

CONSEJO NACIONAL DE VIALIDAD
DIRECCIÓN DE AUDITORIA INTERNA

AUIC- 06 -19-0002

**INFORME SOBRE VERIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A
ALQUILERES DE BIENES INMUEBLES, PARA EL PERÍODO 2017-2018**

Mayo, 2019

6 de mayo , 2019
AUC- 06-19-0002
Página i de ii

RESUMEN EJECUTIVO

La Auditoría Interna de CONAVI, como ente que forma parte del Sistema de Control Interno Institucional, busca mejorar los controles y coadyuvar con el éxito en la gestión de la administración del riesgo, y tiene interés en que cada una de las Unidades del CONAVI, mejoren su labor de control interno de una manera efectiva y eficiente. En virtud de esta tarea, el objetivo principal de este estudio fue evaluar los contratos de alquileres de bodegas y oficinas de la institución, en relación con los procedimientos para la asignación de los costos y condiciones ofrecidas tomando en cuenta la normativa relacionada con la contratación y ejecución de los mismos, de conformidad con las Directrices emitidas por la Contraloría General de la República, las Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO-DFOE, de la Contraloría General de la República, y demás normativa conexas.

Como producto del estudio efectuado, se determinaron debilidades, que a la vez son oportunidades de mejora, en el alquiler de la bodega de San Francisco de Dos Ríos. Básicamente no se han aplicado todas las recomendaciones que se hicieron en el estudio de Salud Ocupacional, referente a ese inmueble.

Otras debilidades, están relacionadas con la elaboración de órdenes de servicio para efectos de inicio y renovación del alquiler del inmueble.

COPIA

6 de mayo , 2019
AUC- 06-19-0002
Página ii de ii

**INFORME SOBRE VERIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A
ALQUILERES DE BIENES INMUEBLES, PARA EL PERÍODO 2017-2018**

AUC-06 -19- 0002

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1 Origen del Estudio.....	1
1.2 Objetivo del estudio	1
1.3 Alcance	1
1.4 Consideraciones Generales.....	2
2. RESULTADOS	4
2.1 En relación con el alquiler del inmueble ocupado por las Unidades Ejecutoras BCIE y PIV1	4
2.2 En relación con el alquiler de la bodega de San Francisco de Dos Ríos	6
2.3 Del arrendamiento de la oficina de Construcción de Vías y Puentes en San Ramón	10
2.4 Sobre el arrendamiento de la oficina de Conservación de Vías y Puentes en Orotina.....	11
2.5 Relativo al arrendamiento de la oficina de Golfito.....	12
3. CONCLUSIONES	14
4. RECOMENDACIONES	15

COPIA

CONTROLADA

INFORME SOBRE VERIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A ALQUILERES DE BIENES INMUEBLES, PARA EL PERÍODO 2017-2018

AUC-06-19-0002

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Origen del Estudio

El presente estudio se realiza en consideración al apartado XXXII del Plan Anual de Trabajo para el año 2018 de esta Auditoría Interna, en donde se estipula “Alquileres de Inmuebles”. Lo anterior con fundamento en las potestades que le otorgan a este Despacho la Ley General de Control Interno, el Manual de Normas Generales de Auditoría y demás normativas relacionadas.

1.2 Objetivo del estudio

El objetivo general de este estudio es evaluar los contratos de alquileres de bodegas y oficinas de la institución, en relación con los procedimientos para la asignación de los costos y condiciones ofrecidas tomando en cuenta la normativa relacionada con la contratación y ejecución de los mismos.

1.3 Alcance

El estudio abarca un primer análisis de control interno del proceso de alquiler de bienes inmuebles, verificando el cumplimiento de la Ley de Contratación Administrativa, la Ley de Administración Financiera y Presupuestos Públicos, y demás normativa relacionada.

De igual manera, la revisión y análisis de la información incluida en los expedientes que se custodian en Proveeduría y Servicios Generales, para efectos de ampliar o complementar el proceso de fiscalización, la realización de diferentes entrevistas, y la verificación del cumplimiento de las directrices emitidas por los entes internos y externos, tales como la Contraloría General de la República, la Dirección Ejecutiva de CONAVI, y Ministerio de Hacienda, según lo dispuesto en el inciso e) del artículo 12 de la Ley General de Control Interno D-1-2005-CO-DFOE, las Normas de Control Interno para el Sector Público (NCISP), entre otros.

