



# Informe

N.º: AI-INF-CI-016-2022

Estudio especial sobre los  
contratos de arrendamiento  
en moneda extranjera de  
edificios del Ministerio de  
Hacienda

Auditoría Interna  
2022

## CONTENIDO

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	4
<b>1.1 Origen</b> .....	4
<b>1.2 Objetivo del estudio</b> .....	4
<b>1.3 Alcance</b> .....	4
<b>1.4 Criterios de evaluación</b> .....	4
<b>1.5 Metodología aplicada</b> .....	4
<b>1.6 Comunicación de resultados</b> .....	4
<b>1.7 Normativa relacionada con el control interno</b> .....	5
<b>1.8 Generalidades</b> .....	5
<b>2. RESULTADOS</b> .....	7
<b>2.1 Sobre las medidas de control para la implementación de la Directriz N°085-H.</b>	7
<b>2.2 Sobre el cumplimiento del marco normativo</b> .....	7
<b>2.3 Sobre la ausencia de información en los expedientes de la contratación de alquileres de edificios</b> .....	9
<b>3. CONCLUSIÓN</b> .....	10
<b>4. RECOMENDACIONES</b> .....	10

## RESUMEN EJECUTIVO

### ¿QUÉ EXAMINAMOS?

El estudio de auditoría tuvo como propósito verificar si la definición e implementación de las actividades de control en los contratos de arrendamiento de edificios del Ministerio de Hacienda establecidos en moneda extranjera, cumplen con lo normado en el bloque de legalidad, en el período comprendido entre julio 2017 a julio 2022, ampliándose en aquellos casos en que se consideró necesario.

### ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE?

En virtud de la difícil situación que exhibe el Estado en sus finanzas públicas, se emitió la Directriz “Uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamientos de edificios, locales y terrenos”<sup>1</sup>, dirigida al sector público costarricense.

Dicha directriz tiene como objetivo ordenar, racionalizar y emitir criterios normalizados a las contrataciones de alquileres de edificios y terrenos del Sector Público costarricense, por lo que el presente informe de auditoría es relevante por cuanto al Ministerio de Hacienda desde el año 2017 al año 2022, se le ha asignado en la subpartida “1.01.01 Alquiler de edificios, locales y terrenos”, un monto aproximado de ¢45 mil millones, lo que representa un 4,26% del total de presupuesto asignado al Ministerio en estos períodos.

### ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

Producto de la revisión realizada se determinaron debilidades relacionadas con la ausencia de controles para la implementación de la normativa aplicable, así como en su respectivo cumplimiento.

Asimismo, se determinó ausencia o bien información insuficiente en el expediente electrónico de la contratación, específicamente en cuanto al respaldo de la gestión realizada referente a los contratos de alquileres ejecutados en moneda extranjera.

### ¿QUÉ SIGUE?

En el presente informe se giran recomendaciones relacionadas con el establecimiento de actividades de control que permitan disponer de información confiable sobre las acciones realizadas por la administración respecto a los contratos de arrendamiento de edificios, así como, actividades que brinden seguridad razonable para el pago de las edificaciones de alquileres en colones.

Adicionalmente, se señala la necesidad de que se actualicen los expedientes de los contratos de alquileres, con el fin de que contengan la totalidad de las actuaciones desarrolladas tanto por la Administración contratante como por los demás participantes.

---

<sup>1</sup> Directriz 085-H del 19/07/2017 (Punto N°7 del Considerando)

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Origen

El presente estudio se realizó de conformidad con el Plan de Trabajo Anual 2022, de la Auditoría Interna del Ministerio de Hacienda.

### 1.2 Objetivo del estudio

Verificar si la definición e implementación de las actividades de control en los contratos de arrendamiento de edificios del Ministerio de Hacienda establecidos en moneda extranjera, cumplen con lo normado en el bloque de legalidad.

### 1.3 Alcance

Comprende la revisión de las actividades de control establecidas para los contratos de pago de alquileres en moneda extranjera, para el periodo de julio 2017 a julio 2022, extendiéndose cuando se considere necesario.

### 1.4 Criterios de evaluación

Los criterios de evaluación fueron comunicados el 08 de agosto del 2022, a la señora Patricia Navarro Vargas, Oficial Mayor y Directora Administrativa y Financiera.

Entre los criterios señalados se encuentran los siguientes: Decreto Ejecutivo N°42561, Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento, Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), Directriz N°008-H “Alquiler de bienes inmuebles en el sector público” y la Directriz N°085-H “Uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamientos de edificios, locales y terrenos”.

### 1.5 Metodología aplicada

La auditoría se realizó de conformidad con las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público y el Procedimiento General de Auditoría.

### 1.6 Comunicación de resultados

La comunicación preliminar de los resultados, conclusiones y recomendaciones producto de la auditoría se efectuó el 28 de noviembre del 2022, al señor Vladimir Villalobos González, Jefe de despacho, Despacho del Ministro, a la señora Patricia Navarro Vargas Oficial Mayor y Directora Administrativa y Financiera (DAF), Adriana Cordero Gamboa, Jefe de la Unidad Financiera y Contratación Administrativa, Gestoría DGT-DGH, Ana C. Madrigal Chaves, Gestora Administrativa y Financiera DGT-DGH, Erick Herrera Bonilla Subdirector a.i. Dirección Jurídica, Margarita Barrantes Baltodano, Gestora Administrativa y Financiera SNA y PCF, Xinia Ramirez Bolanos, Gestora Administrativa y Financiera DTIC-TAN-TFA y Teresa Poveda Donato, Directora Jurídica.

Las observaciones realizadas fueron consignadas en el informe en lo que resultaron procedentes. (**Ver Anexo 1**)

Mediante el oficio N°AI-851-2022, de fecha 18 de noviembre de 2022 se convocó a la Administración Activa a la exposición verbal de resultados y se remitió el borrador del informe para su conocimiento y envío de observaciones en caso de considerarlo pertinente.

