

## **Auditoría Interna**

### **Departamento Auditoría MTSS**

DGA-AMTSS-IESP-5-2022

“Estudio de cumplimiento del Sistema de Control Interno en la contratación de Alquiler de Oficinas en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social ”

2022

## CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO .....	3
1. INTRODUCCIÓN .....	4
1.1. Origen del Estudio .....	4
1.2. Recordatorio .....	4
1.3. Objetivo General.....	4
1.4. Alcance .....	5
1.5. Normas Técnicas .....	5
1.6. Metodología Aplicada .....	5
1.7. Limitaciones .....	7
1.8. Antecedentes.....	7
1.9. Comunicación de Resultados.....	8
2. ANÁLISIS Y RESULTADOS.....	9
2.1. Inconsistencias en la administración de contratos de alquiler .....	9
2.1.1. Aplicación tardía del IPC en los aumentos anuales de alquiler .....	9
2.1.2. Omisión en la renegociación a la baja del precio de alquiler .....	11
2.2. Inexistencia de planificación estratégica institucional en materia de administración de alquileres .....	15
2.3. Omisión en el registro de documentos de contratación en el SICOP.....	18
2.4. Desaprovechamiento del gasto de alquiler de oficinas durante la pandemia Covid19 .....	21
2.5. Excesivos costos de alquiler en relación con el uso presencial, condiciones físicas y/o precio de arrendamiento en el mercado.....	26
2.6. Insuficiente supervisión y seguimiento de los requerimientos físicos de oficinas y su gestión institucional.....	31
3. CONCLUSIONES .....	38
4. RECOMENDACIONES .....	39
4.1. Al Despacho de la Ministra: .....	39
4.2. A los Jefes de Programa Presupuestario:.....	40
Jefes de Programa Presupuestario 729, 731 y 732: .....	40
Jefe de Programa Presupuestario 731: .....	40
5. ANEXOS.....	41

## RESUMEN EJECUTIVO

El principal objetivo que se busca en este estudio es evaluar el cumplimiento del Sistema de Control Interno en la contratación de Alquiler de Oficinas en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social”.

La importancia de este estudio radica en la evaluación del manejo de los alquileres de edificios (Oficinas centrales, regionales y cantonales) en cumplimiento de la normativa vigente aplicable y el impacto de la implementación del Teletrabajo como política pública en la que el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social asume la coordinación técnica en materia de teletrabajo.

Como resultado del trabajo realizado, se detallan en este informe aspectos relacionados con:

- 2.1. Inconsistencias en la administración de contratos de alquiler
  - 2.1.1. Aplicación tardía del IPC en los aumentos anuales de alquiler
  - 2.1.2. Omisión en la renegociación a la baja del precio de alquiler
- 2.2. Inexistencia de planificación estratégica institucional en materia de administración de alquileres
- 2.3. Omisión en el registro de documentos de contratación en el SICOP
- 2.4. Desaprovechamiento del gasto de alquiler de oficinas durante la pandemia Covid19
- 2.5. Excesivos costos de alquiler en relación con el uso presencial, condiciones físicas y/o precio de arrendamiento en el mercado.
- 2.6. Insuficiente supervisión y seguimiento de los requerimientos físicos de oficinas y su gestión institucional.

El informe finaliza con las recomendaciones correspondientes, para que se realicen las gestiones pertinentes que garanticen la transparencia y el apego a lo estipulado, respecto de los requisitos exigidos en la normativa atinente.

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Origen del Estudio

El plan anual de trabajo del Departamento Auditoría MTSS para el período 2021, contempla la ejecución del estudio especial denominado “Estudio de cumplimiento del Sistema de Control Interno en la contratación de Alquiler de Oficinas en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social”, que tomó como criterio la valoración de riesgo y la viabilidad del estudio determinada en la Actividad de Planificación.

### 1.2. Recordatorio

La Contraloría General de la República (en adelante CGR) recomienda se citen textualmente el contenido de los Artículos N° 37, N°38 y primer párrafo del N°39 de la Ley General de Control Interno:

*“Artículo 37: Informes dirigidos al jerarca. Cuando el informe de auditoría esté dirigido al jerarca, este deberá ordenar al titular subordinado que corresponda, en un plazo improrrogable de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de tales recomendaciones, dentro del plazo indicado deberá ordenar las soluciones alternas que motivadamente disponga; todo ello tendrá que comunicarlo debidamente a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente.*

*Artículo 38: Planteamiento de conflictos ante la Contraloría General de la República. Firme la resolución del jerarca que ordene soluciones distintas de las recomendadas por la auditoría interna, esta tendrá un plazo de quince días hábiles, contados a partir de su comunicación, para exponerle por escrito los motivos de su inconformidad con lo resuelto y para indicarle que el asunto en conflicto debe remitirse a la Contraloría General de la República, dentro de los ocho días hábiles siguientes, salvo que el jerarca se allane a las razones de inconformidad indicadas.*

*La Contraloría General de la República dirimirá el conflicto en última instancia, a solicitud del jerarca, de la auditoría interna o de ambos, en un plazo de treinta días hábiles, una vez completado el expediente que se formará al efecto. El hecho de no ejecutar injustificadamente lo resuelto en firme por el órgano contralor, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo V de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N° 7428, de 7 de setiembre de 1994.*

*Artículo 39: Causales de responsabilidad administrativa. El jerarca y los titulares subordinados incurrirán en responsabilidad administrativa y civil, cuando corresponda, si incumplen injustificadamente los deberes asignados en esta Ley, sin perjuicio de otras causales previstas en el régimen aplicable a la respectiva relación de servicios”.*

### 1.3. Objetivo General

Evaluar el sistema de control interno en el manejo de alquiler de edificios en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

#### 1.4. Alcance

Actividades ejecutadas por la Administración del 01 de enero 2020 al 30 de diciembre de 2021, ampliándose en caso de ser necesario.

#### 1.5. Normas Técnicas

Las actividades ejecutadas se realizaron de conformidad con la normativa aplicable al “Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público”.

#### 1.6. Metodología Aplicada

Este estudio se ejecutó en el marco de la Ley N°8292 “Ley General de Control Interno”, “Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el Sector Público (R-DC-119-2009)”, “Normas de Control Interno para el Sector Público (R-CO-9-2009)”; “Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (R-DC-064-2014)”. así como, en la normativa relacionada directamente con el tema de estudio:

- Ley N° 7494 Ley de Contratación Administrativa.
- Decreto Ejecutivo N°33411 Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
- Ley N° 7527 Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos del 10 de julio de 1995.
- Ley N°9354 Reforma del artículo 67 de la ley N°7527 Ley general de arrendamientos urbanos (Reforma con fecha del 04 de abril de 2016).
- Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina, para Edificios Administrativos y CIRCULAR DGABCA-004-2021 para su implementación.
- Decreto Ejecutivo N°42561-H "Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos"
- Directriz N°85-H dirigida al sector público "Sobre el uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamiento de edificios, locales y terrenos".
- Directriz No. 003-H - "Modificación de la No. 098-H" 01 de junio del 2018
- Directriz N° 008-H, Directriz Dirigida al Sector Público "Orientación para el alquiler de bienes inmuebles" del 01 de junio del 2018.
- Directriz DGABCA-0013-2017 del 7 de noviembre del 2017 "Aspectos mínimos que debe contener el expediente digital de Contratación Administrativa en el Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP)"
- DMT-01.0-PO-02 Política de Uso de Espacios Compartidos.
- MTSS-032-2021 Instructivo Proveeduría 2021.
- Decreto Ejecutivo N°30640-H "Reglamento para el funcionamiento de las proveedurías institucionales de los ministerios de gobierno"
- Ley para regular el teletrabajo N° 9738 del 18 de setiembre del 2019.
- Reglamento N° 42083-MP-MTSS-MIDEPLAN-MICITT Reglamento para regular el teletrabajo del 20 de diciembre del 2019.

La asignación y ejecución del estudio se realizó digitalmente mediante el Sistema Integrado de Auditoría-MTSS (ARGOS) y fue desarrollado en tres tipos de actividades: Planificación, Examen y Comunicación de Resultados.

En la actividad de planificación se notificó a la Administración por medio del correo institucional y reuniones virtuales; se obtuvo la información requerida, se diseñaron las herramientas y cédulas de trabajo para la aplicación de las pruebas.

En la actividad de examen se solicitó información a diferentes dependencias del MTSS mediante el Sistema ARGOS, el Correo Institucional del MTSS, entrevistas, encuestas y visitas a oficinas en diferentes zonas del país; así como, la consulta de las contrataciones de alquiler de oficinas registradas en el Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP).

Los cálculos para determinar el porcentaje de desuso o subutilización de las instalaciones en forma presencial, se obtuvieron con base en el número de horas mensuales no trabajadas en forma presencial en relación con el número de horas laborales esperadas por cada funcionario (8 horas diarias, 40 semanales, 160 al mes).

El monto de subutilización o desuso de los inmuebles se obtuvo al multiplicar los porcentajes de desuso por el "Monto Bruto" de los pagos por alquiler proporcionados por el Departamento Financiero o el "Precio Total" (Con impuestos) obtenido del SICOP.

Las dependencias que brindaron información fueron: Proveeduría Institucional (PI), Departamento Financiero, Departamento de Servicios Generales (DSG), Dirección de Asuntos Laborales (DAL), Dirección General de Inspección (DNI), Jefes y encargados de Programas Presupuestarios (PP): 729, 731 y 732; Comisión Institucional de Valoración de Edificios (CIVE), Comisión Institucional de Teletrabajo del MTSS, Despacho ministerial y encargados de contratos de alquiler de oficinas centrales, regionales y cantonales.

Se seleccionaron y revisaron 30 expedientes (100%) de contratación de alquiler de edificios registrados en el SICOP. Con base en la revisión se seleccionaron a conveniencia 10 expedientes que no evidenciaron la aplicación del IPC para el pago de aumentos anuales de alquiler.

Los cálculos aproximados para la determinación de diferencias por aumentos anuales de alquiler, se realizaron a partir de enero del año 2010 hasta el 17 de marzo del 2022; con el propósito de cuantificar a manera de ejemplo, el efecto de la omisión del IPC en los contratos de alquiler originales y adendas, de conformidad con el Artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y su reforma. Los cálculos se efectuaron con base en los pagos de alquiler mensuales suministrados por el Departamento Financiero; con los cuales se requirió obtener el precio mensual promedio de alquiler, debido a que se partió del año 2010 para todos los casos.

Se seleccionaron para aplicación de encuesta virtual un total de 10 oficinas cantonales y regionales (Regiones: Central, Huetar Norte, Chorotega, Huetar Atlántica, Pacífico Central y Brunca).

Se seleccionaron para visita de inspección física 14 oficinas regionales y cantonales: Oficina regional de la DAL San José (PP731), Edificio Oficentro San José Norte (PP729), Edificio Báltico (PP732), Liberia, Puriscal, San Marcos de Tarrazú, Nandayure, Nicoya, Cañas, la zona de Santa Cruz, Limón, Siquirres, Guápiles y Guácimo; así como, aplicación de entrevistas a los encargados de las oficinas visitadas del MTSS. Además, se visitó el Edificio Central Pbro. Benjamín Núñez, para efectos de observar la ocupación física de las oficinas centrales del MTSS.

En el caso de las oficinas de Puriscal y San Marcos de Tarrazú, se emitió informe parcial: DGA-AMTSS-IESP-3-2022 (Contrataciones números: 2019CD-000070-0007000001 y 2019CD-000022-0007000001).

Los resultados de las pruebas se registraron y analizaron en cédulas de trabajo con sus respectivos registros: Documentos de respaldo suministrados por diferentes medios, entrevistas, encuestas, resúmenes, cálculos, cuadros, análisis de resultados, fotografías entre otros.

Las pruebas aplicadas se enfocaron en la detección de posibles debilidades y las acciones tomadas por la Administración para el cumplimiento de la normativa en materia de contratación de Alquiler de Oficinas y otra normativa conexas.

## 1.7. Limitaciones

Las principales limitaciones que se presentaron en el desarrollo del presente estudio fueron:

- a. Imposibilidad de realizar las visitas de inspección física y aplicación de entrevistas a todas las oficinas ubicadas en diferentes zonas del país; debido a falta de recursos económicos, generados por los problemas de inseguridad en los Sistemas del Ministerio de Hacienda.
- b. Ausencia de documentos registrados en el SICOP, relacionados con los expedientes de contratación.
- c. Información insuficiente por parte de los Programas Presupuestarios (PP) 731 y 732; debido a que no existen registros suficientes para el respaldo de las acciones realizadas en períodos anteriores.