Lo anterior, para los períodos 2017 y 2018, pudiéndose extender algunos meses hacia el futuro en caso que fuera necesario. Se excluye el edificio correspondiente a Oficinas Centrales, cuyo contrato se analizará en otro estudio.

1.4 Consideraciones Generales

a. En relación con las prórrogas tácitas de los contratos de arrendamiento

Un aspecto a considerar al momento de analizar los contratos de arrendamiento hechos por el CONAVI, es que el artículo 6 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, No. 7527, dispone que el Estado, los entes públicos descentralizados y las municipalidades, en calidad de arrendadores o arrendatarios, están sujetos a esta ley, salvo disposición expresa de su propio ordenamiento jurídico. Por tanto, de conformidad con esta normativa, se puede “ *aplicar a los contratos de arrendamiento en los cuales el Estado figura como arrendatario, la figura de la prórroga tácita que el numeral 71 de la misma ley regula, cuando ello favorezca la satisfacción del interés público*”¹. Esto es que se daría una prórroga sin que mediara un documento por escrito formal, ya que las partes estarían aceptando de manera informal, la continuación del contrato de arrendamiento.

¹ Palma Segura, Marcela, División de Contratación Administrativa, CGR, DCA-515, 11 febrero 2008.

Ahora bien, cuando la Administración decida aplicar la prórroga tácita, esta debe quedar debidamente justificada en el expediente que se lleve sobre el arrendamiento específico.

b. Otros aspectos de la contratación

Asimismo, cabe recordar que la Administración tiene la potestad de dar por terminado el plazo pactado en un contrato de arrendamiento o su adenda, cuando el arrendante no cumpla con sus obligaciones contractuales.

Por otra parte, la Administración puede, una vez cumplido el plazo pactado en el contrato, recurrir a la contratación directa, renunciando al concurso público, si se dan las razones estipuladas en el Artículo 139 "Causas de naturaleza o circunstancia concurrente incompatibles con el concurso" del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

Las unidades encargadas de la ejecución y custodia de los contratos de arrendamiento son: Unidad de Servicios Generales para los contratos del inmueble que está al frente de oficinas centrales pertenecientes a DESYFIN, ocupado por la Unidad Ejecutora BCIE y PIV1, y la custodia (sin ejecución) de copia de la prórroga al contrato del año 2017 del inmueble ubicado en San Ramón de Alajuela, tal como aparece en el expediente; inmueble ocupado por la Unidad Supervisora del contrato del proyecto "Construcción de la nueva carretera a San Carlos". Además, se custodia la documentación del alquiler de la bodega de San Francisco de Dos Ríos y el alquiler de oficinas Centrales, pero esta última no se tomará en cuenta en el presente estudio. Por otra parte, los inmuebles correspondientes a la Regional de Conservación de Vías y Puentes de Puntarenas (Río Claro) y Alajuela (Orotina), están a cargo de la Gerencia de Conservación de Vías y Puentes.

Estas unidades se encargan de la recepción de documentos, por lo que llevan el respectivo expediente, así como todo lo referente al control interno del proceso de ejecución contractual. En la Proveeduría se custodian los expedientes de contratación de dichos inmuebles.

El control interno de los contratos de alquiler de los inmuebles que usa el CONAVI, es una responsabilidad compartida entre los funcionarios que hacen la recepción de los informes, los que hacen la revisión, los pagos de los montos de alquiler y la ejecución en general de los contratos.

1.5 Comunicación Verbal de Resultados

El día 2 de abril de 2019, a las 9:30 a.m. en la oficina de la Auditoría Interna, se hizo la presentación verbal de los resultados del Informe con la participación de un funcionario del Área Auditada (Servicios Generales). Con motivo de la comunicación de resultados se recibieron observaciones de la parte auditada, lo cual se adjunta a este informe como Apéndice 1.

2. RESULTADOS

2.1 En relación con el alquiler del inmueble ocupado por las Unidades Ejecutoras BCIE y PIV1

El CONAVI alquila un edificio de dos pisos que se ubican al frente de la financiera DESYFIN, en la entrada a Sabanilla de Montes de Oca, el cual alberga las oficinas de las Unidades Ejecutoras BCIE y PIV1.