## 1.7 Normativa relacionada con el control interno

Este informe debe tramitarse de acuerdo con los alcances establecidos en la Ley General de Control Interno (Ley N°8292) y el Manual para la Atención de los Informes de la Contraloría General de la República e Informes y criterios emitidos por la Auditoría Interna del Ministerio de Hacienda (Decreto N°43676 H).

## 1.8 Generalidades

La Directriz “Uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamientos de edificios, locales y terrenos”<sup>2</sup>, dirigida al Sector Público costarricense, tiene como objetivo ordenar, racionalizar y emitir criterios normalizados en las contrataciones de alquileres de edificios y terrenos del Sector Público costarricense, en virtud de la difícil situación que exhibe el Estado en sus finanzas públicas.

En ese orden de ideas, en el artículo N°1 de la citada Directriz, establece, entre otras cosas, que toda contratación de alquileres de edificios para la Administración Central debe realizarse en moneda nacional, asimismo, en su artículo N°4 especifica que las contrataciones que fueron pactadas en moneda extranjera antes de la emisión de dicha directriz “solamente podrán ser prorrogadas previa renegociación del monto del alquiler en colones costarricenses”.

De igual manera, la Directriz “Alquiler de bienes inmuebles en el sector público”<sup>3</sup> busca orientar la actuación de las instituciones públicas en lo que respecta al arrendamiento de terrenos, edificios y locales, para que estas den un correcto empleo de los fondos de la Hacienda Pública bajo su custodia, por lo cual las instancias estatales deben considerar que el costo del arrendamiento se acerque al valor real de inmueble, la adecuada distribución del espacio, el uso de la moneda nacional, todo lo anterior, para generar el ahorro y uso razonable de los recursos públicos.

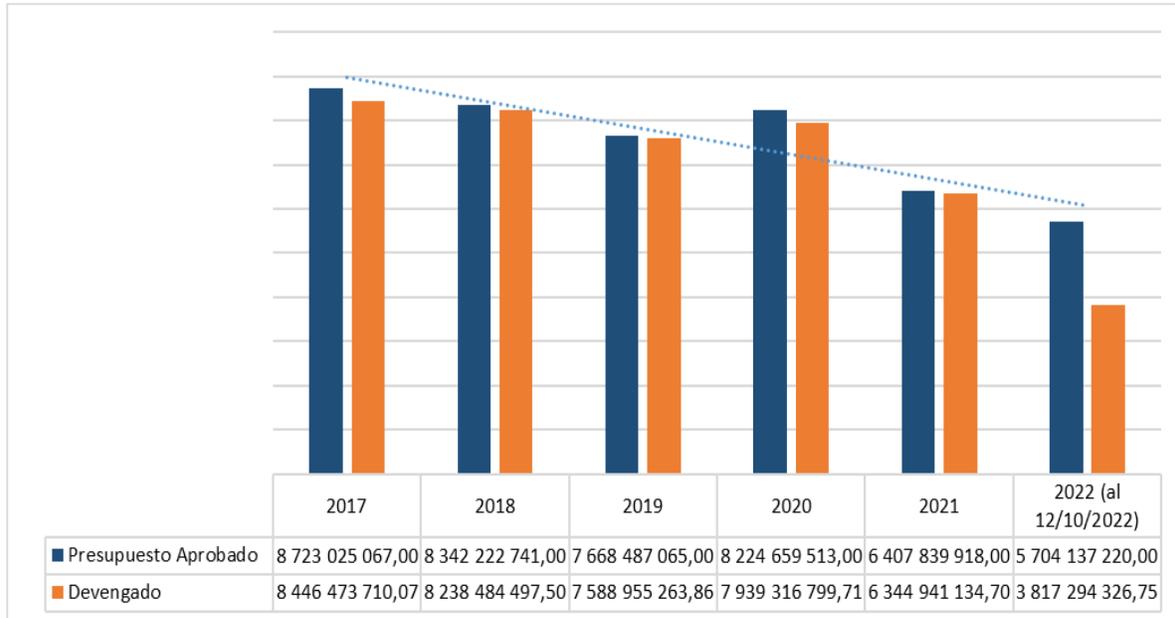
Al respecto, se incluye en el **Anexo 2** una cronología de las acciones emprendidas por la Administración Activa con respecto a la aplicación de la Directriz 085-H.

Al Ministerio de Hacienda desde el 2017 al 2022 se le ha asignado en la subpartida “1.01.01 Alquiler de edificios, locales y terrenos”, un monto aproximado de ₡45 mil millones con una tendencia a la baja, tal como se observa en el gráfico N°1:

<sup>2</sup> Directriz 085-H del 14/08/2017 (Punto N°7 del Considerando)

<sup>3</sup> Directriz 008-H del 06 de junio 2018 (Apartado VI del Considerando).

**Gráfico N°1**  
**Evolución del presupuesto asignado al pago**  
**Alquiler de edificios, locales y terrenos**  
**Periodo 2017-2022**



**Fuente:** Elaboración propia con datos suministrados por el Departamento Financiero, Sistema Integrado de Gestión de la Administración Financiera.

Sobre el particular, se destaca que del total de los contratos para el uso de oficinas administrativas vigentes a setiembre 2022, 15 se encuentran denominados en colones y 1 tiene como forma de pago el uso de moneda extranjera (dólares); no obstante, este último no será renovado por la administración una vez que finalice su periodo prórroga. **(Ver Anexo 3)**

Adicionalmente, la Administración Activa actualmente está realizando acciones en el tema de alquileres de edificios para el cumplimiento de la normativa<sup>4</sup> que regula el tema, tales como:

- Cambio de dependencias a otros inmuebles en los que se disminuye el pago mensual.
- Implementación de la figura del teletrabajo parcial para compartir espacios.
- Traslado de algunas otras dependencias a edificios propios, disminuyendo así la cantidad de inmuebles contratados y generado a su vez un ahorro de recursos.