## 1.8. Antecedentes

El MTSS para hacer frente a la pandemia COVID 19, inició en el año 2020 la implementación del Teletrabajo, principalmente en oficinas centrales; por consiguiente, esta acción ha ocasionado una disminución en el uso de espacios físicos; y por ende, también en el área en m<sup>2</sup> a considerar en la contratación de edificios administrativos; por otro lado, el Decreto Ejecutivo N°42561-H "*Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento*



de edificios, locales y terrenos”, en su Artículo 2 estipula que sólo se prorrogarán los contratos de arrendamiento en los que se pacte un monto de alquiler inferior al pagado durante el último año.

El Ministerio de Trabajo, coordinador de la política pública en el tema del teletrabajo, también tiene a lo interno el compromiso de fomentar e implementar dicha política; así como, atender las obligaciones que se derivan de ésta; tales como: Implementar el uso eficiente y eficaz de espacios compartidos para reducir en m<sup>2</sup> los espacios de oficinas en nuevos contratos y renegociar a la baja los contratos de arrendamiento de oficinas con espacios liberados por teletrabajo.

Lo anterior, con el fin de maximizar el uso de las instalaciones físicas, minimizar costos y gastos operativos; pero, sin detrimento de los requerimientos físicos básicos para las oficinas administrativas y del logro de los objetivos institucionales.

### **1.9. Comunicación de Resultados**

El presente Informe se expuso a la Administración el día 20 del mes de setiembre del 2022 a las 9:00 a.m. de manera verbal, en presentación celebrada de forma virtual por medio de video conferencia. Se encontraron presentes, por la Dirección General de Auditoría: Javier González Castro, Andrea Umaña Salazar, Yariela Díaz Jiménez y Noel Leandro Guadamuz; por el Despacho de la Ministra: Lariza Guevara Moya; por el Despacho del Viceministro de Seguridad Social: Gabriel Zelada Dalorzo; por el Despacho del Viceministro de Asuntos Laborales: Walter Villalobos Fernández; por la Dirección Nacional de Inspección: Víctor M. Aguilar Arias y Leidy Lizano Mora; por la Dirección de Asuntos Laborales: Nancy F. Muñoz Valverde y Eugenia Segura Fallas, Marlon Ramírez Herrera y Nuria Calvo Pacheco; por la Dirección Administrativa y Financiera Oficialía Mayor: Bernal Bolaños Castillo; y por el Programa Presupuestario 732: Carlos Rojas Salas



## 2. ANÁLISIS Y RESULTADOS

### 2.1. Inconsistencias en la administración de contratos de alquiler

Las acciones realizadas por el Ministerio en relación con la ejecución de los contratos de alquiler y sus respectivas adendas, evidencian los resultados siguientes:

#### 2.1.1. Aplicación tardía del IPC en los aumentos anuales de alquiler

Esta Dirección General de Auditoría comprobó que el Ministerio incluyó tardíamente en los años 2021 y 2022, en los contratos de alquiler de 10 oficinas, el “Índice de Precios del Consumidor” (IPC) como aumento anual.

En el Cuadro N°1 se observa que, en la prueba aplicada a 30 oficinas, 20 oficinas (67%) utilizan el IPC; mientras que en 10 oficinas (33%), no se incluyó en los contratos de alquiler o adendas oportunamente el aumento anual con la aplicación del IPC; y en su lugar se aplicó el 15% desde el inicio de los contratos originales (1 oficina central del PP 732 renegó la aplicación del IPC en el año 2017 y 9 oficinas regionales y cantonales del PP 731 lo hicieron entre el año 2021 y 2022).

**Cuadro N°1**  
**Aplicación del Art 67 de la Ley N° 7527 LAUS y su reforma**  
**Prueba aplicada a 30 oficinas**  
**(Período 1999-2022)**

N°	Ubicación Oficina	Aumentos Anuales aplicados:		Total oficinas
		IPC	15%	
1	Centrales	4	1	5
2	Regionales	5	1	6
3	Cantonales	11	8	19
<b>Total Casos estudiados</b>		<b>20</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
<b>Porcentaje %</b>		<b>67%</b>	<b>33%</b>	<b>100%</b>

Fuente: CCI N° 2 ARGOS y SICOP

El Cuadro N°2 muestra la distribución de las 10 oficinas por rango de años de atraso para aplicar el IPC en los aumentos anuales de alquiler. Atrasos: Entre 4-10 años se registran 7 oficinas (70%); entre 11-17 años, 1 oficina (10%); y más de 18 años, 2 oficinas (20%).

## Cuadro N°2

### Distribución por Número de Años y Ubicación sin aplicar el IPC En Aumentos Anuales en Alquiler de Oficinas del MTSS (Por rango de años de 1999-2022)

N°	Ubicación Oficina	Total Oficinas	N° oficinas con rangos entre:		
			4-10 Años	11-17 Años	Más de 18 Años
1	Centrales	1	1	0	0
2	Regionales	1	1	0	0
3	Cantonales	8	5	1	2
<b>Totales</b>		<b>10</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Porcentaje %</b>		<b>100%</b>	<b>70%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>

Fuente: CCI N° 2 ARGOS y SICOP

La determinación de los aumentos anuales erróneamente negociados en el precio de alquiler, se fundamentan en la "Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos" Ley N° 7527, la cual establece en el Artículo 67 el reajuste del precio de alquiler mediante el IPC desde el 10 de julio de 1995:

Artículo 67.- Reajuste del precio para vivienda

*"...el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato..."*

*En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.*

*Salvo acuerdo más favorable para el inquilino, el reajuste se regirá por las siguientes reglas:*

*a) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual al diez por ciento (10%), el arrendador está facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje igual o menor a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos.*

*b) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al diez por ciento (10%), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, establecerá el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese diez por ciento (10%) ni mayor que la tasa anual de inflación..."*

Posteriormente, el Artículo 67, es modificado por el Artículo 1° de la "Reforma Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato) N°9354 del 04 de abril de 2016; no obstante, los incisos a) y b) quedan intactos sin modificación.

### 2.1.2. Omisión en la renegociación a la baja del precio de alquiler

Esta Dirección General de Auditoría comprobó que las nueve oficinas que renegociaron la aplicación del IPC entre el 2021 y 2022; no renegociaron el "precio de alquiler a la baja".

La prueba se aplicó a 10 oficinas que renegociación la aplicación del IPC; de las cuales, 1 oficina (10%) evidencia renegociación del "precio de alquiler a la baja"; mientras que 9 oficinas (90%) no registran renegociación del precio a la baja; por lo que continúan con el precio de alquiler que se ha venido incrementando con el 15% desde el principio del contrato.

En el Cuadro N°3 se observa que la oficina que evidenció renegociación del "precio de alquiler a la baja" se ubicaba en un Edificio Central; mientras que las nueve restantes se sitúan en oficinas regionales y cantonales.

#### Cuadro N°3

**Renegociación del Precio de Alquiler a la Baja**  
**Prueba aplicada a 10 oficinas**  
**(Período 2020-2022)**

N°	Ubicación Oficina	Renegociación Precio		Total oficinas
		Sí	No	
1	Centrales	1		1
2	Regionales y Cantonales		9	9
<b>Total Casos estudiados</b>		<b>1</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>Porcentaje %</b>		<b>10%</b>	<b>90%</b>	<b>100%</b>

Fuente: CCI N° 2 ARGOS y SICOP. En aplicación al D.E.# 42561-H del 01/10/2020

Cabe mencionar que de los 10 casos estudiados se excluyó al Programa Presupuestario 732; por cuanto, renegoció a la baja el precio de alquiler del Edificio Nauyaka, mediante oficio DNE-OF-463-2020 del 21 de julio del 2020, para ser aplicado a partir del período 2021.

Lo anterior en incumplimiento a lo establecido por el Decreto N° 42561-H "Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos", que indica lo siguiente:

*"Artículo 2. ...Sólo se prorrogarán los contratos de arrendamiento en los que se pacte un monto de alquiler inferior al pagado durante el último año..."*

A su vez, con la no negociación a la baja se incumple lo establecido en el oficio N° MTSS-DMT-OF-881-2020 del 23 de julio del 2020, suscrito por el Despacho Ministerial, en relación con la “Etapa I. Negociación a la baja”, se indica que:

*“...Se propone que en esta etapa la intervención sea directamente por parte de los Jefes de Programa Presupuestario...”*

Para ambos casos existe una desatención a lo establecido en materia de Control Interno detallada en:

- Artículo 7 de la Ley General de Control Interno No.8292 establece:

*“Artículo 7º—Obligatoriedad de disponer de un sistema de control interno. Los entes y órganos sujetos a esta Ley dispondrán de sistemas de control interno, los cuales deberán ser aplicables, completos, razonables, integrados y congruentes con sus competencias y atribuciones institucionales. Además, deberán proporcionar seguridad en el cumplimiento de esas atribuciones y competencias; ...”*

- El Artículo 8 de la ley General de Control Interno No.8292 establece que deben existir las acciones necesarias para proporcionar seguridad en la consecución de los siguientes objetivos:

*“Artículo 8º—Concepto de sistema de control interno... 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.*

*c) Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones.*

*d) Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.*

Para identificar la causa de la renegociación tardía del IPC con los Arrendantes para el cálculo de los aumentos anuales, en lugar de continuar con el 15%; así como la omisión para renegociar el precio de alquiler a la baja, de conformidad con la normativa citada, se realizó consulta a los jefes de Programas Presupuestarios 731, 732 y a la Proveduría Institucional, quienes indicaron que:

- El Programa Presupuestario 731, mediante oficio DMT-DVAL-OF-202-2022 del 03 de junio del 2022, indicó que no existen registros físicos, registros informáticos o evidencia alguna:

*“Habiendo asumido el Despacho del Viceministerio del Área Laboral, nos encontramos que no existen registros físicos, registros informáticos, o bien, evidencia alguna con la que podamos dar respuesta a la información solicitada mediante los cuestionarios de Control Interno números 3 y 5...”*

- El Programa Presupuestario 732, mediante respuesta al CCI N°3 del 05 de abril del 2022, manifestó desconocer la causa de la renegociación tardía para incorporar el IPC en el contrato

original (del 16 de enero 2013) o adendas; con lo cual se aplicó el 15% para el cálculo de los aumentos anuales en el precio de alquiler del Edificio Nauyaka, según lo expresado:

*“...No fue hasta septiembre de 2019 que inició sus funciones como Director Nacional de Empleo. Asimismo, el contrato de alquiler del edificio Nauyaka fue negociado en administraciones anteriores, en las cuales el suscrito no tuvo ninguna injerencia ni tampoco se desempeñaba como fiscalizador de la contratación...”*

Las respuestas de los Programas Presupuestarios 731 y 732, evidenciaron que en el Ministerio no existió un procedimiento formalmente establecido para regular la coordinación de traslados de responsabilidades, en el momento que surgió la salida o traslado del personal encargado de las actividades de control relacionadas con el alquiler de inmuebles. Además, se evidenció deficiencias en el correcto manejo de los informes de fin de gestión, conforme lo estipula el apartado 4.6.2 de las “Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO” (NCISP).