Este contrato se formalizó el 7 de mayo de 2014, entre el Ministro de Obras Públicas de ese entonces Dr. Pedro Castro Fernández y el representante legal de la empresa Inmobiliaria Rotonda de Betania, S.A., el cual además cuenta con el Visto Bueno del Director Ejecutivo, y tiene la aprobación interna de la Gerencia de Gestión de Asuntos Jurídicos, de fecha 9 de mayo de 2014. El contrato se hizo por un monto de \$9.500.00 (nueve mil quinientos dólares exactos) mensuales, el cual incluye el mobiliario descrito en la cláusula cuarta del mismo. El inmueble tiene una medida de 502.87 m².

Con respecto al plazo de ejecución, este se convino en un año prorrogable automáticamente hasta por 3 años. Actualmente el contrato está en el mismo monto de \$9.500,00 (nueve mil quinientos dólares exactos).

De conformidad con el artículo 72 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el arrendatario (el CONAVI), puede ponerle fin al contrato en cualquier momento, sin responsabilidad alguna de su parte, siempre y cuando dé aviso a la propietaria, con un mes de anticipación.

Cabe mencionar, en la elaboración de la prórroga al contrato de alquiler del año 2017, se tomó en cuenta el avalúo practicado por el Departamento de Adquisición de Bienes Inmuebles del MOPT, de fecha 23 de agosto de 2017.

Con respecto al reajuste o revisiones del precio, la cláusula décima no prevé que se haga ningún reajuste por motivo que el precio está pactado en dólares. No obstante, en caso de prórroga, cada tres años, sí se podrá hacer un reajuste:

“...en caso de prórroga al finalizar el contrato, cada **tres años** las partes procederán a revisar el monto del arrendamiento con el fin de garantizar el principio de intangibilidad patrimonial del arrendador, previo estudio técnico realizado por la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda, que justifique un aumento de la renta.”

De la revisión de la documentación que aparece en el expediente que custodia la Unidad de Servicios Generales, no se encontraron situaciones especiales que ameriten ser mencionadas respecto al alquiler de este inmueble.

2.2 En relación con el alquiler de la bodega de San Francisco de Dos Ríos

El CONAVI, alquila una bodega para la custodia de activos en desuso en San Francisco de Dos Ríos, el cual es usado por la Unidad de Suministros de Proveeduría, pero cuyo control de pagos está a cargo de Servicios Generales. Esta Unidad también lleva la custodia de los documentos que se generan de esa contratación.

El contrato se formalizó mediante orden de compra No. 0021822, de fecha 26 de julio de 1999, por un monto de ¢115.000 por mes (¢1.380.000,00 anual). Dicha orden de compra cuenta con la aprobación de la Dirección Ejecutiva del COSEVI,² así como de la jefatura del proceso de suministros y del proceso de Adquisiciones de dicho Consejo. El arrendante es el Sr. Rodrigo Fumero Vargas.

Cabe mencionar que el 24 de julio de 2001, se suscribió el Addendum No.1 al contrato, por un monto de ¢138.000,00 mensuales. Esto es, que tuvo un aumento de ¢23.000 colones mensuales. A la fecha, el monto del alquiler (mensual) asciende a ¢1.230.421.87 (un millón doscientos treinta mil cuatrocientos veintiuno con 87/100).

Además, la Unidad de Salud Ocupacional, mediante oficio SAO-02-031-2018 (142) de fecha 26 de octubre de 2018, emitió un informe sobre las condiciones de riesgo existentes en la Bodega de Activos. En el mismo se emitió las siguientes conclusiones y recomendaciones:

“Para concluir, no se cuenta con un Programa de Mantenimiento Preventivo, ni un programa de limpieza periódica, lo cual puede evitar situaciones como las que se notan en las imágenes No.8, 9,10 y 11, tanto como telarañas, polvo, generación de

² Se menciona COSEVI porque el proceso se inició en Peajes cuando esa Unidad pertenecía a ese Consejo antes del traslado al CONAVI,.

óxido a causa de filtración provocada por la humedad o el agua de lluvia que ingresa al local.”