<sup>4</sup> Directriz N°008-H, Alquiler de bienes inmuebles en el sector público y 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”.

## 2. RESULTADOS

### 2.1 Sobre las medidas de control para la implementación de la Directriz N°085-H

Respecto a la documentación y registro de la gestión institucional, las Normas de control interno para el Sector Público, refieren en el punto 4.4.1, lo siguiente:

*“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer las medidas pertinentes para que los actos de la gestión institucional, sus resultados y otros eventos relevantes, se registren y documenten en el lapso adecuado y conveniente, y se garanticen razonablemente la confidencialidad y el acceso a la información pública, según corresponda.”*

El Ministerio de Hacienda no estableció controles válidos y suficientes para la implementación de la Directriz N°085-H, en razón de que no se instauró:

- ✓ Un plan de acción que incluya fechas, responsables, actividades y entregables para cumplir el objetivo o bien que de acuerdo a las renegociaciones debían gestionarse otras acciones para dar cumplimiento a la normativa, esto previo al cumplimiento de la prórroga.
- ✓ Un cronograma que considerara la proximidad del vencimiento de algunos de los contratos en ese momento vigentes, con el fin de realizar en tiempo toda la logística para las nuevas condiciones del contrato.
- ✓ La emisión de un informe general a nivel institucional que contuviera entre otros aspectos: acuerdos, avance de las acciones realizadas, impedimentos presentados para no dar cumplimiento a la normativa vigente y la definición de otras alternativas que permitieran atender lo relativo a la contratación y pago de alquileres de inmuebles en moneda extranjera.

Esta situación obedece a que no se definieron actividades de control que permitieran determinar la definición e implementación de las acciones realizadas por la administración para el cumplimiento de la Directriz mencionada.

Lo antes comentado, representa una limitación para valorar la eficacia de las medidas que se implementan y la rendición de cuentas.

### 2.2 Sobre el cumplimiento del marco normativo

La Directriz N°085-H<sup>5</sup>, en el Artículo 4, indica lo siguiente:

*“Para los contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos que a la fecha de la emisión de la presente Directriz se encuentran en ejecución*

---

<sup>5</sup> Denominada “Uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamientos de edificios, locales y terrenos” del 19/07/2017.

*y fueron pactados en moneda extranjera, deberán finalizar su período de ejecución en los términos y condiciones pactadas. Estas contrataciones solamente podrán ser prorrogadas previa renegociación del monto del alquiler en colones costarricenses...”*

Al respecto, el Ministerio de Hacienda prorrogó posterior a la emisión de la directriz N°085-H, los siguientes cinco contratos de alquiler manteniendo la moneda extranjera como forma de pago, tal como fueron pactados desde el inicio de su ejecución contractual:

1. Edificio de la Administración Tributaria de San José: el contrato de alquiler no está vigente a la fecha del presente informe.
2. Edificio Wimmer: el contrato de alquiler no está vigente a la fecha de corte del presente informe.
3. Edificio SIGMA: el contrato de alquiler en dólares está vigente al 27 de abril del 2023; no obstante, mediante oficio DTIC-070-2022 del 07 de febrero del 2022, se le informa al arrendador que no se va a renovar.
4. Apartamentos para alojar funcionarios de la Aduana de Limón y la Policía de Control Fiscal: el contrato de alquiler no está vigente a la fecha del presente informe.
5. Edificio Esquíes S.A: contrato de alquiler en dólares vigente hasta el 07 de octubre del 2022

Esta situación obedece a que no se diseñaron los controles válidos y suficientes para brindar seguridad razonable del cumplimiento de la Directriz N°085-H, por ejemplo, en el caso del Edificio Wimmer no existen evidencias de las gestiones para renegociar la moneda del contrato; en el Edificio SIGMA, en julio del 2019, se remitió al arrendador la solicitud para el cambio de moneda extranjera a colones en el contrato de alquiler sin evidenciarse la respuesta del dueño del inmueble, y fue hasta 06 de julio del 2021 que se solicita nuevamente el cambio de moneda y el proveedor contesta el 09 de mayo del 2022.

Adicionalmente, la primera consulta a la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa (en adelante DGABCA), a nivel del Ministerio de Hacienda, sobre la factibilidad técnica del sistema SICOP de hacer el cambio en los alquileres de moneda extranjera a colones fue el 28 de octubre del 2020, por parte la señora Hellen Morales Serrano, exdirectora de la entonces Dirección Administrativa y Financiera, mediante oficio DAF-0635-2020, a pesar que la directriz que obligaba hacer dicho cambio de moneda se emitió el 14 de agosto del 2017.

En dicho oficio hace mención a una consulta que realizó el señor Manuel Enrique Ramos Campos, exdirector del CIFIH<sup>6</sup>, en la que consulta a la DGABCA sobre la viabilidad técnica del sistema SICOP para hacer el cambio en los alquileres de moneda extranjera a colones; no obstante, dicha consulta no está en el expediente respectivo.

<sup>6</sup> Centro de Investigación y Formación Hacendaria.

En el Anexo N°4 se detallan las acciones emprendidas por la administración por las cuales las cinco contrataciones objeto de estudio se mantuvieron en moneda extranjera.

Lo anterior expuso al Ministerio de Hacienda al riesgo cambiario, el cual se materializó por un monto estimado de ₡193.739.020,72, tal como puede observarse en el Anexo N°5.

