

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

Al contestar refiérase
al oficio No. MIVAH-AI-126-2014

San José, 06 de noviembre de 2014

Señor
Rosendo Pujol M.
Ministro

Mora
11/24/14
06 NOV 2014
BESP, MINISTERIO

**Asunto: Informe especial alquiler del edificio
para el MIVAH.**

Estimado señor:

Aprovecho la oportunidad para saludarlo. Me permito adjuntar el informe ejecutivo sobre el procedimiento seguido al alquiler del edificio que alberga las oficinas del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

El estudio estuvo a cargo del señor Ronald Araya L. Supervisor de la Auditoria.

Atentamente,

Original }
Firmado } *Adolfo Rojas Carrera*

Adolfo Rojas Carrera
Auditor General



Adolfo
MIVAH
6 NOV 2014 AM 11:30

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

Estudio sobre Alquiler del Edificio SIGMA
AO-OPR-002-2014

Informe Ejecutivo

AI-126-2014

San José, 03 de noviembre de 2014.

Origen: De acuerdo con la solicitud planteada en el oficio MIVAH-DMV-0330-14, firmado por el señor Rosendo Pujol M., donde le indica a la Auditoría la necesidad de realizar un estudio sobre la compra directa 2014CD-000008-81400 "Arrendamiento de edificio para ubicar la sede del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)".

Objetivo general del estudio: Evaluar el proceso de contratación de la compra directa 2014CD-000008-81400 desde la perspectiva de la evaluación de la necesidad, mecanismo de contratación y contrato.

Alcance

El estudio abarcó todo el proceso de contratación del alquiler iniciando en diciembre de 2013 hasta el 20 de marzo de 2014, donde se firma el contrato. Adicionalmente, esta Auditoría procedió a verificar ciertos aspectos y requerimientos que fueron solicitados por la administración del MIVAH, tanto en la oferta presentada por el representante de la empresa Plataforma Mercantil S.A. como en el Contrato firmado entre dicha empresa y el Ministerio; que a la fecha de este informe aún se encuentran pendientes de resolver.

Procedimiento de Contratación:

De acuerdo con lo establecido en el oficio RES-MIVAH-DAF-DVAH-DGIT-0001-2014 del 05 de febrero del 2014 y firmado por los Srs. Erick Mata A., Director de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH), José G. Román M., Director de Gestión Integrada del Territorio (DIGITE) y Sra. Clara Valerio M., Directora Administrativa Financiera (DAF). Se indican cuales fueron las justificaciones para la búsqueda de un nuevo local que albergara las instalaciones del MIVAH. A continuación hacemos una cronología de los hechos, los cuales fueron verificados por la Auditoría en la revisión documental realizada:

1. En fecha **17 de diciembre del 2013** y mediante oficio DMV-0560-2013, el Sr. Guido A. Monge, Ministro solicitó a la Directora Administrativa – Financiera realizar un

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

**Estudio sobre Alquiler del Edificio SIGMA
AO-OPR-002-2014**

estudio sobre el estado de las instalaciones del Ofimall San Pedro, ubicación anterior de las oficinas del MIVAH, a nivel de arquitectura, salud ocupacional, desarrollo tecnológico, activos de la institución y cantidad de funcionarios.