Asimismo, se emitió las siguientes recomendaciones, que se aprecian en la siguiente tabla:

Tabla No.1 Condiciones, Recomendación y Responsables de los riesgos detectados por la Unidad de Salud Ocupacional en la Bodega de San Francisco de Dos Ríos, al 1 de febrero de 2018

Condición	Recomendación	Unidad Responsable
Instalaciones eléctricas en mal estado	Habilitación del sistema eléctrico mediante conexiones eléctricas nuevas debidamente certificadas.	Departamento de Servicios Generales
Iluminación	Habilitación del sistema eléctrico para instalación de luminarias en diferentes áreas, las mismas adecuadas para una bodega	Departamento de Servicios Generales
Ventilación	Instalar mecanismos de ventilación natural o artificial.	Departamento de Servicios Generales y Departamento de Contabilidad
Acumulación de agentes contaminantes (polvo y partículas)	(Elaborar un) programa de mantenimiento preventivo para la limpieza periódica y eliminación de este tipo de agentes contaminantes.	Departamento de Servicios Generales
Instalaciones sanitarias insuficientes	Habilitar el servicio sanitario	Departamento de Servicios Generales
Humedad	Readecuar el local de tal manera que se minimice las entradas de agua de lluvia por diferentes puntos del local	Departamento de Servicios Generales

Infraestructura	Al Departamento de Servicios Generales: determinar las condiciones contractuales en aras de subsanar las condiciones de riesgo existentes a nivel de infraestructura o bien valorar en forma conjunta con el Departamento de Contabilidad la posibilidad de presentar a la Administración Superior su aval para reubicar la bodega de Activos.	Departamento de Servicios Generales /Departamento de Contabilidad
No se cuenta con extintor, Polvo Químico ABC 20 libras	Instalar un extintor de Polvo Químico con capacidad nominal de 20 libras	Arrendante
El personal refiere que la zona es peligrosa debido a la presencia de indigentes y otro tipo de personas las cuales causan sentirse inseguros y expuestos a algún riesgo hacia su persona.	Valorar por parte de la administración en aspectos de Seguridad Física y personal.	Departamento de Servicios Generales
Presencia de plagas, ratas, cucarachas y pulgas	Solicitar a la empresa dueña del inmueble la Fumigación del área de la bodega de activos y consultar sobre las acciones que se toman al respecto en relación a estas áreas y zonas aledañas	Departamento de Servicios Generales

Fuente: Elaboración propia con base en datos obtenidos del Oficio SAO-02-031-2018 de la Unidad de Salud Ocupacional del CONAVI.

En otro apartado de dicho estudio de la Unidad de Salud Ocupacional, se recomienda:

“Debe valorar el Departamento de Servicios Generales en la persona del Lic. Dennis Cordero Centeno en condición de Jefatura si es factible a nivel contractual subsanar las condiciones de riesgo existentes a nivel de infraestructura y si aun siendo corregidas se cumplen con los requerimientos que indica la Licda. Leida Vargas Camacho, Jefe del Departamento de Contabilidad mediante oficio CON-01-2018-247 (0563), o bien valorar en forma conjunta ambas dependencias y presentar a la Administración Superior su propuesta solicitando el aval para republicar la bodega de Activos.”

En otro orden de cosas, el día 7 de diciembre de 2018, se hizo una visita al inmueble y no se observó que se haya cambiado la instalación eléctrica, tampoco que se haya habilitado o mejorado el inodoro. Asimismo, no se había puesto ninguna protección (filtro, cristal, etc.) para evitar el ingreso de polvo desde afuera, aspectos mencionados en las recomendaciones que emitiera la Unidad de Salud Ocupacional en su informe.

Esta situación puede eventualmente afectar el estado de los activos de CONAVI que ahí se custodian, sobre todo aquellos que son susceptibles al polvo. Tampoco brindaría las condiciones mínimas de higiene para cuando se apersonan funcionarios a realizar alguna gestión en esa bodega.

De igual manera, no se refleja los tipos de servicios que se ofrecen en la actualidad en el mercado de alquileres de inmuebles para bodegaje, frente al que representa ese caso, aspecto que no se refleja se haya valorado por la Administración.

Los hechos anteriores no se ajustan de manera adecuada al apartado 1.2 Objetivos del SCI, de las Normas de control interno para el Sector Público N-2-2009-CO-DFOE, a saber:

Objetivos del SCI. El SCI de cada organización debe coadyuvar al cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Proteger y conservar el patrimonio público contra pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal. El SCI debe brindar a la organización una seguridad razonable de que su patrimonio se dedica al destino para el cual le fue suministrado, y de que se establezcan, apliquen y fortalezcan acciones específicas para prevenir su sustracción, desvío, desperdicio o menoscabo.