### **2.3 Sobre la ausencia de información en los expedientes de la contratación de alquileres de edificios**

El Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, en el Artículo 11, indica:

*“Expediente...dicho expediente deberá contener la totalidad de las actuaciones desarrolladas tanto por la Administración contratante como por los demás participantes, de conformidad con las directrices emitidas por la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa en calidad de órgano rector del Sistema de Administración de Bienes y Contratación Administrativa, así como el reglamento de uso del sistema.../...Quedan excluidos del acceso a los documentos declarados confidenciales por la Administración contratante los participantes y el público en general, dichos documentos se mantendrán dentro del expediente electrónico de la contratación, teniendo acceso a ellos únicamente la Administración y el oferente que los aportó...”*

En ese sentido, los expedientes relacionados con los contratos de alquileres realizados en moneda extranjera poseen ausencia o bien información insuficiente relacionada con lo dispuesto en la Directriz 085-H, a saber:

- Solicitud renegociación del monto del alquiler en colones costarricenses.
- Seguimiento o respuesta por parte del arrendador.
- Respaldo documental de las actuaciones desarrolladas tanto por la Administración contratante como por los demás participantes, de modo tal que permita determinar con claridad las gestiones realizadas y validar los resultados del proceso de renegociación del monto del alquiler en colones costarricenses.

Al respecto, sobre las omisiones de documentación en el expediente electrónico de la contratación, es un hallazgo que fue señalado por la Contraloría General de República en el informe DFOE-SAF-IF-22-2016 del 21 de diciembre del 2016 y por esta Auditoría Interna mediante el informe AI-INF-CI-005-2022<sup>7</sup> del 11 de julio del 2022.

Esta situación obedece a la falta de controles que garanticen razonablemente la inclusión correcta y completa de la información en el expediente del sistema de compras, más allá de los lineamientos internos que se han emitido al respecto.

<sup>7</sup> “Evaluación del proceso de contratación administrativa a cargo de la Proveduría Institucional del Ministerio de Hacienda”.

La situación antes expuesta, limita el proceso transparencia y de rendición de cuentas de la gestión institucional.

### 3. CONCLUSIÓN

El Ministerio de Hacienda no definió e implementó en su totalidad actividades de control en los contratos de arrendamiento de edificios establecidos en moneda extranjera, pues no estableció controles válidos y suficientes que permitan brindar seguridad razonable en la implementación de la Directriz N°085-H, por otra parte, la Institución prorrogó cinco contratos de alquiler manteniendo la moneda extranjera como forma de pago.

Adicionalmente, los expedientes relacionados con los contratos de alquileres realizados en moneda extranjera poseen ausencia o bien información insuficiente relacionada con lo dispuesto en la Directriz 085-H, para efectos del control posterior, sea esta: oficios, correos electrónicos, bitácoras de reuniones y otras.

### 4. RECOMENDACIONES

**Al señor Ministro de Hacienda:**

**4.1** Ajustar, oficializar, divulgar e implementar las actividades de control necesarias, para implementar oportunamente las directrices que emita el Órgano Rector respecto a los contratos de arrendamiento de edificios.

Para acreditar su cumplimiento se debe remitir a más tardar el 31 de marzo del 2023 a la Auditoría Interna una certificación en donde se acredite el cumplimiento de la recomendación y la evidencia respectiva. Ver apartado 2.1 del presente informe.

**4.2** Ajustar, oficializar y divulgar e implementar en los procedimientos las actividades de control que brinden seguridad razonable para el pago de las edificaciones de alquileres en colones.

Para acreditar su cumplimiento se debe remitir a más tardar el 31 de marzo del 2023 a la Auditoría Interna una certificación en donde se acredite el cumplimiento de la recomendación y la evidencia respectiva. Ver apartado 2.2 del presente informe.

**4.3** Ajustar, oficializar, divulgar e implementar en los procedimientos existentes los controles que permitan garantizar razonablemente que los expedientes de los contratos de alquileres contengan la documentación que respalde la totalidad de las actuaciones desarrolladas tanto por la Administración contratante como por los demás participantes.

Para acreditar su cumplimiento se debe remitir a más tardar el 31 de marzo del 2023 una certificación en donde se acredite el cumplimiento de la recomendación y la evidencia respectiva. Ver apartado 2.3 del presente informe.

Con base en lo anterior, se le solicita proceder conforme lo dispone el artículo 37 de la Ley 8292 Ley General de Control Interno y la aplicación del Manual para la atención de informes de la Contraloría General de la República y de la Auditoría Interna, comunicando

a esta Dirección las decisiones que se tomen respecto al presente informe, dentro del plazo de 30 días hábiles establecido en el citado artículo, así como presentar en un plazo razonable el plan de acción que se defina para la implementación efectiva de lo recomendado.

Ronald Fernández Romero  
**Director**

Rebeca Cover López  
**Profesional de Auditoría Interna**  
**Unidad de Auditoría de**  
**Servicios Corporativos**

Xinia R. López Corella  
**Coordinadora**  
**Unidad de Auditoría de Servicios**  
**Corporativos**

