



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: coincss@ccss.sa.cr

AS-AOPER-0090-2024

26 de julio de 2024

Doctor
Kevin Ajoy Palma, director médico

Licenciado
Christian Barrantes Herrera, administrador a.i.
ÁREA DE SALUD ALAJUELA NORTE - 2216

Estimados señores:

ASUNTO: Oficio de asesoría sobre el proceso de contratación del alquiler de un inmueble para el Laboratorio Clínico del área de salud Alajuela Norte.

En cumplimiento de las actividades preventivas consignadas en el Plan Anual Operativo 2024 de esta Auditoría y con fundamento en los artículos 21 y 22 de la Ley General de Control Interno, este Órgano de Control y Fiscalización atendió la denuncia DE-091-2024, en relación con el alquiler de un inmueble para el Laboratorio Clínico del Área de Salud Alajuela Norte, en virtud de lo anterior, se informan a esa administración en relación con aspectos relevantes a considerar en este tipo de contratación, a fin de que sean valorados para la toma de decisiones y acciones que compete a esa Administración.

1. Antecedentes

Esta Auditoría recibió documento donde se exponen presuntas irregularidades en el alquiler de un inmueble para el Laboratorio Clínico del área de salud Alajuela Norte, siendo tramitado como denuncia DE-091-2024.

En términos generales, se denuncia el alquiler de un inmueble para brindar el servicio de apoyo del Laboratorio Clínico sin presuntamente haberse efectuado una licitación, por lo que la institución pagaba 28 millones de colones mensuales; además, que la forma cómo se escogió el inmueble, aparentemente fue irregular debido a que el propietario se reunió con funcionarios sin haber efectuado un proceso de contratación.

2. Resultados de la revisión

En relación con el alquiler del inmueble para las instalaciones del Laboratorio Clínico esa Dirección mediante oficio ASAN-CMRC-DM-0453-2024, del 11 de junio de 2024, informó -a esta Auditoría- lo siguiente:

"(...) se solicitó esta información a la Administración de esta unidad quien es el encargado de los procesos de alquiler, por el cual se recibió respuesta mediante el oficio ASAN-CMRC-DM-ADM-00153-2024 del 11 de junio de 2024, suscrito por el Lic. Ferman Sancho Herrera quien se refirió a lo siguiente:

"(...) Mediante autorización GF-4063-2023 con fecha 23 de octubre de 2023, la Comisión Control del Gasto en Contrataciones para proceder al alquiler de un inmueble para realizar traslado del Laboratorio Clínico por un periodo mínimo de cinco años.

Para llegar a esta autorización se cumplió con todo lo establecido en el Manual de arrendamientos de bienes inmuebles para servicios de salud y administrativos de la CCSS.

El procedimiento de contratación se encuentra en la etapa de revisión de documentos y puesta a punto de los detalles finales. Se espera poder hacer esta inclusión en SICOP en los próximos días. Se espera que una vez finiquitado el contrato el inmueble sea entregado máximo 6 meses después por temas de remodelación.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: coincss@ccss.sa.cr

Así mismo he de indicar, que esta Administración no posee ningún contrato por alquiler de inmueble, toda vez que lo que existen son contratos de préstamo de algunos EBAIS desconcentrados (...).

Cabe resaltar que el proceso de alquiler del inmueble para realizar el traslado del Laboratorio Clínico al lugar denominado Plaza Real en Alajuela se ha manejado con el ingeniero del ARIM de la Dirección de Red Integrada de Prestación de Servicios de Salud Central Norte siguiendo los procedimientos normativos vigentes y todas las recomendaciones recibidas de la Gerencia Médica en la autorización recibida para el trámite.