Cabe mencionar que la Administración había puesto a trámite la contratación 2019CD-000001-0006000001 “Alquiler de inmueble tipo bodega para albergar activos materiales y otros”, la cual se declaró infructuosa según oficio PRO.13-19-0146 del 28 de febrero de 2019 de la Proveeduría, por razón que la única oferta susceptible de ser seleccionada, no convenía a los intereses de la Administración, motivo por el cual, a la fecha de redacción de este informe -y según declaración del Jefe de Servicios Generales-, se estaría iniciando un nuevo proceso de contratación para poder sustituir ese inmueble ubicado en San Francisco de Dos Ríos por otro en mejores condiciones físicas y otras ventajas.

2.3 Del arrendamiento de la oficina de Construcción de Vías y Puentes en San Ramón.

Esta Unidad (Construcción de Vías y Puentes) sacó a licitación con número 2013CD-000062-oDOo, como Contratación Directa por escasa cuantía, la contratación de un inmueble en San Ramón, con base en el Art. 2, inciso h) de la Ley de Contratación Administrativa y en razón del Artículo 144 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa. Este contrato de alquiler se hizo con el Sr. José Luis Morales Chavarría, quien había presentado su oferta en la Proveeduría.

El precio original del alquiler era de $\text{¢}477.250,00$ mensuales, según la información de la prórroga del contrato de la licitación 13CD-0000062-oDOo. El monto total de la contratación, es de $\text{¢}5.727.000,00$ y se hizo a un año prorrogable; el área total del inmueble es de 375 m².

De acuerdo con información suministrada por la Unidad de Servicios Generales, en ese inmueble trabajan 14 funcionarios. Cabe mencionar que se hizo un peritaje por parte del Departamento de Adquisiciones de Bienes Inmuebles del MOPT de fecha 12

de junio de 2015, arrojándose un monto de ₡442.875,00 de alquiler mensual. Con base en este peritaje, se solicitó a Proveeduría la elaboración de la orden de compra, por parte del Ingeniero de Proyecto Abraham Sánchez Castro, mediante correo de fecha 14 de septiembre de 2015, al ser el monto solicitado para la prórroga (₡477.250,00) solo superior un 7% al del avalúo.

Posteriormente subió el alquiler mensual a ₡505.000,00, (monto actual) con la nueva licitación que se hizo, la 2017CD-000007-0006000001, por motivo que la contratación original ya no permitía más ampliaciones de contrato.

Cabe mencionar, que no obstante la conveniencia para la Administración que se adjunte este tipo de valoraciones de perito (como parte de un análisis de razonabilidad de precios), sin embargo, la misma no es un requisito imprescindible para efecto de llevar a cabo el proceso de contratación directa.

De la revisión de los contratos que se hicieron a través del SICOP, se observó como caso particular, la vigencia del contrato solo por un mes y con 35 meses de prórroga.

En otro orden de cosas, el día 7 de diciembre de 2018 se hizo una visita oficial al inmueble, no se recibió ninguna queja específica de los funcionarios que trabajan ahí, ni se observó ninguna situación especial que amerite ser mencionada.

2.4 Sobre el arrendamiento de la oficina de Conservación de Vías y Puentes en Orotina

Este contrato se suscribió entre la sociedad Construcciones Mercedes Fanny e Hijos, cédula Jurídica, 3-101-388564, la cual tiene un área total de 220.0 m², de acuerdo con la información proporcionada en Servicios Generales, en la oficina laboran 4 funcionarios.

La contratación se realizó bajo la licitación de contratación directa 2012CD-000095-oCVoo. El contrato de arrendamiento suscrito, se hizo a un año prorrogable, con una fecha de inicio de 13 de abril de 2012 y fecha de finalización 13 de abril de 2019. El

valor anual del contrato es de \$19.200,00 (diecinueve mil doscientos dólares), el cual es el monto actual del alquiler anual (\$1600 mensual).

El Director Ejecutivo mediante Acuerdo de Adjudicación No. A035-2012, hizo la recomendación de adjudicación, siguiendo el procedimiento normal de contratación.

Producto de la visita que se realizó el día 7 de diciembre del presente, en dicho inmueble, se pudo verificar el estado en que se encuentra el mismo.

En relación con el procedimiento de adjudicación de la oferta y sobre el estado actual del inmueble, no se encontraron situaciones especiales que ameriten ser mencionadas.

2.5 Relativo al arrendamiento de la oficina de Golfito

Para el arrendamiento de la oficina de la Dirección Regional Brunca (Zona Sur), se llevó a cabo la invitación a tres personas físicas que se sabían dueñas de sitios adecuados o que se parecía a lo requerido por la Administración. De los tres invitados solamente uno presentó oferta formal, con lo que se solicitó la continuación del proceso de contratación, tal como se manifiesta en el oficio GCSV-20-2012-0063 del 09 de enero de 2012.