#### 4.6.2 Informe de fin de gestión

*“El jerarca y los titulares subordinados deben presentar a las instancias pertinentes, un informe de fin de gestión, donde se resuman entre otros asuntos, las actividades realizadas durante su período de funciones, los logros obtenidos—incluyendo los relativos al SCI— ... y sus sugerencias para la marcha futura de la institución, así como los asuntos en proceso o que deben ser asumidos...”*

Por otro lado, la Proveduría Institucional, en relación con la negociación a la baja de los alquileres y la omisión de incorporar el IPC en los contratos originales y adendas indicó mediante CCI N° 3 del 07 de abril del 2022 respectivamente lo siguiente:

*“...es resorte directo del Programa que no lo solicitó en las especificaciones técnicas del requerimiento...”*

*“...en relación con la negociación del precio a la baja se indica que no fue solicitado...”*

De la respuesta suministrada por la Proveduría, se puede extraer que esa unidad no coordina con los Programas Presupuestarios para tomar las acciones apropiadas que en derecho correspondan, en el tema de renegociación de los aumentos anuales con el IPC y negociación del precio a la baja de alquiler de edificios no incluidos en los contratos originales y adendas; con lo cual incumple su función asesora establecida en el inciso ñ) del Artículo 12 -Jefatura, "Reglamento para el Funcionamiento de las Provedurías Institucionales de los Ministerios de Gobierno, D.E. N° 30640-H”:

*“ñ) Coordinar lo pertinente con las otras unidades administrativas internas del Ministerio, cuando así se requiera **para que se tomen las acciones apropiadas que en derecho correspondan, observándose en tal caso, las normas y trámites del debido proceso**, en situaciones tales como*

*incumplimientos por parte de los contratistas, resoluciones o modificaciones contractuales, ejecución de garantías, sanciones administrativas, reclamaciones de orden civil o penal, etc.”*

El efecto de la aplicación tardía del “Índice de Precios del Consumidor (IPC)” y la omisión para renegociar el precio a la baja de los alquileres, se detalla en el Cuadro N°4 por un monto total de ¢618.8 millones de colones que corresponde a reajustes mal negociados y tardíos en el contrato original y adendas, por concepto de alquiler en 10 oficinas.

### Cuadro N°4

DIFERENCIAS ENTRE MONTOS PAGADOS Vs MONTOS APLICADO ART. 67 LGAUS N°7527 Y SU REFORMA  
 (Cálculos de 2010 a marzo 2022)

N°	Ubicación Oficina	N° Contratación	Fecha Inicio Contrato	Fecha de Renegociación IPC	Diferencias ¢ (Monto Anual en colones)
1	NAUYAKA	2019CD-000067-0007000001	16/1/2013	17/04/2017	209 322 940,60
2	Cartago	2019CD-000026-0007000001	7/2/2013	9/2/2022	119 038 333,64
3	Grecia	2019CD-000017-0007000001	6/10/2011	17/12/2021	71 471 282,36
4	Ciudad Neilly	2019CD-000028-0007000001	31/7/2001	30/09/2021	57 578 015,01
5	Siquirres	2019CD-000024-0007000001	7/6/2012	25/01/2021	50 794 334,62
6	Nandayure	2019CD-000037-0007000001	19/4/2012	21/5/2021	30 768 979,17
7	Cañas	2019CD-000051-0007000001	24/1/2013	3/2/2021	29 872 507,77
8	Orotina	2019CD-000020-0007000001	1/11/2010	22/11/2021	21 158 076,08
9	Guácimo	2019CD-000029-0007000001	12/11/2013	14/12/2021	16 419 190,14
10	Puriscal	2019CD-000070-0007000001	16/7/1999	29/06/2021	12 449 255,96
<b>MONTO TOTAL</b>				<b>¢</b>	<b>618 872 915,35</b>

Fuente de Información: SICOP, Departamento Financiero, Proveduría Institucional, PP729, PP731 y PP732

Cabe aclarar que los cálculos se realizaron para los últimos 11 años a partir del 2010; el monto total no incluye las sumas por reajustes desde la fecha de inicio de cada contrato, tampoco incluye impuestos, tampoco fueron traídos a valor presente; por cuanto, el propósito de la determinación de montos no fue para su recuperación; sino para demostrar la existencia de sumas mal calculadas por la omisión del IPC en los contratos originales y adendas.



Además, ambas condiciones ocasionan provocan a su vez que:

- a) No se protege al Erario Público de las altas erogaciones en el precio de alquiler incrementado por error.
- b) Se mantiene ineficiencia e ineficacia en el control del precio de alquiler.
- c) Incumplimiento del ordenamiento jurídico y técnico.

## 2.2. Inexistencia de planificación estratégica institucional en materia de administración de alquileres

Esta Dirección General de Auditoría verificó que no existe una planificación estratégica en el Ministerio enfocada en la administración de alquileres, que permita coordinar acciones vinculadas con la normativa institucional en materia de teletrabajo y espacios compartidos; con el fin de reducir espacios y atender de forma eficiente, eficaz y económica lo estipulado en el Decreto N° 42561-H “Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos”.

Al respecto, se realizó consulta al Despacho Ministerial, para verificar las acciones ejecutadas o en proceso para el análisis y planificación de la reducción y uso de los espacios de oficinas, la implementación de espacios compartidos; y reducción del gasto en materia de alquileres.

En respuesta, el Despacho Ministerial, manifiesta la existencia de acciones para la divulgación de normativa relacionada con el tema de teletrabajo, renegociación de contratos de alquiler, la designación de la Comisión Institucional de Valoración de Edificios (CIVE), la aplicación de requerimientos físicos en oficinas con contrataciones recientes, entre otros; sin embargo, no se aporta un plan de acción a nivel nacional que evidencie el análisis y planificación para maximizar el uso de todos los espacios liberados en edificios como producto del teletrabajo, reducir a el precio de alquileres a la baja o racionalizar el gasto durante la toma de decisiones al evaluar nuevos arrendamientos de oficinas.

En encuesta aplicada en el mes de abril del 2022, se consultó a diez oficinas por el número de funcionarios que no se encontraban en teletrabajo, y la respuesta fue que el 59% de los funcionarios no se encuentran teletrabajando (51 de 86 funcionarios de las 10 oficinas). Además se consultó si existía un estudio para la reducción de espacios de trabajo; y como resultado se obtuvo que el 90% de las oficinas no registraban estudio alguno (1 de 10 oficinas).

Además, se realizó consulta a la “Comisión Institucional de Teletrabajo”, para conocer si el MTSS está actualmente realizando algún tipo de valoración, estudio o planificación a futuro para implementar a nivel nacional la política pública del teletrabajo; como respuesta, el 03 de mayo del 2022 se señaló lo siguiente:

*“...en la actualidad la institución aplica la modalidad de teletrabajo como un plan de contingencia para contrarrestar la emergencia sanitaria. En razón de lo anterior, de momento no existe un*



*instrumento o estudio planteado para ese fin. Es importante mencionar, que se está a la espera de las instrucciones de la administración superior para efectos de seguir fortaleciendo la modalidad de teletrabajo...”*

La implementación del teletrabajo principalmente en oficinas centrales, ha permitido reducir significativamente el uso de espacios ocupados en m<sup>2</sup> por los funcionarios; pero la Administración no utiliza parte considerable de esos espacios liberados en m<sup>2</sup>; por consiguiente, sólo con la aplicación del teletrabajo no garantiza el aprovechamiento de esos espacios.

A manera de ejemplo se citan las observaciones siguientes:

- Oficinas en Edificios Centrales

En visitas realizadas por esta Dirección en el mes de abril del 2022 a edificios centrales se observó lo siguiente:

En el Edificio Pbro. Benjamín Núñez se ubican dos pisos asignados a la Dirección Nacional de Pensiones; de los cuales sus funcionarios casi en su totalidad se encuentran teletrabajando.

No obstante, a pesar de la desocupación física de las instalaciones en el Edificio Central, con fecha 12 de enero del 2022 se suscribe el Contrato de Arrendamiento con la Contratación Directa N°2021CD-000098-0007000001 conocido como Edificio Báltico.

Se debe resaltar que se han realizado esfuerzos significativos para la reducción de espacios y del gasto por alquiler, en comparación con la contratación anterior del Edificio “Nauyaca, para instalar en el Edificio Báltico las oficinas del Programa Presupuestario 732-00 Dirección Nacional de Empleo, Consejo de Salud Ocupacional, Junta Médica Calificadora de la Incapacidad del Trabajo y la Escuela Laboral; pero también se observó (en el mes de abril del 2022), que el Edificio Báltico registra una subutilización de espacios aproximada al 50%, en relación con el total de espacios físicos asignados y el tiempo de ocupación presencial de los funcionarios.

- Oficinas cantonales en diferentes regiones del país

Esta Dirección mediante prueba aplicada a 5 oficinas cantonales en diferentes regiones del país de marzo del 2020 a marzo del 2022, observó altos porcentajes de desuso o subutilización de sus instalaciones físicas: Nandayure 97%, Puriscal 90%, San Marcos de Tarrazú 70%, Nicoya 66% y Cañas 53%; no obstante, aunque esos porcentajes de desuso se han reducido principalmente con mayor presencialidad por parte de la DAL; en el caso de la DNI se ha mantenido en cierto grado, por la implementación del teletrabajo como política pública.

Por otro lado, cabe destacar la importante gestión del MTSS al suscribir con el Ministerio de Justicia y Paz, el “*Convenio marco para utilizar mecanismos de cooperación interinstitucional para el fortalecimiento de los servicios y de los métodos de resolución alterna de conflictos a nivel extrajudicial en materia laboral*”; mediante el cual, se facilitan espacios institucionales para la resolución de

conflictos, desarrollado por un programa de “Casas de Justicia” en diferentes partes del territorio nacional. No obstante, en respuesta a la consulta efectuada al Despacho Ministerial, tampoco se evidencia un plan de acción institucional para el análisis, planificación y gestión en materia de alquileres como resultado de los espacios obtenidos mediante este tipo de convenios.

Al respecto, el Decreto Ejecutivo N° 42561-H "Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos", Alcance N° 261 a La Gaceta N° 241, jueves 1° de octubre del 2020, establece:

*“Artículo 1. Para los contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos, que a la fecha de la emisión del presente Decreto se encuentren en ejecución, deberá iniciarse de forma inmediata un proceso de renegociación con el propietario del inmueble para lograr un acuerdo de precio más favorable para el inquilino.*

Po otro lado, la “Política Institucional para el uso de espacios compartidos” DMT-01.0-PO-02, indica lo siguiente:

*“Objetivo General: Normar el uso de los espacios compartidos, maximizando el uso de las instalaciones físicas del MTSS, minimizando costos y gastos operativos, ...”.*

En materia de control interno la falta de coordinación de la normativa interna que genera el Ministerio se contrapone a lo estipulado en:

- El inciso a) del Artículo 8 de la ley General de Control Interno No.8292 establece que deben existir las acciones necesarias para proporcionar seguridad en la consecución del siguiente objetivo:

*“a. Proteger y conservar el patrimonio público, contra cualquier pérdida, despilfarro...”*

- Las “Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO” (NCISP) señalan lo siguiente:

*“3.3 Vinculación con la planificación institucional.*

*La valoración del riesgo debe sustentarse en un proceso de planificación que considere ... objetivos, metas, políticas e indicadores de desempeño claros, medibles, realistas y aplicables, establecidos ... los resultados ... deben ser insumos para retroalimentar ese proceso de planificación, aportando elementos para ... revisar, evaluar y ajustar periódicamente los enunciados y supuestos que sustentan los procesos de planificación estratégica y operativa institucional, para determinar su validez ante la dinámica del entorno y de los riesgos internos y externos.”*

*“4.5.2 Gestión de proyectos*

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer, vigilar el cumplimiento y perfeccionar las actividades de control necesarias para garantizar razonablemente la correcta planificación y gestión de los proyectos que la institución emprenda...”*

La condición expuesta se presenta porque la normativa relacionada con la aplicación del teletrabajo y la regulación del uso de espacios es de reciente emisión; por consiguiente, el Ministerio no contempló entre los objetivos estratégicos contenidos en el Plan Estratégico Institucional, creado para los años 2018-2022, acciones para vincular la planificación institucional del teletrabajo con la administración de alquileres; con el propósito de facilitar el análisis y planificación del uso y aprovechamiento de espacios generados mediante el teletrabajo en oficinas para la toma de decisiones en materia de alquileres.

Los principales efectos de no coordinar la normativa interna que afecta las políticas de alquileres son:

- a) No permite aprovechar eficiente y eficazmente los espacios liberados entre oficinas o edificios.
- b) No permite la renegociación del precio a la baja u optar por otras opciones de alquiler con un precio inferior al pagado durante el último año de conformidad con la normativa vigente.
- c) Nuevas erogaciones para el erario público, en contrataciones de alquiler de edificios, sin una planificación a nivel institucional.
- d) Roles asignados a funcionarios para el uso de espacios compartidos, pero con subutilización de espacios.

### **2.3. Omisión en el registro de documentos de contratación en el SICOP**

Esta Dirección comprobó omisión en el registro de documentos en expedientes de contratación del Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP).

Los documentos no registrados en el SICOP fueron:

- Renegociación de contratos:

En la Contratación 2019CD-000070-0007000001 Oficina Puriscal, no se registra la renegociación para ajustar el aumento anual del precio de alquiler con la aplicación del Índice de Precios al Consumidor mediante oficio DMT-DVAL-OF-256-2021 29 de junio del 2021.