El fundamento de este proceso surge por el informe GIT-DAI-0129-2021 del 14 de enero de 2021 suscrito por Ana Belén Torralba Hidalgo, Inspección Arquitectónica y Greivin Alvarado Zamora, Inspección Electromecánica, ambos del Área de Gestión Operativa de la Gerencia de Infraestructura y Tecnologías (GIT), quienes recomendaron en este informe lo siguiente:

“(...) Con base en todo lo expuesto en el presente documento, fue criterio del grupo interdisciplinario que efectuó la inspección, que para lograr la operatividad del servicio de Laboratorio cumpliendo con los requerimientos mínimos de asepsia que establece el Ministerio de Salud y demás normativas supra citadas, era necesario la ampliación del servicio de Laboratorio en área útil de trabajo, para reubicar el mobiliario, equipo y funcionarios que laboran allí. (...) Razón por la cual, el llevar a cabo las mejoras al servicio de Laboratorio de la Clínica Marcial Rodríguez debe verse como un proyecto integral completo, que involucre a todos los funcionarios del servicio, Dirección Médica, Gerencia Médica y Gerencia de Infraestructura, para generar la planificación que requiere el proyecto y llegar a un puerto, con la ejecución de las obras, contemplando todos los requerimientos institucionales y normativos vigentes, con el fin de brindar un servicio de Laboratorio completo a la Clínica Marcial Rodríguez. Es primordial que, para desarrollar un proyecto de esta magnitud, se elabore a partir de un proceso de planificación, un programa funcional que contemple todas las necesidades y requerimientos que tiene el servicio.

Por tanto, se concluye que para lograr el cumplimiento de las condiciones mínimas que solicita la normativa institucional vigente y el Ministerio de Salud para este tipo de recinto, sería necesario realizar las siguientes actividades:

- 1. Generar un programa funcional, con base en las necesidades que requiere el servicio.*
- 2. Generar a partir del programa funcional un diseño que contemple los flujos de las áreas de trabajo de manera correcta en el Laboratorio.*
- 3. Contemplar e incluir en la propuesta de diseño la adición de metros cuadrados de construcción para reubicar todas las actividades y mobiliario de equipo que actualmente se utilizan en áreas de pasillos y de los espacios hacinados, los cuales están destinados a otras funciones.*
- 4. Licitación para ejecutar las obras.*
- 5. Instalar nuevos sistemas electromecánicos, en especial de aire acondicionado y sistema de extracción que cumplan con los requerimientos de asepsia, temperatura y humedad establecidos.*
- 6. Que el realizar trabajos superficiales únicamente en el cielo suspendido, cubierta de techo y aire acondicionado no va a solucionar el problema de hacinamiento e inadecuada operatividad con que cuenta actualmente el servicio de Laboratorio. Es necesario una remodelación integral y ampliación del servicio (...).*



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: coincss@ccss.sa.cr

El 28 de enero de 2021, en oficio DRSS-DRIPSSCN-ARIM-0288-2021, la DRIPSS Central Norte y su ARIM, indican lo siguiente, con referencia al informe de GIT-DAI-0129-2021:

*“(...) En atención al oficio en mención (ver anexo) y después de analizado en informe realizado por la DAI (ver anexo) referente al recurso físico del Laboratorio de la sede de Área de Salud Alajuela Norte y comunicado a nuestro despacho por parte del nivel local, se evidencia la necesidad de intervención de dicho recurso físico mediante el desarrollo de un proyecto de mediana complejidad de remodelación y ampliación o nuevo módulo según corresponda. (...)” Ahora bien, como plan remedial en el corto plazo se **secunda la propuesta del nivel local de alquilar un bien inmueble para trasladar y habilitar el servicio de Laboratorio mientras se desarrolla el proyecto integral**, para lo cual nuestro despacho le brindará la colaboración requerida por el nivel local. (...)” La autorización de la Gerencia Médica para arrendar un inmueble se recibió en mayo de 2021, bajo oficio GM-6473-2021: “(...) En atención a su oficio No. CMRC-DM-0446-2021 de fecha 23 de abril, 2021, relacionado con el asunto en mención, al respecto me permito indicar que este Despacho autoriza continuar con el trámite indicado (...)” Complementariamente, en el Informe de Evaluación de Seguridad Hospitalaria, realizado por la Gerencia de Infraestructura y Tecnología en abril de 2022, se reafirmó lo siguiente, sobre el Laboratorio Clínico de este centro médico: “(...) es importante señalar que actualmente este servicio se encuentra en planes de traslado a un espacio fuera del Centro Médico debido a que no reúne las condiciones para su adecuado funcionamiento. (...)” Con base en lo anterior, se iniciaron las gestiones correspondientes a la ubicación de un lugar de alquiler, ya que el problema de hacinamiento actual del Laboratorio Clínico es evidente donde se acentúa una inadecuada operatividad.*