Por medio de Acuerdo de Adjudicación No. 006-2012 de la Dirección Ejecutiva, se recomienda la adjudicación de la contratación 2012CD-000024-CV, a favor de la empresa DIVERSIONES SIN LIMITE S.A., por un monto de ¢450.000,00 mensuales, "lo anterior por cumplir con todos los requerimientos técnicos, legales y de razonabilidad de precios solicitados por la Administración".

Para el alquiler de dicho inmueble se emitió una Orden de Servicio No.1 Proyecto Alquiler de local para la Región Brunca."

Cabe mencionar que esta práctica de emitir orden de servicio para el inicio del alquiler de oficinas, también se observó en el expediente del alquiler de la oficina en San Ramón (contratación 2013CD-000062-oDOo).

Esta situación podría tener efectos legales adversos para el CONAVI, si se omiten aspectos importantes que debe cumplir un contrato formal (eventuales reclamos por parte del arrendante o que no se pueda obligarlo a cumplir con sus deberes).

En virtud de la naturaleza de la "Orden de Servicio", la Administración no hizo un uso apropiado de esta, por cuanto la misma se usa normalmente para efectos de actividades relacionadas con los proyectos propios de construcción y conservación de vías y puentes, y no procedería aplicarlo para asuntos de alquiler de inmuebles que se rigen por las disposiciones del contrato y la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. La fecha de "inicio del alquiler" debería estar regulado en el contrato de alquiler o bien en la "orden de compra".

Lo anterior no se ajusta de manera adecuada a la definición de orden de servicio dada por el Manual de Especificaciones Generales para la Construcción de Carreteras, Caminos y Puentes, CR-2010:

"Orden de Servicio - Documento mediante el cual el Ingeniero de Proyecto ordena al Contratista, la ejecución de un trabajo dentro de los términos de un contrato, incluyendo todos los cambios que no contemplen variaciones en la base de pago, en el monto o plazo del contrato ni de las Especificaciones requeridas".

Asimismo, tampoco se ajusta de manera adecuada al apartado 5.6.3 Utilidad de las Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), a saber:

5.6.3 Utilidad. La información debe poseer características que la hagan útil para los distintos usuarios, en términos de pertinencia, relevancia, suficiencia y presentación adecuada, de conformidad con las necesidades específicas de cada destinatario. (Se subrayó el original)

Cabe mencionar que desde el año 2012 se han hecho diversas renovaciones al contrato de alquiler y no se observa en el expediente que custodia la Proveduría,

ninguna queja relacionada con las obligaciones del contratista en relación con el mantenimiento que debe darle al inmueble y otras relacionadas.

En relación con el proceso de contratación de la oficina, no se encontraron situaciones especiales que ameriten su mención.

3. CONCLUSIONES

En relación con el contrato de alquiler del inmueble ocupado por las Unidades Ejecutoras BCIE y PIV1, en la elaboración del contrato de alquiler y por tanto en la determinación del monto de la cuota mensual, se tomó en cuenta el avalúo practicado por el Departamento de Adquisiciones de Bienes Inmuebles del MOPT, de fecha 23 de agosto de 2017. Asimismo, el contrato prevé hacer reajustes cada tres años en caso de prórroga al finalizar el mismo. En esta contratación, destaca el hecho de la cercanía que tiene el inmueble con oficinas centrales, lo cual representa una reducción de costos de desplazamiento para el personal.

Con respecto a la oficina de San Ramón, las instalaciones se encuentran en buen estado y no se tienen quejas de parte del personal del CONAVI que labora ahí. Tampoco se encontraron situaciones especiales que ameriten ser mencionadas en relación con la contratación.

En relación con el alquiler de la bodega de San Francisco de Dos Ríos, se pudo observar que no se han subsanado las condiciones de riesgo existentes a nivel de infraestructura, mencionadas en el estudio hecho por la Unidad de Salud Ocupacional (oficio SAO-02-031-2018).

Con respecto al alquiler de la casa de Orotina, se siguió el procedimiento normal de contratación, y no se encontraron situaciones especiales que ameriten ser mencionadas.