2. De acuerdo con la solicitud del señor Guido Alberto Monge F. señalado en el punto anterior; mediante el oficio DAF-0031-2014 del 28 de enero del 2014 la Directora Administrativa – Financiera; Sra. Clara Valerio M., comunica al Despacho del Ministro sobre el estado actual de las instalaciones del MIVAH en el Ofimall San Pedro. Para lo cual se adjuntaron los siguientes documentos: a.) TIC-004-2014 sobre la infraestructura tecnológica y el agotamiento de la misma en el Ofimall San Pedro, b.) MIVAH-SMO-0006-2014 del servicios médico, sobre las condiciones de salud ocupacional, donde se señala entre otros aspectos, problemas de iluminación en muchas oficinas y el deficiente sistema del aire acondicionado, c.) MIVAH-DVAH-0024-2014 elaborado por el Director de Vivienda, que comenta la problemática de que el MIVAH se encuentre en un edificio comercial, además, los problemas electromecánicos referentes a los sistemas de ventilación de los baños, problemas continuos con los sistemas de aire acondicionados y las continuas filtraciones de agua. d.) MIVAH-DSG-013-2013 (sic) efectuado por el Departamento de Servicios Generales que señala el riesgos a los vehículos institucionales que se encuentran dentro del estacionamiento del Mall San Pedro, ya que los mismos deben compartir espacios con los carros particulares, lo que repercute en posibles hurtos o golpes a los vehículos propiedad del MIVAH y e.) MIVAH-OGIRH-49-2014 elaborado por la Oficina de Gestión Institucional de Recursos Humanos, donde se señala el aumento en la población de los funcionarios del Ministerio desde el año 2008 hasta el 2013.

Se puede inferir del documento de justificación revisados por esta Auditoría, que las instalaciones del Ofimall San Pedro presentaban serías complicaciones en diferentes áreas, ejemplo de ello el tema de seguridad de las instalaciones, ya que por ser el Mall San Pedro un centro comercial, cualquier persona podría ingresar hasta las instalaciones del MIVAH, produciendo problemas a los funcionarios o inclusive al mismo Ministro. Además, se daba el problema de los sistemas de comunicación e informática tal como lo indica la Jefa del TIC señora Liliana Reyes P. en su oficio TIC-004-2014, donde se señala el agotamiento de las instalaciones tanto eléctricas como de servicios de red. En virtud de lo señalado en la justificación de la compra, se puede leer que las acotaciones efectuadas por la administración para el cambio de las instalaciones en efecto son válidas.

3. Con fecha **29 de enero del 2014** y mediante oficio RES-MIVAH-DMV-0001-2014, el Sr. Ministro recomienda ***“... realizar la búsqueda de un mejor edificio en el que se pueda ubicar la sede del MIVAH, que satisfaga las necesidades actuales y que***



UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

**Estudio sobre Alquiler del Edificio SIGMA
AO-OPR-002-2014**

soporte las que se puedan presentar en el futuro, así como asegurar un bienestar a los funcionario (sic), a los activos de la institución y a los usuarios mismo, todo conforme a la legislación de la contratación administrativa...”¹

4. Con fecha **30 de enero del 2014** y mediante oficio MIVAH-DAF-0037-2014, la Dirección Administrativa – Financiera Sra. Clara Valerio M., solicita a la Proveduría Institucional que proceda a informar del estudio de mercado realizado meses atrás, sobre el posible traslado de las oficinas del MIVAH
5. En fecha **04 de febrero del 2014** y con oficios MIVAH-DSG-0014-2014 y MIVAH-DSG-0018-2014²; el Jefe del Departamento de Servicios Generales Humberto Camacho H., establece los criterios generales mínimos que debe ofrecer el edificio que se vaya a arrendar. Indican entre otros aspectos que las nuevas instalaciones del MIVAH deben estar ***“... dentro del perímetro de 3 kilómetros a la redonda del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), ubicado en San Pedro de Monte de Oca, ello con el fin de mantener una distancia relativamente corta entre el MIVAH-BANHVI, lo cual favorece la coordinación ente instituciones al ser el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Presidente de la Junta Directiva del BANHVI”***. Además, que el edificio debe tener ***“...un mínimo de 1700 metros cuadros, para albergar las oficinas administrativas del MIVAH, incluyendo áreas comunes”***. Sobre la construcción se indica que ***“...en general debe responder estructuralmente a las disposiciones vigentes en materia constructiva, ser preferiblemente en concreto toda la estructura externa, las divisiones interiores pueden ser en concreto o en material liviano, incluido el vidrio”***. Finalmente, se indica en el oficio de cita que en ***“...caso de que el sol se proyecte en forma directa sobre los ventanales, el arrendante debe tomar la previsión de colocar aleros u otro mecanismo para evitar el sobrecalentamiento del espacio y el deslumbramiento producido por la incidencia directa de luz solar sobre los ventanales, de manera que sea posible por la vía natural mantener una temperatura de confort que oscile dentro del promedio señalado y que no afecte el campo visual de las personas”³***. (El resaltado y subrayado no forman parte del original).
6. Con fecha **05 de febrero del 2014** y mediante oficio MIVAH-TIC-006-2014 la señora Liliana Reyes P. Jefe Departamento de Tecnologías de información y Comunicación (TIC), establece los criterios generales mínimos que debe ofrecer el edificio que se vaya a arrendar para el correcto funcionamiento de los servicios de tecnologías.
7. Con fecha **05 de febrero del 2014** y mediante oficio DPI-0012-2014 la Proveduría Institucional comunica a la Dirección Administrativa – Financiera (ver Anexo N°1), el