En la Contratación 2019CD-000024-0007000001 Siquirres, no se registra la renegociación para ajustar el aumento anual del precio de alquiler con la aplicación del Índice de Precios al Consumidor con oficio DMT-DVAL-OF-255-2021 del 29 de junio del 2021. Adenda 3° modificación de Cláusula Contratación Directa 2012CD-000043-73100 con fecha 25 de agosto del 2021.

- Informe final de la Comisión Institucional de Valoración de Edificios (CIVE) a las mejoras subsanadas:

El SICOP registra la valoración realizada mediante informes emitidos con las mejoras que se encontraban pendientes de subsanar, en relación con los alquileres de nuevas oficinas: Naranjo, Heredia, Limón, Pérez Zeledón, Puntarenas, Ciudad Quesada, Liberia y San José DAL; no obstante, el SICOP, registra el Acta de recepción definitiva con la firma del Encargado General de Contrato; pero no se evidencia la verificación del subsane realizado por la CIVE.

En respuesta a entrevista aplicada a la Coordinación de la CIVE, se indicó que es una práctica usual designar conjuntamente a los miembros de la Comisión para la valoración de los aspectos técnicos con el (la) “Encargado (a) General del Contrato”, en diferentes momentos: valoración inicial, supervisiones de seguimiento y la verificación final del cumplimiento de las mejoras pactadas con el Arrendante, antes de que se realice la recepción definitiva de edificios en alquiler por parte del “Encargado”.

La verificación del cumplimiento o subsane de las mejoras pactadas, las realiza cada uno de los miembros de la CIVE conformada por: Unidad de Salud Ocupacional (USSO), Consejo de Salud Ocupacional (CSO), Unidad de Mantenimiento (UM) y Departamento de Tecnologías de la Información y Comunicaciones (DTIC).

Los resultados de la supervisión son informados al Encargado (a) de Contrato en el momento de la supervisión. Cada uno de los miembros emiten un informe para que la Coordinación de la CIVE elabore el informe consolidado.

En entrevistas aplicadas a la Sub Dirección de la DAL, se confirma que las mejoras pactadas y aceptadas por el Arrendante que se mencionan en el informe de valoración de la CIVE para las oficinas: Pérez Zeledón, Puntarenas, San José, habían sido cumplidas y verificadas satisfactoriamente por dicha “Comisión”.

Por otra parte, el Despacho Laboral, confirma el acompañamiento por parte de la CIVE a los encargados de nuevos contratos de arrendamiento de la DNI y DAL para verificar la atención de las mejoras aceptadas y pactadas y del estado de los inmuebles en todo momento; sin embargo, la verificación final del cumplimiento de las mejoras pactadas y cumplidas por el Arrendante, no se registran en el SICOP.

Lo anteriormente expuesto confirma que el proceso de la verificación del subsane realizado por la CIVE si se ejecuta, pero no queda respaldo en el SICOP de todo lo actuado al respecto.

Al respecto, la Directriz DGABCA-0013-2017 del 7 de noviembre, 2017 señala como “Aspectos mínimos que debe contener el expediente digital de Contratación Administrativa en el Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP)” los siguientes:

“ ...

11. Subsanes (solicitudes y presentaciones) ...
12. Análisis legal, económico y técnico de las ofertas...
13. Análisis integral de las ofertas o resumen ejecutivo...
19. Informes, resoluciones u otras actuaciones referidas a la contratación”.

Además, el Artículo 40 de la Ley 7494 Ley de Contratación Administrativa, establece lo siguiente:

*“Artículo 40.- Uso de medios digitales. Toda la actividad de contratación regulada..., deberá realizarse por medio del Sistema digital unificado de compras públicas.*

*Dicho sistema de gestión será único y centralizado y su administración estará a cargo del Poder Ejecutivo.*

**El sistema deberá reproducir toda la información relativa a cada una de las etapas del procedimiento de compras.**

*Asimismo, el Sistema digital unificado de compras **públicas garantizará la total transparencia y publicidad de cada uno de los procedimientos, documentos e información relacionada con dichos procesos de compras**, para lo cual el sistema debe reproducir la información en formatos digitales aptos para que el público pueda descargarlos, copiarlos, manipularlos y reproducirlos”.*

Por otra parte, las “Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO” (NCISP) aplicables a este tema, indican lo siguiente:

- 5.6 Calidad de la información.

*“...Los atributos fundamentales de la calidad de la información están referidos a la confiabilidad, oportunidad y utilidad”.*

- 5.6.1 Confiabilidad.

*“La información ... libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y sea emitida por la instancia competente”.*

- 5.6.2 Oportunidad.

*“Las actividades de recopilar, procesar y generar información, deben realizarse y darse en tiempo a propósito y en el momento adecuado, de acuerdo con los fines institucionales. ”*

• 5.6.3 Utilidad.

*"La información... útil para los distintos usuarios, en términos de pertinencia, relevancia, suficiencia y presentación adecuada, de conformidad con las necesidades específicas de cada destinatario. "*

Se consultó a la Proveduría Institucional mediante CCI N° 03 del 07 de abril del 2022, sobre la causa de la omisión en el registro de documentos en expedientes de contratación en el SICOP; la respuesta fue la siguiente:

*"En estos casos, quien alimenta el expediente administrativo una vez se encuentre en ejecución, es propiamente el Programa Presupuestario, en la figura de quien recaiga la fiscalización, siendo ellos, quienes gestionan y mueven las acciones que la Proveduría ejecuta por mandato. La Proveduría Institucional, no gestiona ninguna acción de oficio, sino que siempre es a raíz de alguna solicitud que viene del Programa."*

De lo anterior, se puede concluir que la causa de la omisión en el registro de documentos en expedientes de contratación en el SICOP, se debe a que los Programas Presupuestarios no han estipulado actividades de control y seguimiento que regulen la remisión a la Proveduría Institucional de los documentos sobre renegociación de contratos y subsane de mejoras pactadas con los Arrendantes, en observación a la normativa citada.

La omisión en el registro de documentos en expedientes de contratación en el Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP), favorece los siguientes efectos:

- a) No garantiza la total transparencia y publicidad de cada uno de los procedimientos, documentos e información relacionada con el proceso de contratación.
- b) Pérdida de los atributos fundamentales de la información en términos de calidad, confiabilidad, oportunidad y utilidad.

#### **2.4. Desaprovechamiento del gasto de alquiler de oficinas durante la pandemia Covid19**

Esta Dirección General de Auditoría comprobó que existen altos porcentajes de subutilización en las oficinas administrativas alquiladas en: Nandayure con el 97%, Nicoya con el 66% y Cañas con el 53% desde marzo 2020 a marzo 2022.

En el punto 2.5 se puede observar que después de la pandemia Covid19, en algunas oficinas se continúan generando un gasto de alquiler no aprovechado en relación con la ocupación del espacio físico por funcionarios.

Cabe mencionar que también se detectaron altos porcentajes de subutilización en la oficina de Puriscal con el 90% y San Marcos de Tarrazú con el 70%. También cabe indicar que estos dos casos ya fueron



presentados a la Administración mediante informe parcial: DGA-AMTSS-IESP-3-2022 (Contrataciones 2019CD-000070-0007000001 y 2019 CD-000022-0007000001).

- **Oficina de Nandayure Contratación N° 2019CD-000037-0007000001**

Las instalaciones de la oficina de Nandayure están ubicadas en una “casa” de dos plantas con 151 m<sup>2</sup> de construcción, con un contrato con fecha de inicio desde el 19 de abril del 2012.

En esta oficina se encuentra destacado solamente un funcionario de la DAL. La DNI no ha tenido ocupación física de las instalaciones en un 100% desde febrero del 2020. El funcionario de la DAL, utiliza el espacio físico una vez a la semana desde el 21 de julio del 2021, lo que significa que el Ministerio prescinde del uso de la oficina de Nandayure en un 97% del tiempo laborable.

En el cuadro N°5, se observa el gasto de alquiler de marzo 2020 a marzo del 2022, el cual asciende a un monto de ₡24.824.280,94 (veinticuatro millones ochocientos veinticuatro mil doscientos ochenta colones con 94/100). Si a este monto se le resta el 3% del tiempo que efectivamente el Ministerio utilizó el inmueble para brindar un servicio presencial a los usuarios de la zona de Nandayure, esto significa que se han cancelado ₡23.980.255,39 (veintitrés millones novecientos ochenta mil doscientos cincuenta y cinco colones con 39/100) por el tiempo en el que se ha prescindido del uso del inmueble.

### Cuadro N°5

**Total Gastos por alquiler de oficina subutilizado  
 Oficina de Nandayure  
 De marzo 2020 a marzo 2022  
 (En miles de colones)**

Año	Total ₡	Uso Efectivo 3% Total ₡	Subutilizado 97% Total ₡
<b>2020</b>	<b>9 645 446,69</b>	<b>327 945,19</b>	<b>9 317 501,50</b>
<b>2021</b>	<b>12 130 921,13</b>	<b>412 451,32</b>	<b>11 718 469,81</b>
<b>2022</b>	<b>3 047 913,12</b>	<b>103 629,05</b>	<b>2 944 284,07</b>
<b>Totales ₡</b>	<b>24 824 280,94</b>	<b>844 025,55</b>	<b>23 980 255,39</b>

Fuente: Elaborado con base en pagos de alquiler "Montos Brutos" suministrados por el Departamento Financiero del MTSS.

Otro aspecto importante para considerar, es que no se evidencia una renegociación a la baja del precio de alquiler.



- **Oficina de Nicoya Contratación N° 2019CD-000065-0007000001**

Las instalaciones de la oficina de Nicoya están ubicadas en una “casa” (con un área de 86 m<sup>2</sup>), según contrato con fecha de inicio 15 de diciembre del 2009. Parte del inmueble alquilado como casa de habitación (con un área de 166 m<sup>2</sup>) fue desocupado por una funcionaria del DNI. A mediados de mayo del 2022, el Arrendante alquila parte del inmueble a otro arrendatario.

En consulta realizada a la DNI mediante el Sistema ARGOS, se informa que desde el inicio de la pandemia Covid 19, la DNI no ha tenido ocupación física de las instalaciones de marzo 2020 a diciembre 2021; a excepción de la asignación de una Inspectora de enero a marzo 2022 una vez por semana.

En entrevista personal realizada a funcionario destacado en la DAL, se pudo conocer que la DAL tampoco tuvo ocupación física de marzo a diciembre del 2020; y a partir de enero 2021 a marzo de 2022 se ha mantenido laborando un funcionario Conciliador cinco días a la semana.

Además, la Oficina contó con la colaboración de una Secretaria para la atención de denuncias de procesos de Inspección, destacada únicamente por siete meses.

El porcentaje de desuso o desocupación física del inmueble, asciende a un promedio del 66%. El tiempo laborable de los tres funcionarios se calculó con base en 160 horas mensuales cada uno. Los cálculos para los dos funcionarios de la DNI y DAL se obtienen de restar las 160 horas esperadas de la jornada con las realmente laboradas (de marzo 2020 a marzo de 2022); mientras que en el caso de la Secretaria sólo se calculó el tiempo efectivo laborado de 7 meses (de junio a diciembre de 2021) con un horario de 2 días por semana.

En el cuadro N°6, se observa el gasto de alquiler de marzo 2020 a marzo del 2022, el cual asciende a un monto de ₡20.423.767,83 (veinte millones cuatrocientos veintitrés mil setecientos sesenta y siete colones con 83/100). Si a este monto se le resta el 34% del tiempo que efectivamente el Ministerio utilizó el inmueble para brindar un servicio presencial a los usuarios de la zona Nicoya significa que se han cancelado ₡13.538.482,46 (trece millones quinientos treinta y ocho mil cuatrocientos ochenta y cos colones con 46/100) por el tiempo en que se ha desaprovechado la utilización del inmueble.

