones - 2016, 2017, 2018, 2019, 2022, 2023 y 2024.

Por otra parte, en el 2021 esa Área de Salud pretendió realizar un nuevo contrato para alquilar un terreno que permitiera albergar los Ebáis Centro, Norte y Sur. Al respecto, esa unidad efectuó un estudio de mercado y analizó cuatro posibles propiedades ubicadas en los alrededores de Ciudad Neilly, sin embargo, resultó infructuoso, según se describió en el oficio ADM-AC-ASC-0110-2021 del 30 de agosto de 2021.

La Comisión Control del Gasto en Contratación de la Gerencia Financiera, ha sido clara que los montos a cancelar por concepto de alquiler del terreno no deben ser superiores a los avalúos efectuados por el ente técnico, y que los incrementos anuales se rijan de acuerdo con la inflación del año anterior, situación que según verificó esta Auditoría, no se cumplieron a cabalidad en el contrato N-002-2014-2758 establecido con la fundación Ricardo Neilly del 2014 al 2024 para el alquiler del terreno que albergó los Ebáis Centro, Norte y Sur del Área de Salud de Corredores.

En revisión del nuevo contrato de alquiler de terreno 2024XE-000001-0001102758 -número SICOP 20241201771-00, el cual inició su ejecución el 09 de abril de 2025 y establecido por un año con tres prórrogas, se verificó que el primer año se cancelará el monto de ₡1.458.000, 00 -un millón cuatrocientos cincuenta y ocho mil /00 conforme a lo señalado en el avalúo realizado el 09 de agosto de 2024 por el Arq. Oscar Espinoza Murillo del Área Regional de Ingeniería y Mantenimiento de la Región Brunca. En cuanto al mecanismo de ajuste de precios, este contrato incluye la resolución administrativa N° ASCORRE-DM-0232-2025, en la que se establece que los incrementos anuales deben ajustarse a la inflación del año anterior, tal y como lo solicitó la Comisión Control del Gasto en Contratación de la Gerencia Financiera en los oficios emitidos.

Es importante recalcar que la fundación Ricardo Neilly ha considerado en reiteradas ocasiones suspender el contrato de alquiler del terreno ante la negativa de ceder a sus pretensiones económicas, por lo que la necesidad de una propiedad para albergar los Ebáis Centro, Norte y Sur persiste. Al respecto, el Área de Salud de Corredores ha solicitado colaboración de la Dirección de Red Integrada de Prestación de Servicios de Salud Brunca para determinar el proceder. Por su parte, esa Dirección de Red gestionó ante la Dirección de Arquitectura y Tecnologías asesoría técnica para analizar la posibilidad de la expropiación del terreno, no obstante, al alcance del estudio - 22-05-2025- no existe certeza del procedimiento a seguir. Por lo anterior, para esta Auditoría es importante que el área de salud de Corredores, la Dirección de Red Integrada de Prestación de Servicios de Salud Brunca y la Dirección de Arquitectura y Tecnología, realicen las gestiones pertinentes, con el objetivo de encontrar una solución definitiva para la instalación de esos Ebáis, en donde prevalezca el interés público e institucional.

Lo evidenciado en el presente estudio debe ser un aspecto para considerar en los futuros arrendamientos de propiedades, de manera que los contratos a realizar definan de forma clara y concreta las cláusulas que establezcan los mecanismos de pago y ajustes de precio del alquiler del terreno. Sobre el particular, es fundamental que la administración tome en cuenta la experiencia acumulada en la gestión del alquiler de este terreno, para que, a partir de las lecciones aprendidas, se mantenga un proceso de una mejora continua de los procedimientos implementados, lo que permitirá optimizar la eficiencia y legalidad en el uso de los recursos públicos. No se omite manifestar que la adopción de un enfoque de mejora continua no solo ayudará a identificar y corregir oportunamente cualquier irregularidad, sino que también asegurará una gestión transparente y efectiva.

Debido a lo anterior, a fin de aportar elementos de juicio adicionales que coadyuven a la adecuada toma de decisiones, se informa a esa Administración Activa, para que realice una valoración de los aspectos señalados en el presente oficio y se fortalezcan las medidas de control interno, conforme lo establece el artículo 10 de la Ley General de Control Interno, el cual menciona que es responsabilidad de la Administración Activa la ejecución de acciones que permitan establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el Sistema de Control Interno en operación; por lo cual, es importante que se realicen las gestiones de seguimiento que correspondan, a efectos de que lo señalado por la Auditoría sea considerado en futuros procedimientos de contratación y evitar con ello la materialización de riesgos en la actividad contractual de la institución.

Atentamente,

AUDITORÍA INTERNA



M. Sc. Olger Sánchez Carrillo
Auditor

OSC/RJS/ANP/GAP/RFL/lbc

- C. Licenciado Gilbert Alfaro Morales, subgerente, Dirección Jurídica-1171
Licenciado Wady Vega Solís, jefe, Área de Gestión Notarial, Dirección Jurídica-1171.
Auditoría-1111.

Referencia: ID-128584