Actualmente se está gestionando como solución definitiva y en conjunto con la DRIPSS Central Norte, el seguimiento correspondiente al Proyecto de Ampliación de Infraestructura de esta unidad (ver anexo: ASAN-CMRC-DM-0218-2024), lo que eventualmente se estaría incluyendo la construcción del nuevo laboratorio y otros servicios, debido a la obsolescencia e incapacidad de crecimiento de las actuales instalaciones, elementos definidos técnicamente por la GIT (...).”

De conformidad con la documentación analizada, se identificó que la necesidad de alquilar un inmueble para el Laboratorio Clínico del área de salud Alajuela Norte obedece a que está en proceso un proyecto de ampliación de infraestructura de la sede de área, en el cual se incluye la intervención de ese servicio clínico, no obstante, como es un proyecto de remodelación y ampliación se debe realizar el proceso establecido en las disposiciones normativas en la materia, por tal motivo, la Dirección de Red Integrada de Prestación de Servicios de Salud Central Norte (DRIPSSCN), mediante su Área Regional de Ingeniería y Mantenimiento (ARIM), expuso -como plan remedial en el corto plazo- la propuesta a nivel local de alquilar un bien inmueble para trasladar y habilitar el servicio de Laboratorio Clínico mientras se desarrolla el proyecto integral.

La Comisión del Control del Gasto en Contrataciones, mediante oficio GF-4063-2023, del 23 de octubre de 2023, informó al Dr. Mario Ávila Núñez, exdirector médico, y al Lic. Ferman Sancho Herrera, administrador del área de salud Alajuela Norte, que se otorgó el visto bueno para iniciar un proceso de contratación por el alquiler de un edificio para el Laboratorio Clínico de dicha área de salud; además, por una área estimada de 640 m² y un costo mensual aproximado de 11,9 millones de colones; lo anterior, de conformidad con el avalúo efectuado por la ARIM de la DRIPSSCN (el alquiler sería por un periodo mínimo de 5 años).

Es importante mencionar que al momento de la revisión de esta Auditoría (11 de junio de 2024), por la etapa de planificación en que se encontraba, el procedimiento de compra no había iniciado en el SICOP y estaba en una etapa preliminar de revisión de los documentos; asimismo, el procedimiento que se realizaría sería PE (Procedimiento Especial), tipificado en la Ley General de Contratación Pública (LGCP), que cita:

“ARTÍCULO 67- Compra y arrendamiento de bienes inmuebles. La Administración podrá comprar y tomar en arrendamiento bienes inmuebles, sin emplear procedimientos ordinarios, para lo cual se requerirá en todos los casos lo siguiente:



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: coincss@ccss.sa.cr

a) Estudio que demuestre que la opción seleccionada es la más rentable y viable. Para ello, se pueden utilizar los instrumentos del Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP).

b) Avalúo elaborado por el órgano especializado de la Administración respectiva, o en su defecto por la Dirección General de Tributación u otra entidad pública competente que defina el valor del inmueble o el precio del arrendamiento.

c) Estudio de mercado que lleve a determinar la idoneidad del bien que se pretende adquirir o arrendar.

d) Acto motivado adoptado por el máximo jerarca o por quien este delegue. Tal acto deberá tener como fundamento todo lo indicado en los incisos anteriores.

Tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles resultará aplicable en lo que corresponda la Ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 1° de julio de 1995. Para el reajuste de la renta o precio se aplicará lo dispuesto en el artículo 67 de esa ley.

De no cumplirse alguno de los anteriores requisitos deberá promoverse el procedimiento que por monto corresponda.

La Administración podrá pactar la adquisición o el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, cumpliendo en tal caso lo establecido en los requisitos anteriores”.

Aunado a ese cuerpo normativo, el Manual de arrendamiento de bienes inmuebles para servicios de salud y administrativos de la CCSS establece, en el apartado 7.3. Proceso para el arrendamiento de bienes inmuebles de la CCSS, el desarrollo de cada uno de los componentes del proceso para el arrendamiento de bienes inmuebles de la CCSS, entre los que se observa la búsqueda de inmuebles en la zona, las valoraciones técnicas y avalúo respectivo (Anexo); asimismo, la Ley General de Contratación Pública, artículo 67, establece que la administración debe efectuar un estudio que demuestre que la opción seleccionada es la más rentable y viable, aspectos que serán del escrutinio público una vez inicie la compra y se registre en el Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP).

El 22 de julio de 2024, esta Auditoría socializó los resultados de este oficio de asesoría con el Dr. Kevin Ajoy Palma, director médico; Lic. Christian Barrantes Herrera, administrador a.i.; y la Licda. Marcela Ramírez Mora, coordinadora de la Unidad de Gestión de Bienes y Servicios. La Administración Activa estuvo conforme con los resultados, sin embargo, el Dr. Ajoy Palma explica que, posterior a la visita de la Auditoría, hubo una serie de acontecimientos importantes que comunicaría vía correo electrónico, lo cual realiza el 23 de julio de 2024, informando lo siguiente:

“Se realiza ampliación al seguimiento de la denuncia a la Auditoría Interna número: DE-091-2024, en correspondencia a lo conversado el día de ayer.

Cabe mencionar que durante a inicios de este año, el dueño del lugar propuesto a arrendar falleció, lo cual complicó una serie de situaciones de negociación para alquilar el lugar. Es necesario hacer de su conocimiento que, posterior al fallecimiento del dueño, su hijo en representación quedó a cargo, por el cual ha dejado en constancia en reuniones previas que el alquiler propuesto no es el real, por lo que los m² y el monto mensual no corresponden a lo trabajado con su padre, debido a que eso se fijó hace 2 años atrás y la realidad actual es otra, además, no se había contemplado la cuota de mantenimiento que es aparte de monto mensual de alquiler. Por lo anterior, y en reuniones sostenidas de negociación (tanto personal ASAN como DRIPSSCN) para evitar que el proceso quede infructuoso, se realizó un nuevo avalúo por el ARIM del cual adjunto (según fórmulas utilizadas para la CCSS), lo cual se verá reflejado un aumento en el costo del alquiler, además de una cuota de mantenimiento fijada de 5.3 dólares US por cada m², lo cual no deberá ser contemplado en el avalúo según la Comisión del Gasto.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: coincss@ccss.sa.cr

Este nuevo avalúo será elevado a la Comisión del Gasto para revisión de nuevo monto, nuevo espacio en m² y aval, a razón de hacer de su conocimiento que el monto fijado según fórmulas establecidas para este cálculo debe ser avalado por dicha comisión.

Ante este panorama complicado, se podría estimar que para este año se inicien los trabajos de remodelación por parte de Plaza Real para iniciar el arrendamiento el próximo año, por lo cual dicha información ya es de conocimiento por la Dirección de Presupuesto”.