### Cuadro N°6

**Total Gastos por alquiler de oficina subutilizado**  
**Oficina de Nicoya**  
**De marzo 2020 a marzo 2022**  
**(En miles de colones)**

Año	Total ¢	Uso Efectivo 34%	Subutilizado 66%
		Total ¢	Total ¢
<b>2020</b>	<b>8 130 496,90</b>	<b>2 740 962,97</b>	<b>5 389 533,93</b>
<b>2021</b>	<b>9 779 101,51</b>	<b>3 296 742,55</b>	<b>6 482 358,96</b>
<b>2022</b>	<b>2 514 169,42</b>	<b>847 579,84</b>	<b>1 666 589,58</b>
<b>Totales ¢</b>	<b>20 423 767,83</b>	<b>6 885 285,37</b>	<b>13 538 482,46</b>

**Fuente:** Elaborado con base en pagos de alquiler "Montos Brutos" suministrados por el Departamento Financiero del MTSS.

- **Oficina de Cañas Contratación N° 2019CD-000051-0007000001**

La oficina de Cañas está ubicada en una "casa" de 133 m<sup>2</sup> de construcción desde el año 2013 (Remodelada en el 2019). En entrevista realizada, se informa que desde el inicio del tiempo de pandemia Covid 19, de marzo 2020 a marzo de 2022, se encuentran tres funcionarios destacados en la oficina: dos funcionarios de la DNI y una funcionaria de la DAL. Los funcionarios de ambas Direcciones teletrabajaron a partir de marzo 2020, hasta marzo y abril de 2021 respectivamente.

A partir de esas fechas se han mantenido laborando cinco días a la semana; por consiguiente, el porcentaje promedio de desocupación del inmueble o desuso durante la pandemia alcanza el 53% de desuso (Calculado con base en 480 horas mensuales por tres funcionarias y promediado con los veinticinco meses del período en estudio).

### Cuadro N°7

**Total Gastos por alquiler de oficina subutilizado**  
**Oficina de Cañas**  
**De marzo 2020 a marzo 2022**  
**(En miles de colones)**

Año	Total ¢	Uso Efectivo 47%	Subutilizado 53%
		Total ¢	Total ¢
<b>2020</b>	<b>10 520 378,40</b>	<b>4 979 645,78</b>	<b>5 540 732,62</b>
<b>2021</b>	<b>12 733 530,43</b>	<b>6 027 204,40</b>	<b>6 706 326,03</b>
<b>2022</b>	<b>3 253 327,19</b>	<b>1 539 908,20</b>	<b>1 713 418,99</b>
<b>Totales ¢</b>	<b>26 507 236,02</b>	<b>12 546 758,38</b>	<b>13 960 477,64</b>

**Fuente:** Elaborado con base en pagos de alquiler "Precio Total" (Con impuestos) obtenidos del SICOP.

En el cuadro N°7, se observa el gasto de alquiler de marzo 2020 a marzo del 2022, el cual asciende a un monto de ¢26.507.236,02 (veintiséis millones quinientos siete mil doscientos treinta y seis colones con 02/100). Si a este monto se le resta el 47% del tiempo que efectivamente el Ministerio utilizó el inmueble para brindar un servicio presencial a los usuarios de la zona de Cañas; el restante 53% equivale a la porción pagada y no utilizada del inmueble presencialmente por un monto de ¢13.960.477,64 (trece millones novecientos sesenta mil cuatrocientos setenta y siete colones con 64/100).

Al respecto, el Artículo 8 de la ley General de Control Interno No.8292 establece que deben existir las acciones necesarias para proporcionar seguridad en la consecución del siguiente objetivo:

- 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.”

A su vez, las “Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO” (NCISP) señalan lo siguiente:

#### 4.5.1 Supervisión constante

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben ejercer una supervisión constante sobre el desarrollo de la gestión institucional y la observancia de las regulaciones atinentes al SCI, así como emprender las acciones necesarias para la consecución de los objetivos.”

#### 6.3.1 Seguimiento continuo del SCI

“Los funcionarios en el curso de su labor cotidiana, deben observar el funcionamiento del SCI, con el fin de determinar desviaciones en su efectividad, e informarlas oportunamente a las instancias correspondientes.”

#### 4.5.2 Gestión de proyectos

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer, vigilar el cumplimiento y perfeccionar las actividades de control necesarias para garantizar razonablemente la correcta planificación y gestión de los proyectos que la institución emprenda...”

La causa del desuso de oficinas administrativas alquiladas en Nandayure, Nicoya y Cañas es la falta de un estudio técnico a nivel institucional que facilite el análisis, planificación, supervisión constante, seguimiento continuo y de gestión para la administración del gasto por alquiler de oficinas; lo cual se evidencia en oficio DMT-DVAL-OF-202-2022 del 03 de junio del 2022, que se origina como respuesta a la consulta realizada por esta Auditoría al Programa Presupuestario 731, en relación con contratos de alquiler, donde la DNI indicó que no existen registros físicos, registros informáticos o evidencia alguna:

*“Habiendo asumido el Despacho del Viceministerio del Área Laboral, nos encontramos que no existen registros físicos, registros informáticos, o bien, evidencia alguna con la que podamos dar respuesta a la información solicitada mediante los cuestionarios de Control Interno...”*

En el cuadro N°8, se observa que el registro de altos porcentajes de desuso en la ocupación física de oficinas, provocó una erogación de ₡51.479.215.49 (cincuenta y un millón cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos quince colones con 49/100) por concepto de alquiler de las oficinas no utilizado en Nandayure, Nicoya y Cañas, a pesar de haber prescindido significativamente de su uso en tiempo de Pandemia, según los detalles y períodos previamente señalados, a saber:

### Cuadro N°8

**Total Gastos por alquiler de oficina subutilizados  
 Oficinas de Nandayure, Nicoya y Cañas  
 De marzo 2020 a marzo 2022  
 (En miles de colones)**

Año	Total ₡	Uso Efectivo Total ₡	Subutilizado Total ₡
<b>2020</b>	<b>28 296 321,99</b>	<b>8 048 553,94</b>	<b>20 247 768,05</b>
<b>2021</b>	<b>34 643 553,07</b>	<b>9 736 398,27</b>	<b>24 907 154,80</b>
<b>2022</b>	<b>8 815 409,73</b>	<b>2 491 117,09</b>	<b>6 324 292,64</b>
<b>Totales ₡</b>	<b>71 755 284,79</b>	<b>20 276 069,30</b>	<b>51 479 215,49</b>

Fuente: Elaborado con base en pagos de alquiler obtenidos del SICOP y Departamento Financiero del MTSS.

#### 2.5. Excesivos costos de alquiler en relación con el uso presencial, condiciones físicas y/o precio de arrendamiento en el mercado.

Esta Dirección determinó pagos excesivos por concepto de alquiler de las oficinas del Ministerio ubicadas en Nandayure, Nicoya, Cañas, Siquirres, Guápiles, Guácimo y Limón; en relación con el precio, uso presencial, condiciones físicas actuales; y/o las opciones de alquiler que ofrecen otros proveedores para cubrir razonablemente las necesidades del Ministerio.

En relación con el precio de alquiler, se verificó que existen opciones de arrendamiento que ofrecen mejores condiciones que las actuales; sin embargo, cabe aclarar que la Administración debe de valorar la viabilidad de las instalaciones para cumplir con los requerimientos físicos básicos para oficinas administrativas; tanto desde las necesidades de la DAL para cumplir las normas relacionadas con requerimientos físicos establecidos en materia de conciliación, como desde las necesidades de la DNI.

Por lo anterior, la siguiente información muestra diferentes variables que afectan la razonabilidad en el precio de alquiler en cada oficina, a saber:

- Nandayure (Contratación N° 2019CD-000037-0007000001): El MTSS cancela en el II Trimestre 2022 un monto bruto mensual de ₡ 1.015.971,04 (un millón quince mil novecientos setenta y un colones con 04/100). La casa tiene un área de 151 m<sup>2</sup>, el inmueble no es utilizado, a excepción de un funcionario una vez a la semana. Se paga ₡6.728,29/m<sup>2</sup>.  
El precio de alquiler de esta oficina fue incrementado erróneamente por el 15% anual hasta el 21 de mayo del 2021; sin embargo, el precio no fue renegociado a la baja.  
En el centro de Nandayure se ubicaron dos locales de 30 y 70 m<sup>2</sup>, ambos con un precio de alquiler de ₡150.000,00 (ciento cincuenta mil colones con 00/100), en los que se pagaría un total de ₡5.000,00/m<sup>2</sup> o ₡2.142,85/m<sup>2</sup> respectivamente, pero con mejores condiciones.
- Nicoya (Contratación N° 2019CD-000065-0007000001): El MTSS canceló según Órdenes de Pedido del SICOP a marzo del 2022 ₡842.303.55 (ochocientos cuarenta y dos mil trescientos tres colones con 55/100) por 252 m<sup>2</sup>; se renegoció el precio de alquiler a la baja para el II Trimestre 2022 para un monto bruto mensual de ₡ 564.999,66 (quinientos sesenta y cuatro mil novecientos noventa y nueve colones con 66/100). El área de la oficina es de 86 m<sup>2</sup> y es ocupada por un funcionario Conciliador cinco días a la semana.

En el SICOP se registra la Adenda Primera del 25 de marzo del 2022, mediante la cual en la Cláusula N° Décimo Primera se evidencia el precio de alquiler a la baja; sin embargo, no se evidencia el respaldo y términos de la renegociación; la cual no corresponde proporcionalmente con el precio que debió ser calculado con base en la nueva área de 86 m<sup>2</sup> ocupada por el MTSS; con lo cual se afecta al Erario Público. El nuevo precio/m<sup>2</sup> es de ₡6.569,76.

En Nicoya centro se ubican 12 locales con un precio promedio de ₡356.892.00, con un área promedio de 42 m<sup>2</sup> y con un precio promedio/m<sup>2</sup> de ₡8.497.43 con condiciones más favorables que el inmueble actualmente alquilado.

- Cañas (Contratación N° 2019CD-000051-0007000001): El Ministerio cancela a junio del 2022 un Precio total de ₡1.099.312.97 (Un millón noventa y nueve mil trescientos doce colones con 97/100). La oficina de Cañas está ubicada en una “casa” de 133 m<sup>2</sup> de construcción desde el año 2013 (Remodelada en el 2019); en la cual se encuentran tres funcionarios que laboran en forma presencial los cinco días de la semana.  
El precio de alquiler de esta oficina fue incrementado erróneamente por el 15% anual hasta el 03 de febrero del 2021; sin embargo, el precio no fue renegociado a la baja.
- Limón (Contratación N° 2017CD-000060-0007000001): El MTSS cancela en el III Trimestre 2022 un precio total mensual de ₡ 4.623.226,14 (Cuatro millones seiscientos veintitrés mil doscientos veintiséis colone con 14/100).

El edificio tiene un área de 714 m<sup>2</sup>. Se paga ₡6.475,11/m<sup>2</sup>. En la oficina se encuentran asignados 16 funcionarios (11 funcionarios de la DNI y 5 de la DAL). En teletrabajo se encuentra un total de 6 funcionarios. En visita realizada se observó el elevador y aire acondicionado

dañados; además se observó un total de 6 funcionarios laborando presencialmente; lo cual podría constituir una considerable subutilización de espacio/m<sup>2</sup>.

- Siquirres (Contratación N° 2019CD-000024-0007000001): El MTSS cancela en el III Trimestre 2022 un precio total mensual de ₡ 1.978.370.92 (un millón novecientos setenta y ocho mil trescientos setenta colones con 92/100).

El inmueble cuenta con una orden sanitaria en proceso. La casa tiene dos áreas: 107 m<sup>2</sup> más un semisótano de 93 m<sup>2</sup> en desuso. Se paga ₡18.489,45/m<sup>2</sup> para el uso presencial de un funcionario cinco días por semana.

El precio de alquiler de esta oficina fue incrementado erróneamente por el 15% anual hasta el 25 de enero del 2021; sin embargo, el precio no fue renegociado a la baja.

Para efectos de referencia del precio/m<sup>2</sup>, en el centro de Siquirres, se ubican dos inmuebles:

a) Un local de 94 m<sup>2</sup>, con un precio de ₡650.000,00 con un precio/ m<sup>2</sup> de ₡6.914.90 (Incluye finos acabados, sistema video vigilancia con seis cámaras 24 horas al día, servicios sanitarios conforme con la L7600, portón principal y cortinas metálicas, pila metálica para lavado de manos, dos oficinas con aire acondicionado, sala de cuarenta y dos metros, ofrece servicio de limpieza tres días a la semana, servicio miscelánea, incluye materiales de limpieza de pisos, vidrios y servicios sanitarios, incluye el agua potable y horno de microondas).b) Un segundo local con un precio de ₡452.000,00, con un área de 60 m<sup>2</sup>, para un precio/m<sup>2</sup> de ₡7.533.33, ubicado en la planta alta con elevador, aire acondicionado, parqueo, cumple con la Ley 7600, ofrece mantenimiento interior y exterior, entre otros.