Por último relativo al arrendamiento de la oficina de Golfito (Dirección Regional Brunca en Río Claro), no se encontró en el expediente situaciones especiales que ameriten ser mencionadas, salvo el hecho que se están haciendo órdenes de servicio para iniciar y ampliar los plazos de arrendamiento, lo cual desnaturaliza el uso que se le debe dar a la herramienta de “orden de servicio”, de acuerdo con el CR-2010.

En el caso de algunos alquileres se incluyó dentro del proceso de contratación administrativa (contratación directa) un peritaje hecho por el Departamento de Avalúos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, (por ejemplo el caso del inmueble de Desyfin) mientras que en otros casos no se observó que lo hayan incluido (p. ej. el caso del inmueble de Río Claro de Golfito y la oficina de Orotina).

4. **RECOMENDACIONES:**

Al Lic. Dennis Cordero Centeno, en su calidad de Jefe de Servicios Generales, o quien en su lugar ocupe el cargo:

1. Aplicar la recomendación emitida por la Unidad de Salud Ocupacional, en el sentido de valorar la subsanación a nivel contractual de las condiciones de riesgo existentes de la bodega de activos, o bien, si no fuera posible esa subsanación, valorar una propuesta conjunta con el Departamento de Contabilidad, ante la Dirección Ejecutiva, para dar por terminado el contrato de manera unilateral y reubicar la bodega de activos.
2. Valorar la conveniencia para la Administración de incluir como política interna, el requisito de incorporar en el expediente el peritaje (del MOPT, CONAVI, u otro estatal) como parte de un análisis de razonabilidad de precios para el arrendamiento de inmuebles por contrataciones directas. Para lo cual se

coordinaría con el Departamento de Análisis Administrativo, su incorporación dentro de las políticas internas del CONAVI.

Al Ing. Edgar Meléndez Cerda, en su calidad de Gerente de Conservación de Vías y Puentes o quien en su lugar ocupe el cargo:

3. Sustituir el uso de órdenes de servicio por contratos formales, en los casos de inicio y ampliación del plazo de alquiler de inmuebles para oficinas. Lo anterior para no desnaturalizar el uso de la herramienta de orden de servicio, según el CR-2010, y con objeto de no establecer algo que debe estar regulado en el contrato de alquiler (u orden de compra) y sus adendas, los cuales se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Lic. Reynaldo Vargas Soto
Auditor Interno

Lic. Francisco Jesús Escobar Briceño
Analista -Auditoría

Licda. Patricia Quesada Arias
Coordinadora-Auditoría

Apéndice No. 1

VALORACIÓN DE OBSERVACIONES AL BORRADOR DEL INFORME SOBRE VERIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A ALQUILERES DE BIENES INMUEBLES, PARA EL PERÍODO 2017-2018

1) Oficio SEG-01-19-0402 (0440) del Lic. Dennis Cordero Centeno:

Nº Párrafos	Referencia a Resumen Ejecutivo: “último párrafo, sobre el tema de recomendaciones”					
Observaciones del Área Auditada	“En el último párrafo, sobre el tema de las recomendaciones de la Unidad de Salud Ocupacional, las mismas fueron discutidas con el Señor Fumero, Apoderado General del inmueble arrendado. Resultado de dicha reunión, el mismo, accedió a realizar las mejoras solicitadas. Dicha propuesta, se hace del conocimiento vía correo a la Jefatura del Departamento de Contabilidad, así como del encargado de Administración de Bienes del CONAVI, para que se coordine lo pertinente”.					
¿Se acoge?	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input checked="" type="checkbox"/>	Parcial	<input type="checkbox"/>
Argumentos de la Auditoría Interna	En el informe se menciona que se hizo una visita a la Bodega y que no se había cumplido con las recomendaciones de Salud Ocupacional. Independientemente de si el Sr Fumero tenía intenciones de hacerlo o no, lo cierto es que no se habían concretado, a la fecha de la visita y emisión del Informe. las recomendaciones sobre mejoras en seguridad y de otro tipo.					

Nº Párrafos	Referencia a punto 1.4 Consideraciones Generales					
Observaciones de la Administración	“Con respecto al punto 1.4 Consideraciones Generales, en su aparte b), párrafo tercero, es importante aclarar que la Unidad de Servicios Generales no es la encargada de la ejecución y custodia del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en San Ramón de Alajuela y que es ocupado por la Unidad Supervisora del Contrato del Proyecto “Construcción de la nueva carretera a San Carlos”.					
¿Se acoge?	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	Parcial	<input checked="" type="checkbox"/>
Argumentos de la Auditoría Interna	Se hará la modificación para que diga únicamente, “custodia de copia de la prórroga al contrato del año 2017”, que es lo que aparece en el expediente junto al de DESYFIN.					