Asimismo, en el correo electrónico indicado, el Dr. Ajoy Palma remitió -a esta Auditoría- el avalúo actualizado realizado por el Área Regional de Ingeniería y Mantenimiento Central Norte, donde se indicó que el precio actualizado, bajo las condiciones mencionadas, sería de **₡15,445,648.59 por mes**. En dicho avalúo el Ing. Erick Castro Bartels, jefe del Área Regional de Ingeniería y Mantenimiento Central Norte, en el apartado de comentarios y recomendaciones, indicó:

“La información del monto de arrendamiento presentada en este informe es una estimación para el pago máximo de alquiler tomando en cuenta las condiciones del inmueble (construcción y terreno) al momento de la inspección, sin embargo, se debe aclarar que la renta definitiva la define el propietario y el arrendatario en su contrato. Por lo que el presente análisis es una herramienta para el arrendatario en el proceso de negociación de la renta del inmueble”.

3. Observaciones evidenciadas en el proceso de revisión

En el proceso de revisión se determinó cuatro aspectos donde la administración debe mantenerse vigilante, con el objetivo de que exista transparencia y que el procedimiento se ajuste al principio de legalidad, a saber:

- i. **Estudio de mercado:** la Licda. Marcela Ramírez Mora, coordinadora del Área de Gestión de Bienes y Servicios del área de salud Alajuela Norte, informó -a esta Auditoría- el 21 de junio de 2024, mediante correo electrónico, que el alquiler del inmueble para brindar los servicios de Laboratorio Clínico será promovido mediante el procedimiento especial establecido en el artículo 67 “Bienes Inmuebles” de la Ley General de Contratación Pública. En ese sentido, es importante garantizar el cumplimiento de los requerimientos solicitados en dicho artículo y que los documentos incorporados en el expediente demuestren, indubitablemente, que la opción seleccionada es la más rentable y viable.
- ii. **Consideraciones del Manual para el arrendamiento de edificaciones:** se debe recordar que el Manual para el arrendamiento de bienes inmuebles para servicios de salud y administrativos de la CCSS se actualizó recientemente y fue publicado mediante oficio GIT-0344-2024, del 4 de marzo de 2024, por tal motivo, este procedimiento de alquiler debe ajustarse a lo requerido en dicho manual.
- iii. **Actualización de directrices de la Comisión Control, Gasto en Contrataciones (CCGC):** mediante oficio GF-0285-2024, del 26 de febrero de 2024, la CCGC recordó a las unidades institucionales, las directrices para compra y arrendamientos de bienes inmuebles, con el fin de fortalecer, orientar y estandarizar criterios para agilizar los trámites. Al respecto, esa comisión en la sesión 1024, celebrada el 5 de febrero de 2024, acordó actualizar algunos puntos relacionados con la normativa vigente en temas como: prórrogas, inflación, nuevos ajustes de la nueva Ley General de Contratación Pública, por lo tanto, este procedimiento de alquiler debe ajustarse a lo requerido en dichas directrices.
- iv. **Requerimientos de la CCGC:** por último, es importante mantener presente lo advertido en el oficio GF-4063-2023, del 23 de octubre de 2023, donde la Comisión Control del Gasto en Contrataciones informó a la dirección médica y administración del área de salud Alajuela Norte, que el edificio deberá disponer de las condiciones mínimas requeridas para su funcionamiento (eléctricas, seguridad humana y otras), cuyo costo no deberá ser asumido por la institución, sin lujos ni acabados que resulten onerosos y que no contribuyen con la prestación de los servicios; los mecanismos básicos de seguridad como, por ejemplo: verjas, portones, alambre navaja, entre otros, esto con el objetivo de que no genere, innecesariamente, la contratación de servicios de seguridad. Además, tomar en cuenta la circular GF-50.419, del 26 de noviembre de 2009, sobre



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: coincss@ccss.sa.cr

las directrices emitidas con respecto a la inversión en bienes inmuebles que no son propiedad de la institución.