- Guápiles (Contratación N° 2019CD-000038-0007000001): El MTSS cancela en el III Trimestre 2022 un precio total mensual de ₡ 1.088.789.76 (un millón ochenta y ocho mil setecientos ochenta y nueve colones con 76/100).

La casa tiene un área de 187,31 m<sup>2</sup>. Se paga ₡5.822.41/ m<sup>2</sup> para el uso presencial de dos funcionarias de la DAL un día a la semana y un funcionario de la DNI un día a la semana.

Para efectos de referencia del precio/m<sup>2</sup> en el centro de Guápiles, se ubican dos inmuebles en alquiler: 1) Área: 260 m<sup>2</sup>, Precio de ₡ 1.000.000,00 negociable, Precio/m<sup>2</sup> de ₡3.846,15.

2) Área: 71 m<sup>2</sup>, Precio de ₡ 450.000,00 negociable, Precio/m<sup>2</sup> de ₡6.338,03. Con finos acabados y excelentes condiciones.

- Guácimo (Contratación N° 2019CD-000029-0007000001): El MTSS cancela en el III Trimestre 2022 un precio total mensual de ₡ 742.767,23 (setecientos cuarenta y dos mil setecientos sesenta y siete colones con 23/100).

La casa tiene un área de 49,80 m<sup>2</sup>. Se paga ₡14.915,00/m<sup>2</sup> para el uso presencial de un funcionario de la DNI un día a la semana.

El precio de alquiler de esta oficina fue incrementado erróneamente por el 15% anual hasta el 14 de mayo del 2021; sin embargo, el precio no fue renegociado a la baja.



En el cuadro N° 9 se resumen los datos de precios y ocupación física en las oficinas:

### Cuadro N°9

#### Racionalidad del costo por alquiler de oficina ( Período 2022)

N°	Oficina	Precio Total/mes (En colones ₡)	Área m <sup>2</sup>	Precio/m <sup>2</sup> (En colones ₡)	N° Func.	Ocupac Física
1	Nandayure	1 015 971,04	151,00	6 728,29	1	1 Func un d/sem
2	Nicoya	564 999,66	86,00	6 569,76	2	1 func 5 ds/sem
3	Cañas	1 099 312,97	133,00	8 265,51	3	3 func 5 ds/sem
4	Limón	4 623 226,14	714,00	6 475,11	16	6 func 5 ds/sem
5	Siquirres	1 978 370,92	107,00	18 489,45	2	1 func 5 ds/sem
6	Guápiles	1 088 789,76	187,00	5 822,41	4	3 func 1 ds/sem
7	Guácimo	742 767,23	49,80	14 915,00	1	1 Func un d/sem

Fuente: SICOP y entrevistas aplicadas personalmente a funcionarios en oficinas

En el cuadro N° 10 se resumen los datos de cuatro oficinas en las que se obtuvo información de precios de mercado de alquileres, con el fin de comparar los gastos de alquiler actuales del Ministerio con los precios promedio de ofertas:

### Cuadro N°10

#### Cuadro Comparativo Gastos de Alquiler Gasto/mes MTSS vs Precio Promedio Ofertas/mes ( Período 2022)

N°	Oficina	N° Ofertas	Precio Prom. Ofertas ₡	Gto/Mes MTSS ₡	Área m <sup>2</sup> MTSS	Área m <sup>2</sup> Prom. Ofertas	Precio Prom/m <sup>2</sup> OfertaSS ₡	Gto/m <sup>2</sup> MTSS ₡	Ocupac Física
1	Nandayure (*)	2	150 000,00	1 015 971,04	151,0	50,0	3 000,00	6 728,29	(1) 1 Func un d/sem
2	Siquirres (*)	2	551 000,00	1 978 370,92	107,0	77,0	7 155,84	18 489,45	(2) 1 func 5 ds/sem
3	Guápiles (*)	3	417 000,00	1 088 789,76	187,0	127,0	3 283,46	5 822,41	(3) 3 func 1 ds/sem
4	Nicoya (*)	12	356 892,00	564 999,66	86,0	42,0	8 497,43	6 569,76	(4) 1 func 5 ds/sem

Fuente: (\*) Restar áreas no utilizadas y tomar en cuenta condiciones físicas no aptas

(1) 2da Planta y patios en desuso (2) Sótano y patios en desuso+Orden Sanitaria (3) Goteras, pisos resbaladizos, mal olor sanitarios (4) Patio+Orden Sanitaria.

Para este punto es importante destacar nuevamente incumplimiento de lo estipulado en el Decreto N° 42561-H “Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos” del 1° de octubre de 2020, señala lo siguiente:

*“Artículo 2. ...Sólo se prorrogarán los contratos de arrendamiento en los que se pacte un monto de alquiler inferior al pagado durante el último año...”*



De igual forma se presenta el incumplimiento del oficio N° MTSS-DMT-OF-881-2020 del 23 de julio del 2020, suscrito por el Despacho Ministerial, en relación con la “Etapa I. Negociación a la baja”, indica que:

*“...Se propone que en esta etapa la intervención sea directamente por parte de los Jefes de Programa Presupuestario...”*

En materia de control interno tal y como se ha citado en apartados anteriores hay un marcado incumplimiento a lo citado en:

- Las “Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO” (NCISP) señalan lo siguiente:

#### 4.5.1 Supervisión constante

*“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben ejercer una supervisión constante sobre el desarrollo de la gestión institucional y la observancia de las regulaciones atinentes al SCI, así como emprender las acciones necesarias para la consecución de los objetivos.”*

#### 6.3.1 Seguimiento continuo del SCI

*“Los funcionarios en el curso de su labor cotidiana, deben observar el funcionamiento del SCI, con el fin de determinar desviaciones en su efectividad, e informarlas oportunamente a las instancias correspondientes.”*

#### 4.5.2 Gestión de proyectos

*“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer, vigilar el cumplimiento y perfeccionar las actividades de control necesarias para garantizar razonablemente la correcta planificación y gestión de los proyectos que la institución emprenda...”*

- El Artículo 8 de la ley General de Control Interno No.8292 establece que deben existir las acciones necesarias para proporcionar seguridad en la consecución del siguiente objetivo:

*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”.*

La causa de pagos excesivos por alquiler de oficinas, en relación con el tiempo y espacio realmente utilizado y con el costo actual de los precios de alquiler; se produce porque en el Ministerio no existe suficiente control para administrar con eficiencia y economía los alquileres que actualmente mantiene la Institución versus la cantidad de funcionarios asignados a éstos y al tiempo que los utilizan en forma presencial.

El principal efecto de realizar pagos excesivos por alquiler de oficinas, en relación con el tiempo y espacio realmente utilizado, es la pérdida o despilfarro de recursos públicos.

## 2.6. Insuficiente supervisión y seguimiento de los requerimientos físicos de oficinas y su gestión institucional.

Esta Dirección mediante encuestas aplicadas a los funcionarios encargados de contratos de alquiler de 10 oficinas y visitas a 7 oficinas ubicadas en diferentes regiones del país, se revelaron condiciones no aptas en las instalaciones, con alto grado de deficiencia, tanto para los funcionarios como para los usuarios de los servicios del MTSS.

En el Cuadro N° 11, se muestra un resumen de los temas verificados y consultados, del cual se desprende una serie de condiciones o requerimientos que registran un grado de deficiencia entre el 40% y 90%; en temas tales como: seguridad para el resguardo del personal y bienes, vigilancia, aseo y limpieza, mantenimiento correctivo y preventivo, deterioro en las instalaciones, sistema de comunicación y redes, sistema aire acondicionado y sistema contra incendios.

**Cuadro N°11**

**Resumen Encuesta Aplicada a 10 oficinas DNI-DAL  
 (Mes de abril del 2022)**

Temas consultados a 10 oficinas	Sí		No	
	Abs.	Porc.	Abs.	Porc.
1 Servicio de vigilancia	1	10%	9	90%
2 Medidas para la detección y supresión de incendios	2	20%	8	80%
3 Mantenimiento correctivo y preventivo	3	30%	7	70%
4 Sistema de comunicación y redes eficiente	4	40%	6	60%
5 Seguridad razonable para el resguardo del personal y bienes	5	50%	5	50%
6 Servicio de aseo y limpieza	5	50%	5	50%
7 Procedimiento claro para gestinar el manten. Correc y prev.	5	50%	5	50%
8 Aire acondicionado y/o ventilación natural adecuada y suficiente	5	50%	5	50%
9 Cumplimiento del Arrendante con el mantenimiento correc. y preventivo pa	6	60%	4	40%
10 Instalaciones en condicones óptimas	6	60%	4	40%

**Fuente:** Encuesta aplicada a 10 oficinas regionales y cantonales en diferentes regiones: Central, Huetar Norte, Chorotegea, Huetar Atlántica, Pacífico Central y Brunca.

A modo de casos específicos se procede a detallar los resultados de las principales condiciones que no favorecen el funcionamiento de la gestión institucional y consecución de sus objetivos en diferentes oficinas visitadas, a saber:

• **Oficina de Nandayure Contratación N° 2019CD-000037-0007000001**

- No cuenta con rótulo del MTSS instalado.
- No cuenta con vigilancia y limpieza.
- El patio trasero usado como bodega de bienes en desuso, presenta una abertura, lo que podría facilitar la sustracción de bienes patrimoniales del Ministerio.
- Se han presentado problemas por corte de suministro de agua, ocasionado por el trámite de pago con facturas físicas. En oficinas del acueducto de la Municipalidad de Nandayure, se indica que no se emiten facturas electrónicas.

• **Oficina de Nicoya Contratación N° 2019CD-000065-0007000001**

- No se encontró instalado el rótulo del MTSS. El rótulo se encontraba detrás de un mueble en la oficina del funcionario de la DAL.
- No cuenta con vigilancia.
- Las necesidades de mantenimiento se atienden en forma tardía, se indica que en el 2022 se pintó y fumigó la oficina, pero que no se hacía desde el 2012. El funcionario no indica la causa.

La Oficina de Nicoya presenta “Orden Sanitaria” con riesgo de ejecución de una orden de cierre por parte del Ministerio de Salud, situación ocasionada por incumplimiento a aspectos pendientes de atender y subsanar, tales como:

- No cuenta con limpieza.
- No cuenta con Permiso Sanitario
- No cuenta con condiciones adecuadas de higiene y limpieza, existe presencia de residuos sólidos de sanitarios en el piso. Pisos en mal estado. Los pisos de sanitarios son de material poroso en condiciones inadecuadas de higiene.
- Los servicios sanitarios no se encuentran equipados: toallas, secadoras de aire, lavamanos, recipientes herméticos para el manejo de residuos sólidos, etc.
- No cuenta con mantenimiento de infraestructura.
- No cuenta con salidas de emergencia libres de riesgo, no cuenta con rotulación de la ruta de evacuación y su salida de emergencia
- No cuenta con servicios sanitarios separados por sexo y al menos uno acondicionado Ley 7600.
- No cuenta con un comedor acondicionado.
- Se encuentran otros aspectos pendientes de revisar si han sido subsanados o no.

Otro aspecto importante en relación con la oficina de Nicoya, es que, en entrevista realizada a vecinos y Acta firmada, se indica que la oficina permanece con frecuencia cerrada; por lo que los usuarios

consultan con frecuencia si se está brindando el servicio por parte del MTSS. Además, los usuarios señalan su inconformidad por la falta de un rótulo para su ubicación.

• **Oficina de Cañas Contratación N° 2019CD-000051-0007000001**

En entrevista aplicada se observó que la oficina de Cañas no recibe los servicios de “Limpieza” y “Vigilancia”.

• **Oficina de Santa Cruz (No registra contratación por alquiler de oficina)**

En consulta realizada a la Coordinación de la DAL en Guanacaste, se informó que la oficina de Santa Cruz está cerrada desde el año 2020; no obstante, se encuentran asignados cuatro funcionarios teletrabajando: un Inspector, dos Conciliadoras y una Secretaria.

Además, se indica que antes del cierre de la oficina, se operó por siete meses en las instalaciones del Instituto de Desarrollo Rural (INDER), institución que decidió dar por terminada la cooperación de alojamiento de la oficina con la llegada de la pandemia Covid19.