¹ Oficio RES-MIVAH-DAF-DVAH-DGIT-0001-2014 del 05 de febrero del 2014.

² Información tomada del oficio MIVAH-DSG-0018-2014 de fecha 04 de febrero del 2014.

³ Oficio MIVAH-DSG-0018-2014 de fecha 04 de febrero del 2014.

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

Estudio sobre Alquiler del Edificio SIGMA
AO-OPR-002-2014

estudio de mercado realizado. En dicho estudio se muestra el detalle de las ofertas de instalaciones para el MIVAH, resaltando los siguientes aspectos:

- Edificio SIGMA: La oferta se presentó el 23 de enero del 2014.
 - Vive Sabanilla: No hay oferta formal, solo mails relacionado con fecha 29 de noviembre del 2013.
 - Oficentro Condal San Pedro: No hay oferta formal.
 - Edificio Civitar: La oferta se presentó el 12 de setiembre del 2013.
 - Edificio CLAISA: Según el oficio DVAH-0025-2014 de fecha 28 de enero del 2014, indican que este edificio no es apto para trasladar el MIVAH, ello por el alto costo de las remodelaciones que habría que realizar.
8. Con fecha **10 de febrero del 2014** y mediante oficio MIVAH-PI-0015-2014 emitido desde la Proveduría Institucional, se le solicita al representante legal de la empresa Plataforma Mercantil S.A. (Edificio SIGMA) con el fin de ***“...dar inicio al trámite de Contratación Directa del Servicio de Alquiler de Edificio que servirá como sede del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, mucho le agradeceré, el envío de oferta formal de alquiler del Piso 4 del edificio A...”*** por un periodo de 5 años y según las condiciones que se detallaron en dicho oficio de cita.
9. Con fecha **14 de febrero del 2014** y mediante oficio sin número, la empresa Plataforma Mercantil S.A. presenta ante la Proveedora Institucional, la oferta económica que reúne las condiciones mínimas propuestos en la invitación del MIVAH por medio del PI-0015-2014. Donde se agrega un anexo N°1 que indica cual sería la indemnización en caso de una ruptura contractual antes de que venza el plazo de 5 años del contrato.

Al respecto esta Auditoría mediante oficio MIVAH-AI-076-2014 de fecha 07 de agosto del 2014, le consulto a la Asesoría Jurídica sobre los alcances del anexo N°1 de la oferta brindada por la empresa Plataforma Mercantil S.A. Mediante oficio MIVAH-AJ-128-2014 de fecha 14 de agosto del 2014, la Asesoría Jurídica indica que con respecto al anexo N°1 es solamente de referencia, ya que como lo establece el artículo 206 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, la Administración podrá rescindir unilateralmente sus contratos, ***por razones de interés público***, caso fortuito o fuerza mayor, debidamente acreditada. Continua explicando la Asesoría Jurídica que ***“...cuanto la utilidad no haya sido declarada se considerará que es un 10% del monto total cotizado”***. (El resaltado no forman parte del original).