Asimismo, recordó que, de previo al inicio, toda contratación nueva, en trámite o reanudaciones (prórrogas) de contratos, deberá enviarse con 5 meses de anticipación a esa Comisión y para su visto bueno, indicando en la nota de solicitud un resumen del contrato con el número de contrato, fecha de vigencia, dimensión de los metros cuadrados y el costo, y es responsabilidad de la unidad ejecutora informar al proveedor sobre la obligatoriedad de cotizar como trabajador independiente en el Seguro de Salud y el Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte

En virtud de lo descrito y con el 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 sobre las observaciones establecidas en este documento, que tienen como propósito garantizar la transparencia, el cumplimiento de la normativa aplicable vigente, el mejoramiento de la prestación de los servicios de salud de ese centro médico y el aprovechamiento de la infraestructura, siempre garantizando la sostenibilidad financiera, así como el cumplimiento del ordenamiento jurídico y técnico aplicable en la materia.

Los resultados de la evaluación efectuada por este Órgano de Control, fueron comentados en sesión de trabajo realizada el 22 de julio 2024, con la participación del Dr. Kevin Ajoy Palma Director Médico, Lic. Christian Barrantes Herrera, Administrador a.i., y Licda. Marcela Ramírez Mora, Coordinadora de la Unidad de Gestión de Bienes y Servicios, todos del área de salud Alajuela Norte. En la sesión no se obtuvieron observaciones de fondo respecto a lo evidenciado en la auditoría llevada a cabo.

Atentamente,

AUDITORÍA INTERNA

M. Sc. Olger Sánchez Carrillo
Auditor

OSC/RJS/ANP/GAP/PAA/ssm

- C. Licenciado Gustavo Picado Chacón, gerente financiero - 1103.
- Doctor Wilburg Díaz Cruz, gerente médico - 2901.
- Doctora Karla Solano Durán, directora de Red de Servicios de Salud - 2906.
- Doctor Uilman Rojas Molina, director de Red Integrada de Prestación de Servicios de Salud Central Norte - 2299.
- Auditoría - 1111.

Referencia: ID-119166



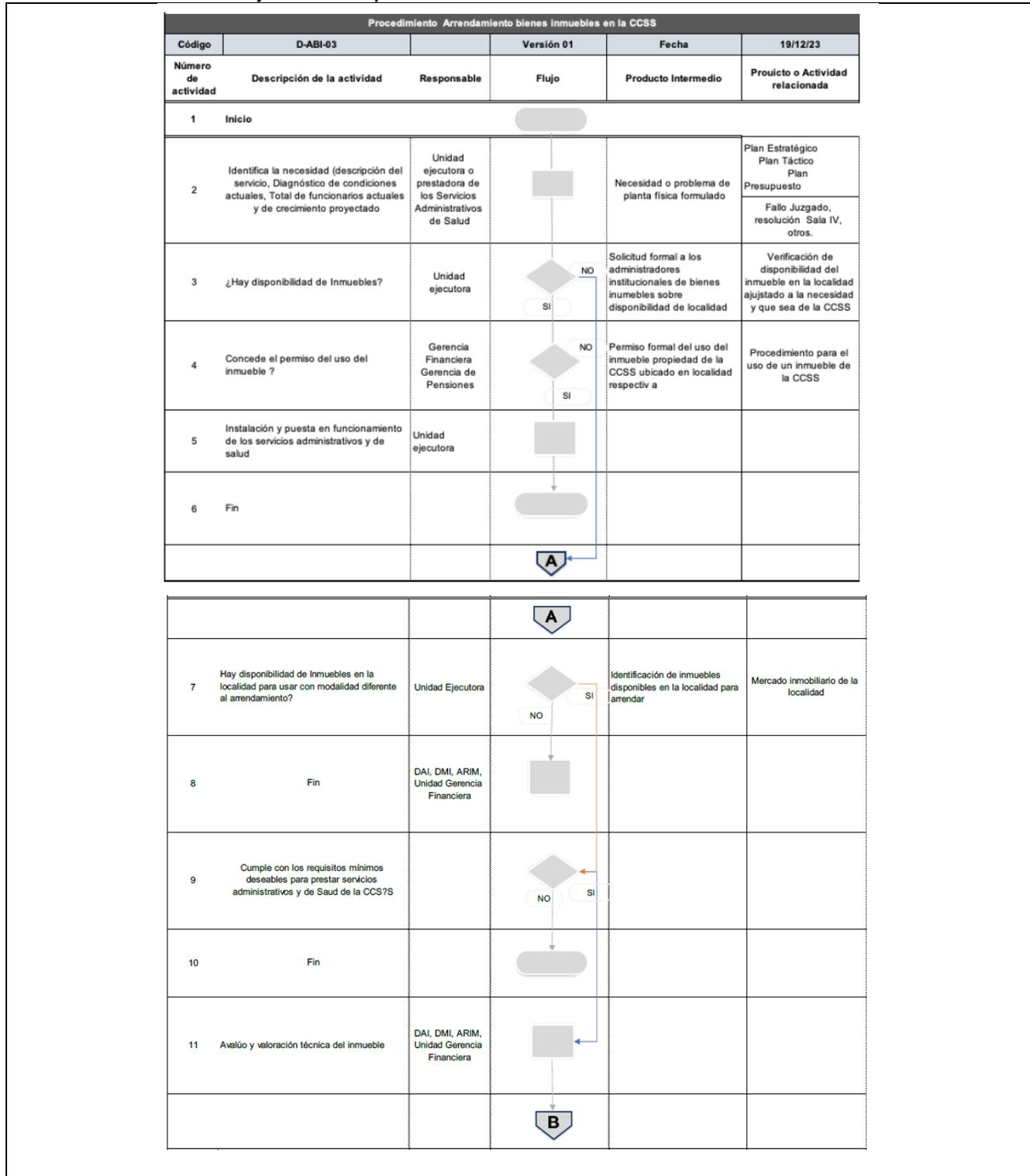
CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: coincecs@ccss.sa.cr