Las razones por las que se procedió a la cancelación del contrato, provinieron de la Arrendante; por su renuencia a adoptar los requisitos de utilizar firma digital e ingresar al SICOP. Por otro lado, se indica que los bienes patrimoniales de la Oficina de Santa Cruz se encuentran almacenados en las oficinas de Nandayure y Nicoya.

La “Oficina” de Santa Cruz tiene asignado cuatro funcionarios teletrabajando para atender la zona: Un Inspector, dos Conciliadoras y una secretaria. En el caso de las funcionarias Conciliadoras, brindan apoyo una vez a la semana en la Oficina de Nandayure.

• **Oficina de Limón Contratación N° 2017CD-000060-0007000001:**

Se observó mediante inspección física, entrevista y documentación obtenida en la Oficina de Limón lo siguiente:

• El Arrendante no está cumpliendo con la cláusula del contrato “De las Obligaciones del Arrendante” pactadas en el Contrato N°. 0432017000100117-00 notificado el 24 de noviembre del 2017 según el SICOP y de conformidad con el artículo veintiséis de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, son obligaciones de “LA ARRENDANTE”: ... d) Proporcionar el mantenimiento preventivo y correctivo por daños ocasionados por el uso normal y natural de las instalaciones, ... reparaciones en paredes, ...baterías sanitarias, ...sistema eléctrico, ... sistema de aire acondicionado proporcionados por “EL ARRENDANTE....; I-) “LA ARRENDANTE” se compromete a dar mantenimiento de pintura al edificio

una vez al año ...; J-) "LA ARRENDANTE" se compromete a realizar los servicios de fumigación de una a dos veces al año según se requiera..."

• En oficio No. 002-CSLL-RHC-2001 del 20 de abril de 2021, de la Comisión de Salud Ocupacional de la Región Huetar Caribe, se indican necesidades importantes en materia de salud ocupacional/laboral en la oficina de Limón. A continuación, se mencionan algunas situaciones del oficio para efectos de resaltar en este informe:

-El robo y vulneración de los equipos de aire acondicionado del primer y del segundo piso del edificio de Limón, han ocasionado que dichos equipos no operen correctamente.

-El edificio es totalmente cerrado, por lo que, al no contar con ningún tipo de ventilación externa, el calor térmico se concentra en pocas horas, incluso con temperaturas mayores a las del exterior.

-El calor en el edificio, afecta la salud de quienes laboran en el inmueble y a los usuarios, quienes han manifestado su molestia, insatisfacción y malestar de salud por las condiciones en que son atendidos

-En el informe se indica la falta de control de plagas por roedores e insectos, falta de mantenimiento en las paredes, falta de iluminación, el parqueo de los vehículos institucionales no ofrece buenas condiciones, entre otras.

• En oficio de la Comisión Salud Ocupacional RHA del 02 de junio del 2022, se exponen nuevamente una serie de condiciones generales que representan problemas que a la fecha no han sido subsanados en el edificio de Limón en relación con: Señalización, Sistemas eléctricos, Iluminación de emergencia, Salidas de emergencia, comedor, puertas, atención al público (con capacidades diferentes), sistema de detección contra incendios; ventilación, iluminación y temperatura (los aires acondicionados del primer y segundo piso desde el 2020 no funcionan del todo); entre otros.

En entrevista aplicada por la Auditoría el 08 de setiembre del 2022, se indica que los puntos citados anteriormente se mantienen sin corregir indefinidamente. Si bien los contratos se prorrogan a tres años en forma tácita, y el vencimiento próximo es aproximadamente en noviembre del 2023; se ha evidenciado falta de acciones para exigir al Arrendante y actuar de conformidad con lo que dispone la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y demás leyes conexas que rigen la materia de alquileres ante los incumplimientos reiterados desde hace varios años.

• **Oficina de Siquirres Contratación N° 2019CD-000024-0007000001:**

Se observó mediante inspección física y documentación obtenida en la Oficina de Siquirres lo siguiente:

- Condiciones no establecidas expresamente en contrato pero que presentan falencias en la oficina: Servicio de vigilancia y limpieza, portón eléctrico, aire acondicionado, iluminación, control de malezas en patio trasero, señalización, área del semisótano en desuso y deterioro; y ruido del tránsito.
- La Arrendante incumple desde hace varios años con lo estipulado en el Contrato 009-2012, Contratación Directa 2012CD-000043-73100, Clausula Quinta: De las obligaciones de la Arrendante: a) EL ARRENDANTE se compromete a pintar...como mínimo cada dos años (pintar todo su exterior e interior); b) ...fumigar el local una vez al año como mínimo contra insectos, roedores y otros...c) ... desobstruir drenajes y cloacas (los dos servicios sanitarios están obstruidos)...;e) ... espacio de estacionamiento seguro y exclusivo, para uso de vehículos oficiales del Ministerio...."
- La Oficina presenta "Orden Sanitaria" con riesgo de ejecución de una orden de cierre por parte del Ministerio de Salud, con fecha de inspección del 24 de mayo del 2022, situación ocasionada por incumplimiento de condiciones que se mantienen sin subsanar, tales como:
- No cuenta con plan de control de plagas (Excremento de murciélagos, ratas y cucarachas dentro del inmueble.
- Bajantes de agua desacoplados y canales pluviales obstruidos.
- Vegetación alta en los alrededores del edificio.

En entrevista aplicada por la Auditoría el 06 de setiembre del 2022, se indica que la Arrendante hace caso omiso a los requerimientos de mantenimiento correctivo y preventivo por lapsos hasta de ocho meses. Si bien los contratos se prorrogan a tres años en forma tácita, y el vencimiento próximo es aproximadamente en mayo del 2023; se ha evidenciado falta de acciones para exigir al Arrendante y actuar de conformidad con lo que dispone la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y demás leyes conexas que rigen la materia de alquileres ante los incumplimientos presentados.

• **Oficina de Guápiles Contratación N° 2019CD-000038-0007000001:**

Se observó mediante inspección física y documentación obtenida en la Oficina de Guápiles lo siguiente:

- Condiciones no establecidas expresamente en contrato pero que presentan falencias en la oficina: Servicio de vigilancia y limpieza, aire acondicionado, refrigeradora con un ruido ensordecedor, baja señal de internet, y no se cuenta con impresora para imprimir documentos a los usuarios.
- La Arrendante incumple desde hace varios años con lo estipulado en Contrato 007-2010, Contratación Directa 2010CD-000342-73100, Clausula Quinta: De las obligaciones de la Arrendante" ...d) Dar mantenimiento a la edificación (Presenta goteras en la cocina y pasillo, servicios sanitarios



con mal olor, pisos resbaladizos), mantenimiento que incluye: pintura del edificio cada año y fumigación del edificio cada seis meses, como mínimo contra insectos, roedores y otros; fumigaciones que deberán realizarse previa programación ..."

En entrevista aplicada por la Auditoría el 05 de setiembre del 2022, se indica que la Arrendante atiende tardíamente los requerimientos de mantenimiento correctivo y preventivo. Si bien los contratos se prorrogan a tres años en forma tácita, y el vencimiento próximo es aproximadamente en mayo del 2023; se ha evidenciado falta de acciones para exigir al Arrendante y actuar de conformidad con lo que dispone la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y demás leyes conexas que rigen la materia de alquileres ante los incumplimientos presentados.

• **Oficina de Guácimo Contratación N° 2019CD-000029-0007000001:**

Se observó mediante inspección física y documentación obtenida en la Oficina de Guácimo lo siguiente:

• Condiciones no establecidas expresamente en contrato pero que presentan falencias en la oficina: Servicio de vigilancia, el rótulo no cumple con el libro de marcas del MTSS y baja señal de internet.

En Acta de Verificación levantada el día 05 de setiembre del 2022 y suscrita por la Arrendante, se indica que se presentan diariamente muchos usuarios a solicitar los servicios del MTSS que no son atendidos, debido a que únicamente la oficina atiende el día martes de 8:00 a.m. a 4:00 P.M.

El contrato 12-2013, Contratación Directa 2013CD-000131-73100 es prorrogado a cada tres años en forma tácita, y el vencimiento próximo es aproximadamente en noviembre del 2023.

Respecto a las condiciones anteriormente expuestas y de acuerdo con la normativa vigente, para contratar alternativas de alquiler con condiciones aptas se requiere de un criterio técnico sobre los requerimientos físicos básicos en materia de arrendamiento de oficinas, tal y como se menciona en el oficio N° DMT-DVAL-OF-243-2018 03 de agosto de 2018, refiere a la Directriz No. 003-H - "Modificación de la No. 098-H", la cual indica lo siguiente:

*"Artículo 19. Los ministerios...no podrán contratar nuevos alquileres. En el evento de que por circunstancias excepcionales deban desplazarse de su ubicación actual a otra, mediante el alquiler de un bien inmueble, deberán demostrar ... **que existen criterios razonables ... como un criterio de experto o profesional que determine el estado ruinoso de la infraestructura... declarada inhabitable ...poniendo en riesgo a los funcionarios, a los usuarios y la prestación efectiva del servicio público ...**"*

En relación con la eventual materialización de un riesgo para los funcionarios, usuarios y para la prestación efectiva del servicio público, por el alto grado de deficiencia en requerimientos físicos

básicos de las oficinas regionales y cantonales encuestadas de la DNI y la DAL; las “Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO” (NCISP) establece:

#### 4.5.1 Supervisión constante

*“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben ejercer una supervisión constante sobre el desarrollo de la gestión institucional y la observancia de las regulaciones atinentes al SCI, así como emprender las acciones necesarias para la consecución de los objetivos.”*

#### 4.5.2 Gestión de proyectos

*“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer, vigilar el cumplimiento y perfeccionar las actividades de control necesarias para garantizar razonablemente la correcta planificación y gestión de los proyectos que la institución emprenda...”*

#### 6.3.1 Seguimiento continuo del SCI

*“Los funcionarios en el curso de su labor cotidiana, deben observar el funcionamiento del SCI, con el fin de determinar desviaciones en su efectividad, e informarlas oportunamente a las instancias correspondientes.”*

La causa que ocasiona condiciones no aptas en las instalaciones de oficinas regionales y cantonales de la DNI y DAL, se origina por la falta de un procedimiento que regule las actividades necesarias para la prevención, la detección y la corrección de las debilidades en las condiciones físicas básicas en que se encuentran las oficinas de DNI y DAL.

Al respecto, con el fin de evaluar la viabilidad de las recomendaciones, esta Dirección realizó visitas a varios inmuebles disponibles en las zonas anteriormente citados que se detallan en el Anexo 1 y se visitaron a tres diferentes instituciones que ofrecen posibles oportunidades de colaboración para el alojamiento físico de la Oficina de Santa Cruz, a saber:

- Centro Cívico de Paz (CCP) del Ministerio de Justicia y Paz ubicado en Santa Cruz:

En la Coordinación del CCP, se indicó que desde principios del año 2021 se firmó un convenio entre el MTSS y el CCP; sin embargo, solamente en una ocasión fue utilizado por la DAL. Por su parte, la Coordinación de la DAL en Guanacaste argumenta que las instalaciones no han sido utilizadas; por cuanto, en el Convenio no se establece claramente la forma para ejecutar los servicios que brinda el MTSS, tanto por parte de la DAL como por la DNI; por consiguiente, según lo argumentado, una vez divulgado el lugar como oficina del MTSS, los usuarios requerirían indistintamente ambos servicios. Sin embargo, cabe señalar que las dos funcionarias Conciliadoras de la DAL se encuentran teletrabajando; así como también, el funcionario Inspector de la DNI y una secretaria asignada.

- Consejo Nacional de Personas con Discapacidad (CONAPDIS) Sede Regional Chorotega en Santa Cruz:

La funcionaria administrativa encargada informó que el MTSS en otra ocasión había solicitado la suscripción de un Convenio para la concesión de espacio; pero que la Junta Directiva había desestimado la solicitud. No obstante, en este momento sí hay anuencia para conceder un área de 180 m<sup>2</sup> tanto para la DAL como DNI, para lo cual deberá nuevamente realizarse la gestión formal a la Junta Directiva de CONAPDIS.