Estudio N°011-2022  
Criterio N°10-Contrataciones

## ANEXO N°1

### Comentarios recibidos durante la comunicación de resultados

Comentarios	Valoración
<p>Sobre el punto 1.1 Origen, la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera, refiere que en la reunión se indicó que el estudio no era parte del plan anual de la Auditoría, sino que fue la CGR la que solicitó el estudio.</p>	<p>La observación de la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera no cambia lo señalado en el presente informe de auditoría.</p> <p>Al respecto, esta Auditoría Interna procede a indicar que con oficio AI-510-2022 se informó al señor Ministro sobre la modificación N°3 del Plan de Trabajo Anual 2022 y la inclusión de este estudio denominado "Estudio especial sobre los contratos de arrendamiento en moneda extranjera de edificios del Ministerio de Hacienda" a solicitud de la Contraloría General de la República.</p>
<p>Sobre el punto 1.2 Objetivo del estudio, la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera, refiere que bloque de legalidad incluye Ley de Control Interno, Ley General de Administración Pública, Ley de Contratación Administrativa, contratos firmados con los oferentes (acuerdo de partes) el cual no puede ser modificado unilateralmente por una de las partes. Si en el estudio aplicaron sólo las dos directrices deben señalarse en este apartado y no indicar bloque de legalidad, porque no se está contemplando toda la normativa relacionada con el tema.</p>	<p>La observación de la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera no cambia lo señalado en el presente informe de auditoría.</p> <p>El Marco Internacional para la Práctica Profesional, emitida por el Instituto de Auditores Internos Global, establece que los objetivos del trabajo son declaraciones generales establecidas por los auditores internos que definen los logros pretendidos del trabajo.</p> <p>Con el objetivo general se establece el alcance del proyecto de auditoría, que corresponde a lo que se incluirá en el trabajo.</p> <p>Con el establecimiento del objetivo general y alcance se precisan los criterios de auditoría, que corresponden a las normas aceptables del sector, las normas desarrolladas por profesionales o asociaciones, las normas en regulaciones legales y otras prácticas sólidas de negocios.</p> <p>Al respecto, los criterios de evaluación fueron comunicados el 08 de agosto del 2022, a la señora Patricia Navarro Vargas, Oficial Mayor y Directora Administrativa y Financiera.</p> <p>Entre los criterios señalados se encuentran los siguientes: Decreto Ejecutivo N°42561, Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento, Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), Directriz N°008-H "Alquiler de bienes inmuebles en el sector público" y la Directriz N°085-H "Uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamientos de edificios, locales y terrenos".</p>
<p>Sobre el punto 1.6 Comunicación de resultados, la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera, refiere que el informe se les presentó en fecha 28 de</p>	<p>La observación de la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera no cambia lo señalado en el presente informe de auditoría.</p>

Comentarios	Valoración
<p>noviembre a las 10:00 hora por venir las recomendaciones dirigidas a esta Dirección. De igual forma agregar el nombre de los otros funcionarios presentes en la reunión. Se desconoce la disposición normativa que señala que, si la CGR pide un estudio especial, el informe de resultados debe presentarse al jerarca institucional y no a la Dirección a quien vienen dirigidas las recomendaciones.</p>	<p>Al respecto, por una decisión de esta Auditoría Interna el informe fue remitido al señor Ministro, apegados a la Ley General de Control Interno, el cual indica:</p> <p>“Artículo 25. —Independencia funcional y de criterio. Los funcionarios de la auditoría interna ejercerán sus atribuciones con total independencia funcional y de criterio respecto del jerarca y de los demás órganos de la administración activa”.</p>
<p>Sobre el punto 1.8 Generalidades, la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera, refiere que debería incluirse también, todos los ahorros generados a partir del vencimiento de los contratos en dólares y en colones en un anexo adicional que sirva como base para realizar el comparativo entre ahorros generados por el vencimiento de estos contratos, reacondo de oficinas para no realizar nuevas contrataciones y los montos pagados en dólares por los dos contratos vigentes a partir del 7 de junio del 2021 que fue posible realizar el cambio de moneda en el sistema.</p>	<p>La observación de la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera no cambia lo señalado en el presente informe de auditoría.</p> <p>Al respecto, en el apartado de Generalidades del informe se incluye las diferentes acciones que ha venido realizado la Administración Activa en el tema de Alquileres, esto pro del cumplimiento normativo, razón por la cual se referencia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Directriz N°008-H, Alquiler de bienes inmuebles en el sector público.</li> <li>2. 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”.</li> <li>3. Adicionalmente, se incluye un gráfico correspondiente a la evolución del presupuesto asignado al pago Alquiler de edificios, locales y terrenos, Periodo 2017-2022.</li> <li>4. En el Anexo N°2 se incluyen el detalle de los contratos vigentes en cual se refleja el valor inicial del contrato y el valor actual, es decir, el ahorro en caso de que lo hubo.</li> </ol> <p>Por lo anterior, no se amplía la información, ya que no es parte del objetivo del estudio.</p>
<p>Sobre el resultado 2.1, específicamente en cuanto a lo indicado en la condición la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera, refiere que la normativa no establecía que se tuviera que realizar un informe general con todo lo señalado.</p> <p>Si se presentaron dos informes al Viceministra de Egresos en relación con el Decreto No. Decreto Ejecutivo N°42561-H Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento, Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE).</p>	<p>La observación de la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera no cambia lo señalado en el presente informe de auditoría.</p> <p>Al respecto, esta Auditoría Interna procede a indicar que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que si bien es cierto la Directriz no establecía que se tuviera que realizar un informe general con todo lo señalado, por un tema de control interno, deben establecerse actividades de control e información documental, en concordancia con el criterio que sustenta este resultado (punto 4.4.1 de las Normas de control interno para el Sector Público).</li> <li>2. En la propuesta del informe se tomó en consideración la documentación mencionada, razón por la cual en la propuesta del informe se indica que la Administración Activa ha venido realizando acciones en el tema de</li> </ol>