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

Estudio sobre Alquiler del Edificio SIGMA
AO-OPR-002-2014

10. Con fecha **20 de febrero del 2014** y mediante oficio DVAH-0049-2013 (sic) los Srs. Erick Mata, Director de Vivienda y Asentamientos Humanos y Sven Pfeiffer, arquitecto de dicha dirección, dan sus comentarios positivos sobre las instalaciones del Edificio SIGMA. Concluyendo que con el traslado el MIVAH sería dotado de una **“... presencia como institución gubernamental y un espacio óptimo para llevar a cabo sus funciones”**⁴. (El resaltado y subrayado no forman parte del original).
11. Con fecha **20 de febrero del 2014** y mediante oficio DPI-0019-2014 remitido por la Analista de la Proveeduría Institucional Sra Marcela Bolaños se indica que se determino que el Edificio SIGMA **“... no solo cumplía con lo requerido sino que por las condiciones de las otras ofertas este se convertía en único oferente...”**. En este mismo oficio se hace la aclaración de que la **“... partida 101-01 Alquileres de Edificios, Locales y Terrenos; no posee los recursos suficientes para hacerle frente a dichos compromisos en el presente año, sin embargo será reforzada dicha partida en el primer traslado presupuestario 01-2014, según información suministrada por la Dirección Administrativa Financiera.”** (El resaltado y subrayado no forman parte del original).
12. Finalmente, con fecha 20 de marzo del 2014, se procedió a firmar el contrato de alquiler del 4to. piso del Edificio SIGMA, para que funcionara como las instalaciones del MIVAH, dicho acto se efectuó entre el Sr. Guido Alberto Monge, Ministro MIVAH y el Sr. Donald Formal, Representante de Plataforma Mercantil S.A.

Seguimiento de recomendaciones de estudios anteriores

Mediante informe AI-032-2006 la UAI efectuó un estudio sobre el traslado de las instalaciones del MIVAH al Ofimall San Pedro, en dicho informe se establecieron una serie de recomendaciones, siendo la principal, la necesidad de que el Ministerio efectuará un estudio técnico que permitiera conocer cuáles eran sus necesidades de espacio y que se buscara unas instalaciones que cumplieran con estas necesidades. Para el alquiler del Edificio SIGMA la administración efectuó dicho estudio y cumplió con establecer sus requerimientos y necesidades.

Necesidades institucionales Versus Oferta del edificio

Como se puede observar en el Anexo N° 2 de este informe, que aún quedan pendientes ciertos requerimientos por Ley o bien indicados en la oferta económica de la empresa Plataforma Mercantil, S.A. hacia el MIVAH. Con respecto a esto lo más destacado, es la

⁴ Oficio DVAH-0049-2013 del 20 de febrero del 2014

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

Estudio sobre Alquiler del Edificio SIGMA
AO-OPR-002-2014

ausencia de un sistema de evacuación eficiente para personas con necesidades especiales, sobre todo motoras, lo cual es un serio riesgo y va en contra de los alcances de la Ley 7600 Ley Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, entre otros puntos aún pendientes de resolver por parte de la administración del Edificio SIGMA.

Conclusiones.

Se puede concluir con respecto a la contratación de la compra directa 2014CD-000008-81400 y que de acuerdo con las verificaciones documentales efectuadas por esta Auditoría, que el proceso de contratación fue ejecutado “razonablemente” por parte de la administración activa del MIVAH; ya el mismo se apego a las disposiciones generales establecidas tanto en la Ley de Contratación Administrativa y como en su Reglamento.

Se insta al Señor Ministro a realizar las gestiones necesarias para que se cumpla a cabalidad con lo establecido, tanto en la oferta económica, como en el Contrato firmado entre las partes, por el alquiler en las instalaciones del Edificio SIGMA. (Ver Anexo N°2)



DAF/Int# 0106



DAF
Ana
MIVAH
Cristina
5FEB2014PM2:24

DIRECCION ADMINISTRATIVA FINANCIERA
DEPARTAMENTO DE PROVEEDURIA

Al contestar refiérase
Al oficio No. DPI-0012-2014

San José, 05 de febrero de 2014

Señora
Clara Valerio Montoya
Directora
Dirección Administrativa Financiera

000047

Asunto: Respuesta a oficio DAF-0037-2014

Estimada Señora:

En atención al oficio DAF-0037-2014 de fecha 30 de enero del 2014, sobre la realización de un estudio de mercado y la búsqueda de oferentes para el posible traslado de las oficinas del Ministerio a un lugar que mejore las condiciones actuales, le comunico, que se procedió a realizar una valoración de los edificios cercanos, de acuerdo con las especificaciones técnicas y de infraestructura requerida, encontrándose las siguientes alternativas:

Edificio	Costo por metro cuadrado	Observaciones
Edificio SIGMA – San Pedro	\$26,95	Obra terminada y acondicionada, se ubica la institución en un solo piso
Vive Sabanilla – Sabanilla	\$22,00	Obra gris
Oficentro Condal San Pedro	\$20,90	Obra gris
Edificio Civitar – San Pedro	\$16,74	Obra gris, no incluye cuota condominal, ni cuota por parqueos, se ubicaría la institución en dos pisos
Edificio Claisa	Opción de compra	Obra terminada*

*Mediante oficio MIVAH-DVAH-0025-2014, de fecha 28 de enero del año en curso se realiza una inspección del edificio y se concluye en este informe que dicho edificio no es apto en razón de que el mismo debe ser remodelado completamente para poder adaptarlo para el fin público de la institución, lo cual generaría una fuerte inversión económica no satisfaciendo las necesidades actuales del Ministerio.

Se adjuntan propuestas presentadas por los anteriores.

Por razones de ubicación, de espacio, seguridad, accesos entre otros y además de la cercanía con otras instituciones con las que acciona este Ministerio, la única empresa que cumple con los requerimientos necesarios para este Ministerio es SIGMA S.A., la cual a finales del mes de noviembre del 2013, terminó la construcción de un edificio que se encuentra apto, totalmente terminado, acondicionado tanto a nivel estructural como electromecánicamente para el alquiler de oficinas y que cuenta con un mejor espacio

**DIRECCION ADMINISTRATIVA FINANCIERA
DEPARTAMENTO DE PROVEEDURIA**

físico que con el que contamos actualmente, teniendo como ventaja comparativa que albergaría a todo el ministerio en solo piso, facilitando la interacción entre departamentos mejorando la gestión interna.

La ubicación de dicho edificio se encuentra al costado oeste del Mall San Pedro, ubicación que resulta ser adecuada y pertinente para la atención de las funciones que el Ministerio realiza, pues la cercanía con otras instituciones participantes en el sector vivienda, tales como el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), con el Instituto Mixto de Ayuda Social, Instituto de Desarrollo Rural (INDER) anteriormente conocido como el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), Ministerio de Planificación y Política Económica, el Ministerio de la Presidencia, y la Casa Presidencial, con quienes se mantiene una estrecha coordinación en materia de emergencias, la atención de grupos organizados, y situaciones de conflicto social, política de vivienda y asentamientos humanos y ordenamiento territorial. Todas estas instituciones se encuentran ubicadas en el Cantón de Montes de Oca, o cantones circunvecinos, en su mayoría vinculados a través de vías de tránsito vehicular fluido y accesible tanto para funcionarios de diversas instituciones como de ciudadanos que atendemos día a día.

También es importante indicar que la edificación esté ubicada frente a calles públicas asfaltadas, propiciando el tránsito vehicular, encontrarse en un lugar de fácil acceso, ya que tiene una buena afluencia de paradas de autobuses cercanas, y con aceras amplias y en buen estado de conservación, construidas en cemento, las cuneta, cordón y caño cumplen con lo dispuesto en la Ley 7600 para el acceso al inmueble.

Por otra parte, dicho edificio por la población que atiende, no es conveniente que se encuentre ubicado en una zona clasificada como altamente conflictiva y peligrosa por parte del Ministerio de Seguridad Pública, que comprometa la seguridad de los funcionarios así como los usuarios externos.