- Municipalidad de Santa Cruz:

El Alcalde municipal indica la anuencia por parte de esa Municipalidad de suscribir un convenio de cooperación con el MTSS. Además, se muestra una casa propiedad de la Municipalidad a 200 m del parque de Santa Cruz, en donde se ubica el posible espacio ofrecido.

Los efectos de mantener condiciones no aptas en las instalaciones con alto grado de deficiencia en oficinas cantonales y regionales son los siguientes:

- a) La Administración no resuelve efectiva, eficiente y oportunamente los problemas de seguridad para el resguardo del personal y bienes, Vigilancia, aseo y limpieza, mantenimiento correctivo y preventivo, deterioro en las instalaciones, Sistema de comunicación y redes, Sistema aire acondicionado y Sistema contra incendios, entre otros.
- b) No permite a la Administración valorar nuevas y mejores condiciones de alquiler para racionalizar el gasto durante la toma de decisiones.
- c) No permite optar por aquellos Arrendantes que asumen gastos tales como: Mantenimiento, mejoras, servicio de vigilancia y limpieza, entre otros.

### 3. CONCLUSIONES

Una vez efectuado la revisión del Sistema de Control Interno del Ministerio en materia de la administración de alquileres se determinó que:

- La administración de contratos de alquiler en relación con la aplicación tardía del IPC en los aumentos anuales de alquiler y omisión para renegociar a la baja el precio de alquiler, ha generado lo siguiente: a) No se protege al Erario Público de las altas erogaciones en el precio de alquiler incrementado por error; b) Se mantiene ineficiencia e ineficacia en el control del precio de alquiler; y c) Incumplimiento del ordenamiento jurídico y técnico.
- El Ministerio de Trabajo al no contar con una planificación institucional en materia de teletrabajo para la administración de alquileres establecida en la normativa vigente, genera lo siguiente: a) No permite aprovechar eficiente y eficazmente los espacios liberados entre oficinas o edificios, b) No permite la renegociación del precio a la baja u optar por otras opciones de alquiler con un precio inferior al pagado durante el último año de conformidad con la normativa vigente, c) Se incurre en nuevas erogaciones para el erario público, en contrataciones de alquiler de

edificios, sin una planificación a nivel institucional, d) Roles asignados a funcionarios para el uso de espacios compartidos con subutilización de espacios.

- El registro de documentos de contratación en el SICOP establecido mediante la normativa en materia de contratación no es cumplida por los Programas Presupuestarios; lo cual evidencia lo siguiente: a) No garantiza la total transparencia y publicidad de cada uno de los procedimientos, documentos e información relacionada con el proceso de contratación. b) Pérdida de los atributos fundamentales de la información en términos de calidad, confiabilidad, oportunidad y utilidad.
- El control del gasto en alquiler de oficinas del MTSS es deficiente, con lo cual se evidencian altos porcentajes de subutilización en las oficinas administrativas alquiladas que a la vez se traducen en altos gastos por alquiler subutilizado.
- El resultado de la razonabilidad en el costo de alquiler detectado en algunas oficinas del MTSS, evidencian pagos excesivos en relación con la utilización física y malas condiciones físicas de los inmuebles; lo cual genera pérdida y despilfarro de los recursos públicos.
- La supervisión y seguimiento deficientes de los requerimientos físicos de las oficinas, no permite resolver eficiente, eficaz y oportunamente los problemas físicos mediante contrataciones más favorables.

## 4. RECOMENDACIONES

### 4.1. Al Despacho de la Ministra:

- 4.1.1. Girar instrucciones formales a quien corresponda y dar seguimiento oportuno para que en un plazo de 10 días calendario a partir del recibo de este informe:
  - Se cumplan las recomendaciones contenidas en este Informe.
  - Se cree un Plan de Acción en el Sistema ARGOS, con las actividades requeridas para el cumplimiento de la recomendación emitida, que detalle los plazos establecidos y el funcionario responsable de su ejecución.
  - Se cargue toda aquella información que resulte en el acatamiento de las recomendaciones incluidas en este Informe en el Sistema ARGOS en el módulo de Control de Cumplimiento, para su seguimiento correspondiente. **(Ver comentarios del 2.1 al 2.6).**
- 4.1.2. Girar instrucciones formales a quien corresponda y dar seguimiento oportuno para que, en un plazo no mayor a 3 meses, se elabore el procedimiento que regule la coordinación del traslado de responsabilidades provenientes de la salida o del traslado del personal encargado de las actividades de control relacionadas con el alquiler de inmuebles, que incluya como mínimo las

actividades a ejecutar, los responsables de su ejecución y los responsables de su supervisión. Lo anterior en un plazo de 20 días hábiles, una vez recibido este Informe. (Ver Comentario 2.1).

- 4.1.3. Girar instrucciones formales a quien corresponda y dar seguimiento oportuno para que, en un plazo no mayor a 3 meses, se incluya en el próximo Plan Estratégico del Ministerio los objetivos estratégicos necesarios para vincular la planificación institucional del teletrabajo con la administración de alquileres; con el propósito de facilitar el análisis y planificación del uso y aprovechamiento de espacios generados mediante el teletrabajo en oficinas para la toma de decisiones en materia de alquileres. Lo anterior en un plazo de 20 días hábiles, una vez recibido este Informe. (Ver Comentario 2.2).

#### **4.2. A los Jefes de Programa Presupuestario:**

##### **Jefes de Programa Presupuestario 729, 731 y 732:**

- 4.2.1 Girar instrucciones formales a quien corresponda y dar seguimiento oportuno para que se coordine la elaboración, en un plazo no mayor a 30 días calendario, de las actividades de control y seguimiento que regulen la remisión a la Proveeduría Institucional de los documentos sobre renegociación de contratos y subsane de mejoras pactadas con los Arrendantes para su carga en el SICOP, en observación a la normativa citada. Lo anterior en un plazo de 10 días hábiles una vez recibido este Informe. (Ver Comentario 2.3).

##### **Jefe de Programa Presupuestario 731:**

- 4.2.2 Girar instrucciones formales a quien corresponda y dar seguimiento oportuno para que, en un plazo no mayor a 30 días calendario, se valide que las renegociaciones pactadas se estén aplicando en los contratos de alquiler de oficinas cantonales y regionales conforme con el artículo 67 de la Ley N°7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de 10 de julio de 1995, y su reforma a la Ley N° 9354 del 04 de abril de 2016. Lo anterior en un plazo de 20 días hábiles una vez recibido este Informe. (Ver Comentario 2.1)
- 4.2.3 Girar instrucciones formales a quien corresponda y dar seguimiento oportuno para que, en un plazo no mayor a 30 días calendario, se realice un informe con la valoración de la idoneidad de los inmuebles con cargo al presupuesto del PP 731 y conforme los resultados, solo para los casos que se identifiquen como idóneos, se proceda con las renegociaciones a la baja de los alquileres conforme lo estipulado en el Decreto N° 42561-H “Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos”. Lo anterior en un plazo de 20 días hábiles una vez recibido este Informe. (Ver Comentario 2.1 y 2.5).
- 4.2.4 Girar instrucciones formales a quien corresponda y dar seguimiento oportuno para que, en un plazo no mayor a 30 días calendario una vez realizado el informe de la valoración de idoneidad

solicitado en la recomendación 4.2.3, se elabore un Plan de Atención conforme el resultado, que detalle como mínimo actividades a ejecutar, responsables y tiempos de ejecución, direccionado en dos puntos, según corresponda, el primero la atención de lo estipulado en el Decreto N°42561-H “Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos” y el segundo a aquellos inmuebles que se valoraron como no idóneos.

- 4.2.5 Girar instrucciones formales a quien corresponda y dar seguimiento oportuno para que, en un plazo no mayor a 3 meses calendario, se regulen las actividades necesarias para la prevención, la detección y la corrección de las debilidades en las condiciones físicas básicas en que se encuentran las oficinas de DNI y DAL. Lo anterior en un plazo de 5 días hábiles una vez recibido este Informe. (Ver Comentario 2.4, 2.5 y 2.6).

## 5. ANEXOS

Oficializado por medio del oficio MTSS-DGA-OFI-29-2022 \_\_\_\_\_



ANEXO N°1

**Detalle Ofertas de Alquiler en Guanacaste y Limón**

N°	Ubicación	Precio (sin IVA)	IVA	Precio (con IVA)	Área m <sup>2</sup> Terreno	Área m <sup>2</sup> Construc	Dirección/Correo electrón.	Observaciones
1	Nicoya	₡500 000	₡ 65 000	₡ 565 000	40 m <sup>2</sup>	40	Cerca de la estación de Bomberos de Costa Rica.	Falta rampa para ingresar al local, aceras en buen estado.
2	Nicoya	₡375 000	₡ 48 750	₡ 423 750	65 m <sup>2</sup>	65	Diagonal a COOPEMEX	Accesibilidad (Ley 7600). Baño no está adaptado para silla de ruedas.
3	Nicoya (6 ofertas)	₡250 000	₡ 32 500	₡ 282 500	33,75 m <sup>2</sup>	33,75	Mundiplaza, costado Norte de los Tribunales de Justicia.	Accesibilidad (Ley 7600).
4		₡300 000	₡ 39 000	₡ 339 000	36,8 m <sup>2</sup>	36,8		
5		₡350 000	₡ 45 500	₡ 395 500	54 m <sup>2</sup>	54		
6		₡350 000	₡ 45 500	₡ 395 500	54 m <sup>2</sup>	54		
7		₡500 000	₡ 65 000	₡ 565 000	55,5 m <sup>2</sup>	55,5		
8		₡500 000	₡ 65 000	₡ 565 000	55,5 m <sup>2</sup>	55,5		
9	Nicoya (4 ofertas)	₡150 000	₡ 19 500	₡ 169 500	18,72 m <sup>2</sup>	18,72	Plaza Namifar, costado Norte de la iglesia colonial.	Accesibilidad (Ley 7600).
10		₡100 000	₡ 13 000	₡ 113 000	26,4 m <sup>2</sup>	23,4		
11		₡150 000	₡ 19 500	₡ 169 500	26,4 m <sup>2</sup>	26,4		
12		₡265 000	₡ 34 450	₡ 299 450	37,44 m <sup>2</sup>	37,44		
13	Nandayure	₡150 000	₡ 19 500	₡ 169 500	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	Costado norte Iglesia Católica Nandayure, junto Edif. Correos de CR	Camaras de seguridad, aire acondicionado y cumple Ley 7600
14	Nandayure	₡150 000	₡ 19 500	₡ 169 500	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	Frente a la oficina actual del MTSS	Accesibilidad Ley 7600
15	Guápiles	₡400 000	₡ 52 000	₡ 452 000	200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	125 mts oeste del Hospital de Guápiles/ Diagonal Clínica Especialidades Médicas Caribe	2 oficinas grandes, 2 salas de espera, L7600, incluiría adicional una Sala de espera en el frente para los usuarios
16	Guápiles (2 ofertas)	₡350 000	₡ 45 500	₡ 395 500	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	250 mts oeste del Hospital de Guápiles	Oferta 1*: Un parqueo de 60 m <sup>2</sup> , dos baños, cocina y aire acondicionado
17		₡500 000	₡ 65 000	₡ 565 000	110 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>		Oferta 2*: Parqueo, sala, espacio p/ oficina Oferta 2*: Adicionar Oferta No 1 con la N° 2, dos baños, cocina y aire acondicionado
18	Siquirres	₡400 000	₡ 52 000	₡ 452 000	60 m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	Ant. sede del Concejo Municipal, junto a edific. Poder Judicial/Planta superior del AyA/ Costado oeste Supermercado Maxi Palí	Cumple L7600 incluye: aire acondicionado, mantenim. Exter. e inter. , iluminación, elevador y manten., baño compartido, zona de parqueo
18	Siquirres	₡650 000	₡ 84 500	₡ 734 500	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	20 mts sur del Juzgado Contravencional y de Trabajo de Siquirres	Sist. vigilancia con 6 cámaras, cumple L7600, sanitarios p/usuarios y arrendatarios, portón y cortinas metálicas, pila ingreso acero inoxidable, 2 aire acondicionado, 1 ofic. 12 m <sup>2</sup> , 2 ofic. 42 m <sup>2</sup> , sala 42 m <sup>2</sup> , incluye limpieza 3 d/sem, miscelánea, gtos. mater. p/pisos, vidrios y sanitarios, gtos. de agua y microondas.

Fuente: Información suministrada por los Arrendantes

\* No se incluye información de los contactos por tratarse de datos sensibles