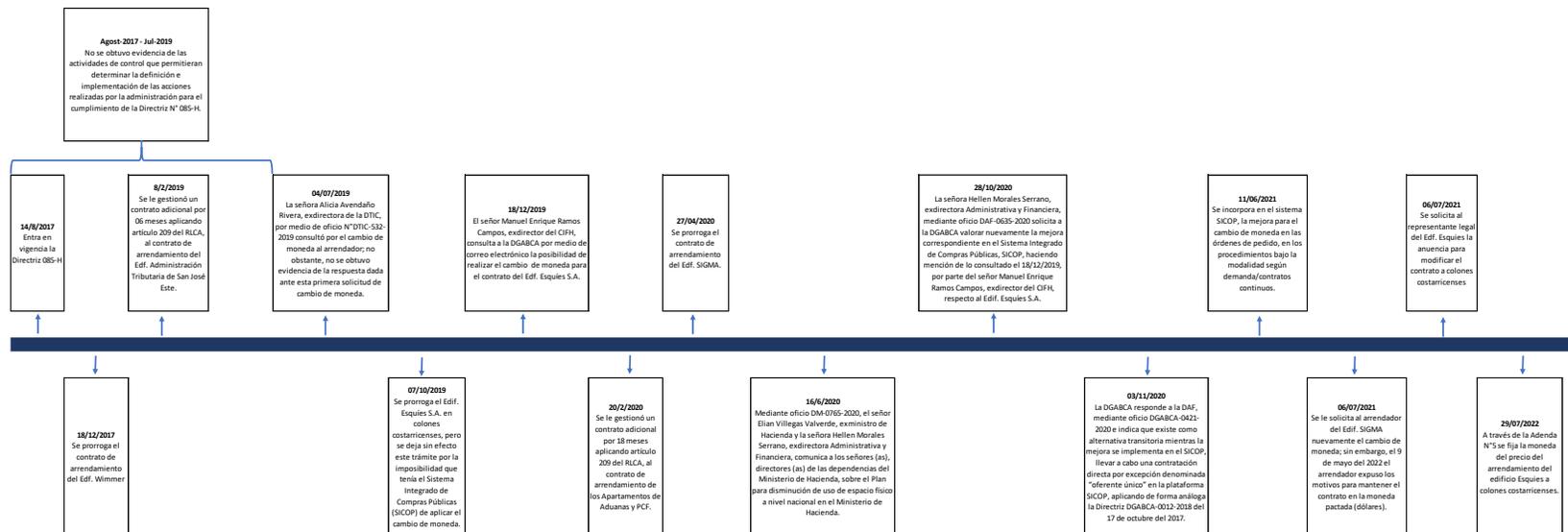
Comentarios	Valoración
	<p>alquileres de edificios en pro del cumplimiento de la normativa, entre las que se destaca el Decreto Ejecutivo N°42561-H; no obstante, este resultado refiere sobre las medidas de control para la implementación de la Directriz N°085-H.</p> <p>El sentido de este resultado es fortalecer la transparencia y la trazabilidad de la información, ya sea porque deba ser requerida por la Administración o bien para efectos de fiscalización.</p>
<p>Sobre el resultado 2.2, específicamente en cuanto a lo indicado en la causa la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera, indica que hay una conclusión errónea, que si hubo controles y explicaron los motivos por los cuáles se prorrogaron estos contratos.</p>	<p>La observación de la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera no cambia lo señalado en el presente informe de auditoría.</p> <p>Al respecto, esta Auditoría Interna mantiene lo referido en la propuesta del informe, considerando lo establecido en las Normas de Control Interno para el Sector Público, en su numeral 5.6 Calidad de la información, el cual señala lo siguiente: "El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurar razonablemente que los sistemas de información contemplen los procesos requeridos para recopilar, procesar y generar información que responda a las necesidades de los distintos usuarios. Dichos procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y de mejoramiento continuo. Los atributos fundamentales de la calidad de la información están referidos a la confiabilidad, oportunidad y utilidad".</p>
<p>Sobre el resultado 2.2, específicamente en cuanto a lo indicado en la estimación del efecto neto por diferencial cambiario, la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera, indica: Debe establecerse claramente en el informe cómo se llegó a este monto. Debe ser con pago de alquileres mes a mes. No puede establecerse un tipo de cambio de inicio y otro al final. Además, no se incluyó el monto de la disminución del edificio SIGMA y los cálculos están hechos con el monto original del contrato. La DGABCA recuerda a la Administración Central sobre la obligación de renegociar contratos de alquileres en dólares para pagarlos en colones y que el sistema ya estaba habilitado para hacer el cambio de moneda (Directriz DGABCA 048-2021 del 7 de junio del 2021). De modo que, entre el 14 de agosto del 2017 al 7 de junio del 2021 no se podían cambiar los contratos a colones, aunque hubiera anuencia del contratista. Así las cosas, no es viable entonces establecer que se materializaron riesgos por no aplicar el cambio en los contratos.</p>	<p>La observación de la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera no cambia lo señalado en el presente informe de auditoría.</p> <p>Al respecto, esta Auditoría Interna procede a indicar que la estimación del efecto neto por diferencial cambiario a setiembre 2022, consideró el monto real cancelado mes a mes, información que fue remitida por el Departamento Financiero, del Sistema Integrado de Gestión de la Administración Financiera y la cual refería los siguientes datos: N° factura, detalle de pago, documento SIGAF, monto bruto, tipo de cambio, monto bruto dólares, acuerdo de pago, fecha depósito y N° propuesta de pago. Por lo anterior, se consideró el monto de la disminución que refieren sobre el edificio SIGMA. En este sentido se mantiene la estimación del efecto neto por diferencial cambiario, considerando el tipo de cambio correspondiente al inicio de la prórroga, según referencia del Banco Central de Costa Rica, más no el tipo de cambio del momento en que se da la mejora tecnológica en el SICOP.</p>