ANEXO 1
Flujo del Proceso para el arrendamiento de bienes inmuebles en la CCSS





CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: coincss@ccss.sa.cr

Flujo del Proceso para el arrendamiento de bienes inmuebles en la CCSS

Código	D-ABI-03		Versión 01	Fecha	19/12/23
Número de actividad	Descripción de la actividad	Responsable	Flujo	Producto Intermedio	Producto o Actividad relacionada
12	¿Otorga el Visto bueno para el arrendamiento del inmueble?	Comisión Institucional del Control del Gasto		Pronunciamiento de la Comisión inst. control del gasto (CICG) para el arrendamiento propuesto	Procedimiento definido para solicitar VB a la CICG
13	Fin				
14	Elabora la decisión inicial para iniciar el procedimiento de contratación administrativa para arrendar el inmueble	Autoridad competente		Decisión inicial para arrendar un inmueble	Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, Disposiciones internas CCSS
15	Conformación del expediente administrativo del procedimiento de contratación para arrendar el inmueble	Autoridad competente		Expediente administrativo del procedimiento de contratación para el arrendamiento	Ley General de Contratación Pública y su Reglamento,
16	Determinación del procedimiento de contratación aplicable	Unidad Técnica de Compras		Tipo de procedimiento de contratación administrativa a desarrollar	Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, período del arrendo según contrato
17	Desarrollo de las etapas del procedimiento de la contratación hasta su adjudicación en firme del contrato de arrendamiento del inmueble	Unidad Técnica de Compras		Adjudicación en firme del contrato de arrendamiento del inmueble	Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, Pliego de condiciones
18	Elaboración del contrato de arrendamiento	Autoridad competente Arrendador		Condiciones del arrendamiento (deberes y obligaciones del arrendatario y arrendador)	Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, y Disposiciones internas CCSS
19	Instalación y puesta en funcionamiento los servicios administrativos y salud	Unidad Ejecutora			Contrato arrendamiento del inmueble entre la CCSS y el arrendado
20	Fin				

Fuente: Dirección Arquitectura e Ingeniería