Nº Párrafos	Referencia al Hallazgo 2.2 Bodega de San Francisco					
Observaciones de la Administración	En relación con el alquiler de la Bodega, ubicada en San Francisco de Dos Ríos, se aclara que el inmueble es utilizado y controlado por el área de Administración de Bienes del Departamento de Contabilidad para el resguardo de activos en desuso para donación o desecho.					

¿Se acoge?	Si		No	x	Parcial	A
Argumentos de la Auditoría Interna	<p>La Unidad de Servicios Generales lleva un expediente de las facturas y pagos que le hacen al dueño de esa Bodega. Si bien, ellos no hacen el pago directamente, y que esto está a cargo de Tesorería, sin embargo, las facturas llevan el sello de Servicios Generales. Tal es el caso de la factura electrónica No. 6 a nombre de Rodrigo José Fumero Vargas, por ¢1.230.421.87. Además, en el informe se menciona:</p> <p>“ El CONAVI, alquila una bodega para la custodia de activos en desuso en San Francisco de Dos Ríos, el cual es usado por la Unidad de Suministros de Proveduría, pero cuyo control de pagos está a cargo de Servicios Generales. Esta Unidad también lleva la custodia de los documentos que se generan de esa contratación”.</p> <p>En ningún momento se dice en el informe, que sea la Unidad de Servicios Generales la que hace el uso de dicha Bodega. Ellos llevan un expediente del contrato, addendums, y de los pagos que se realizan. El Departamento de Contabilidad es el usuario del inmueble, pero el control de facturas y demás documentos es de Servicios Generales. En el Expediente que se custodia en Servicios Generales hay evidencia de las notas que le dirigió el Sr. Fumero a Servicios Generales para sus distintas gestiones relacionadas con dicha contratación.</p>					

Nº Párrafos	Referencia al punto 4. 1 de Recomendaciones					
Observaciones de la Administración	<p>Con respecto al punto 4. Recomendaciones.</p> <p>1. Si bien, a la fecha no se han realizado las mejoras indicadas en las recomendaciones del Informe de la Salud Ocupacional, estas han sido discutidas, como se indicó anteriormente, con los encargados de dicha bodega a fin de que nos definan y programen las fechas para la ejecución de los trabajos de mejora recomendados.</p>					
¿Se acoge?	Si		No	x	Parcial	
Argumentos de la Auditoría Interna	<p>La recomendación 1 pide:</p> <p>“1. Aplicar la recomendación emitida por la Unidad de Salud Ocupacional, en el sentido de valorar la subsanación a nivel contractual de las condiciones de riesgo existentes de la bodega de activos, o bien, si no fuera posible esa subsanación, valorar una propuesta conjunta con el Departamento de Contabilidad, ante la</p>					

	<p>Dirección Ejecutiva, para dar por terminado el contrato de manera unilateral y reubicar la bodega de activos.”</p> <p>Lo que se está pidiendo es valorar la subsanación de los riesgos existentes o bien valorar la resolución del contrato. No basta con que se hayan discutido solamente, ya que las condiciones del inmueble no han cambiado a la fecha. Tómese en cuenta que la recomendación está considerando también al usuario de la bodega (Departamento de Contabilidad), lo cual no contraviene lo mencionado por la Jefatura de Servicios Generales en relación con la discusión del tema con los “encargados de la bodega”. La recomendación procura se tomen acciones concretas para corregir el problema existente.</p>
--	---

N° Párrafos	Referencia al punto 4.2. relativo al peritaje					
Observaciones de la Administración	2. Con respecto al requisito de incorporar el peritaje como parte del análisis de razonabilidad de precios para el arrendamiento de inmuebles, es importante indicar que tal recomendación es promovida actualmente por esta Unidad y de conformidad con lo indicado mediante el Oficio DVAT-SVA-034-2018 de fecha 22 de octubre del año 2018, suscrito por el señor Luis Eduardo Wong Reyes, Subdirector de Valoraciones Administrativas, así como lo sugerido por el Ministerio de Hacienda, en Circular DGABCA-0015-2019, suscrita por el señor Fabián David Quirós Álvarez, Director General de dicho Ministerio.					
¿Se acoge?	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input checked="" type="checkbox"/>	Parcial	<input type="checkbox"/>

COPIA