Comentarios	Valoración
<p>Sobre el resultado 2.3, la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera, indica:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Respecto a la solicitud renegociación, que se hicieron las gestiones en poder de la Auditoría, cuando ya el sistema permitía cambiar la moneda, o sea a partir el 7 de junio del 2021. La Auditoría tiene tanto el oficio de la Administración como la respuesta del contratista.</li> <li>2. Que, si hubo seguimiento, la Auditoría cuenta con las respuestas de los contratistas.</li> <li>3. Respecto al respaldo documental, que la Auditoría cuenta con toda la información generada por la administración para atender la Directriz.</li> </ol>	<p>La observación de la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera no cambia lo señalado en el presente informe de auditoría.</p> <p>Al respecto, esta Auditoría Interna mantiene lo referido en la propuesta del informe. Por lo cual, si bien es cierto la Administración aportó información relativa al tema y solicitó lo correspondiente ante las Gestorías Administrativas, se determinó ausencia de información en el expediente de la contratación, para efectos del control posterior, es decir, el respaldo documental sobre las acciones realizadas a partir de la entrada en vigencia de la Directriz 085-H, sea esta: oficios, correos electrónicos, actas o minutas de reuniones y acuerdos con los arrendatarios, entre otras.</p> <p>Lo anterior, a efectos de que los actos de la gestión institucional, sus resultados y otros eventos relevantes, se registren y documenten en el lapso adecuado y conveniente, de conformidad con lo indicado en el punto 4.4.1 de las Normas de control interno para el Sector Público.</p> <p>Aunado que, el fin de que la documentación e información de las actuaciones esté disponible, en forma ordenada y conforme los criterios de control interno, es porque fortalece su uso, consulta, evaluación, además de que mejora la disponibilidad de la información.</p>
<p>Sobre la recomendación 4.2, la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera, indica que no hay necesidad de emitir otro lineamiento, todos los contratos se realizan actualmente en colones aplicando la Directriz vigente.</p>	<p>La observación de la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera no cambia lo señalado en el presente informe de auditoría.</p> <p>Al respecto una vez analizado el comentario debe indicarse que queda de manifiesta la necesidad de implementar en los procedimientos las actividades de control que brinden un marco de gobernanza al proceso de arrendamientos de edificios, locales y terrenos, en colones; lo anterior, en aras de operativizar el tema en el Ministerio de Hacienda, permitiendo así dar cumplimiento general al marco normativo vigente.</p>

Fuente: Acta de comunicación de resultados del estudio No. 011-2022.

## ANEXO N°2

### Cronología de las acciones emprendidas por la administración, respecto a la aplicación de la Directriz 085-H.



**Fuente:** Elaboración propia con datos suministrados por la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera.

**ANEXO N°3**  
**Alquileres en ejecución contractual vigente**  
**a setiembre 2022**

N° contratación	Programa/ Subprograma	Finalidad del contrato	Valor mensual señalado en el inicio del contrato	Moneda	Valor mensual (contrato actual) con IVA	Moneda	Fecha Inicio	Fecha Finalización
2016CD-000084-0009100001	134-02	Oficinas de la Administración Tributaria Guanacaste	9 084 614,74	Colones	10 265 614,65	Colones	29/09/2016	29/09/2022
2016CD-000158-0009100001	134-02	Edificio de Oficinas de la Administración Tributaria de Cartago	18 454 415,00	Colones	19 840 008,59	Colones	01/08/2017	01/08/2023
2017CD-000018-0009100001	134-03	Bodega para archivo Aduana Santamaría	2 129 225,00	Colones	1 942 864,58	Colones	13/07/2017	12/07/2023
2017CD-000072-0009100001	134-02	Edificio de la Administración Tributaria Zona Norte	23 300 000,00	Colones	24 029 810,50	Colones	04/11/2017	04/11/2022
2017CD-00037-0009100001	134-02	Edificio de la Administración Tributaria San Jose Oeste, Dirección Regional Norte, Dirección Tributaria Internacional, Dirección de Valoraciones, División de Adeudos estatales y Proyecto de Cooperación.	95 000 000,00	Colones	99 786 450,65	Colones	27/10/2017	27/10/2022
2018CD-000012-0009100001	134-03	Aduana Caldera	17 822 146,00	Colones	22 510 400,00	Colones	01/06/2018	31/05/2023
2018CD-000012-0009100001	134-02	Administración Tributaria de Puntarenas	7 147 747,20	Colones	7 147 747,20	Colones	15/02/2022	31/05/2023

Nº contratación	Programa/ Subprograma	Finalidad del contrato	Valor mensual señalado en el inicio del contrato	Moneda	Valor mensual (contrato actual) con IVA	Moneda	Fecha Inicio	Fecha Finalización
2019CD-000023-0009100001	132-05	Tribunal Aduanero Nacional	97 862,00	Dólares	8 316,37	Dólares	27/04/2016	27/04/2023
2019CD-000023-0009100001	13202	Dirección de Tecnologías de Información y Comunicación	97 862,00	Dólares	81 636,26	Dólares	27/04/2016	27/04/2023
2019CD-000023-0009100001	13603	Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa	97 862,00	Dólares	7 510,19	Dólares	27/04/2016	27/04/2023
2019CD-000079-0009100001	132-00-04	Oficinas de la Dirección General de Tributación Dirección General de Aduanas Gestoría- Dirección Administrativa y Financiera.	68 817 000,00	Colones	68 817 000,00	Colones	22/12/2021	21/06/2024
2019CD-000094-0009100001	135-01	Edificio de Oficinas del Tribunal Fiscal Administrativo	12 000,00	Dólares	11,687,975 ,69	Colones	06/10/1997	07/10/2022
2019CD-000099-0009100001	134-00	Oficinas de la Policía de Control Fiscal	27 937 910,00	Colones	30 507 942,26	Colones	30/10/2021	29/04/2023
2019CD-000109-0009100001	134-02	Oficinas de Administración Tributaria San Jose Este	47 037 100,00	Colones	58 609 567,50	Colones	08/08/2019	08/08/2024
2019CD-000109-0009100001	134-04	Oficinas del Departamento de Exenciones	6 692 900,00	Colones	8 339 544,20	Colones	08/08/2019	08/08/2024
2019CD-000215-0009100001	134-02	Edificio de Oficinas Administración Tributaria de Heredia	7 910 000,00	Colones	8 194 604,96	Colones	12/12/2019	12/12/2022
2019LN-000004-0009100001	136-02	Edificio de Oficinas de la Dirección General de Presupuesto Nacional DGPN	34 931 796,95	Colones	34 931 796,95	Colones	27/10/2020	27/10/2023