Para efectos de una posible contratación administrativa para el alquiler de mejores instalaciones para este Ministerio, recomiendo que dicha empresa sea tomada en cuenta como único oferente, ya que no existen otros edificios que ofrezcan mejorar las condiciones actuales haciendo esta propuesta la más idónea y conveniente para la institución.

Sin otro particular,

Atentamente,



Ma. Gabriela Hemández Cortés
Jefe



C: Archivo

Anexo N° 2
 Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
 Unidad de Auditoría Interna
 Estudio sobre el Alquiler del Edificio SIGMA
 Pendientes en las instalaciones del MIVAH que corresponden a la administración del Edificio SIGMA
 AI-126-2014

Ítem	Condiciones	Tratada en	Situación Actual	Observaciones
1	<p>Sobre el exceso de sol en las tardes en las oficinas de Asesoría Jurídica, Auditoría Interna, Servicio Médico de Orientación y Verificación de la Calidad y el Área de Análisis Técnico de Vivienda.</p>	<p>Contrato firmado entre el MIVAH y Plataforma Mercantil S.A. Cláusula Décima Primera que indica: "... El ARRENDANTE se compromete a que ARRENDATORIA forma directa sobre los ventanales, Empresa, el arrendante debe tomar las previsiones de colocar aleros u otro mecanismo para evitar el sobrecalentamiento del espacio y el deslumbramiento producido por la incidencia directa de la luz solar sobre los ventanales..."</p>	<p>No se conocen acciones por parte de la administración del MIVAH para solicitar de forma inmediata una solución a empresa Plataforma Mercantil S.A.</p>	<p>Es importante que el Jerarca emita las disposiciones a quien corresponda para que se cumpla con la oferta para comprobar que se este cumpliendo con lo ofrecido por la empresa Plataforma Mercantil, S.A. en cuento a la cantidad de luxes en las instalaciones del MIVAH.</p>
2	<p>Sobre la cantidad de LUXS en oficinas del Edificio SIGMA</p>	<p><i>Oferta Económica</i> presentada por la sociedad Plataforma Mercantil S.A. de fecha 14 de febrero del 2014, a la Proveedora Institucional, en la página 7, sección de Ocupacional, sobre la cantidad de Luxes por cada sección de instalaciones del MIVAH, como lo son Oficinas, Pasillos, Salas de Reuniones, entre otros.</p>	<p>La administración del MIVAH no ha realizado un estudio sobre la cantidad de luxes que hay en cada área del MIVAH, por lo que no se tiene certeza que se este cumpliendo con lo establecido en la oferta presentada por la empresa Plataforma Mercantil, S.A.</p>	<p>Es importante que el Jerarca emita las disposiciones a quien corresponda para que se realice un estudio para comprobar que se este cumpliendo con lo ofrecido por la empresa Plataforma Mercantil, S.A. en cuento a la cantidad de luxes en las instalaciones del MIVAH.</p>
3	<p>Sobre aspectos importantes señalados por la Comisión de Salud Ocupacional y la Brigada Polifuncional del MIVAH</p>	<p>Oficio MIVAH-CSO-005-2014 de fecha 13 de octubre del 2013 y dirigida al Sr. Jorge Torres, Administrador del Edificio SIGMA, donde se le señalan aspectos pendientes de las instalaciones del edificio, como lo son la ausencia de un sistema eficiente para evacuar a personas con discapacidad desde el 4to piso, que las salidas de emergencia no cuentan con la rotulación respectiva y que luces en las salidas de emergencia que se encuentran quemadas, entre otros aspectos.</p>	<p>A la fecha de este informe, la administración del Edificio SIGMA no ha resuelto el problema de evacuación de personas con discapacidad, no ha rotulado las salidas de emergencia y no ha eliminado el uso de la tarjeta de acceso para la apertura de la puerta de emergencia de la salida norte por el Baño de Mujeres.</p>	<p>Es importante que el Jerarca emita las disposiciones a quien corresponda para que se gestione el cumplimiento de los aspectos enmarcados en el Oficio MIVAH-CSO-005-2014, por parte de la empresa Plataforma Mercantil, S.A.</p>