Nº contratación	Programa/ Subprograma	Finalidad del contrato	Valor mensual señalado en el inicio del contrato	Moneda	Valor mensual (contrato actual) con IVA	Moneda	Fecha Inicio	Fecha Finalización
		y Secretaria Técnica de la Autoridad Presupuestaria						
2020CD-000008- 0009100001	134-02	Edificio de Oficinas de la Administración Tributaria Zona Sur	5 652 118,75	Colones	6 339 537,68	Colones	03/07/2020	03/07/2023

**Fuente:** III Informe Norma de Ejecución Presupuestaria 11, incluida en la Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el Ejercicio Económico del 2022 (N°10103) y STAP-CIRCULAR-045-2022, remitido mediante oficio OM-DAF-0614-2022 del 28 de setiembre del 2022.

### ANEXO N°4

#### Resumen de las acciones emprendidas por la administración relacionadas con la prórroga de los alquileres en moneda extranjera.

N° Contratación	Descripción	Valor mensual señalado en el inicio del contrato \$	Vigencia	Fecha inicio de la última prórroga	Contratación vigente		Acciones
					Si	No	
1	2010CD-003998-13402 Alquiler de edificio de la Administración Tributaria de San José Este	\$90 000,52	5 años, el plazo del arrendamiento podrá ser prorrogado por 3 años más. Vigencia del contrato adicional: Fechas de Inicio:08/02/2019 Fecha de fin: 08/08/2019 (plazo por 6 meses).	8/2/2019		x	<p>1. Que este contrato fue prorrogado antes de la emisión de la Directriz 085-H, es decir, en febrero 2017.</p> <p>2. Que en febrero 2019 una vez finalizado el periodo de prórroga, al mismo se le gestionó un contrato adicional por 6 meses aplicando el artículo 209 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa y el cual debía concluirse sobre las bases del precedente.</p> <p>3. Que mediante oficio DGABCA-0254-2019 del 13 mayo 2019, la Dirección General de Bienes y Contratación Administrativa (DGABCA) autoriza al Director General de Tributación que se utilice la reserva de recursos clase AF Rango 40, para realizar los pagos respectivos y originados con el contratista actual, hasta el 07 de agosto del año en curso inclusive (2019), fecha en la cual se prevé que esté debidamente firmado y notificado el nuevo contrato.</p> <p>4. Que una vez finalizado el plazo ampliado el personal fue trasladado a otro edificio, bajo la contratación 2019CD-000109-0009100001, contratación que fue establecida en colones costarricenses.</p>

N° Contratación	Descripción	Valor mensual señalado en el inicio del contrato \$	Vigencia	Fecha inicio de la última prórroga	Contratación vigente		Acciones
					Si	No	
2	2019CD-000101-0009100001 Alquiler del edificio Wimmer	\$24 668,44	5 años, el plazo del arrendamiento podrá ser prorrogado por 3 años más.	18/12/2017		x	1. Que cuatro (4) meses después de haber entrado en vigencia la Directriz N°085-H, es decir, el 14/08/2017, fue tramitada su 1era prórroga. 2. Que no se obtuvo evidencia si dentro del periodo de prórroga se realizó alguna gestión en aras de modificar el contrato de modo que el mismo fuese pagadero en colones costarricenses.
3	2019CD-000023-0009100001 Alquiler del edificio SIGMA	\$97 862,00	4 años con posibilidad de prórrogas de un año c/u hasta un máximo de 7.	27/4/2020	x		1. Que por medio de oficio N°DTIC-532-2019 de fecha 04 de julio de 2019, es decir, nueve (9) meses antes de que se diera la prórroga se consultó por el cambio de moneda al arrendador; qué de acuerdo a lo indicado por la Administración esta acción no se dio por la dificultad presentada con el sistema de compras públicas SICOP. 2. No obstante, no se obtuvo evidencia de la respuesta dada por parte del arrendador ante esta primera solicitud de cambio de moneda. 3. Que posteriormente, mediante oficio DAF-0328-2021 de fecha 06 julio del 2021, se solicita nuevamente el cambio de moneda; sin embargo, el 9 de mayo del 2022 se recibe respuesta por parte

N° Contratación	Descripción	Valor mensual señalado en el inicio del contrato \$	Vigencia	Fecha inicio de la última prórroga	Contratación vigente		Acciones
					Si	No	
2015CD-000658-13801							del arrendador en donde expuso los motivos para mantener el contrato en la moneda pactada (dólares). 4. Que si bien no se logra que la empresa acepte la modificación se debe considerar en términos muy favorables que el contrato del Edificio SIGMA se redujo en un 30% y además se reubicaron en este edificio otras dependencias disminuyendo así la cantidad de inmuebles contratados.
4 2019CD-000111-0009100001	Alquiler de apartamentos para alojar los funcionarios de la Aduana de Limón y la Policía de Control Fiscal	\$7 594,76	36 meses, el cual podrá ser prorrogado por 36 meses más. Vigencia del contrato adicional: Fechas de Inicio:20/02/2020 Fecha de fin:	20/2/2020		x	1. Que este contrato fue prorrogado antes de la emisión de la Directriz 085-H, es decir, en febrero 2017. 2. Que en febrero 2020 una vez finalizado el periodo de prórroga, al mismo se le gestionó un contrato adicional por 18 meses aplicando artículo 209 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa y el cual debía concluirse sobre las bases del precedente. 3. Que, de acuerdo a lo indicado por la Administración, se procedió a negociar con el dueño el descuento en el alquiler, mismo que fue aceptado por el dueño mediante correo electrónico del 20 de agosto del 2020; ofreciendo un 25% de

N° Contratación	Descripción	Valor mensual señalado en el inicio del contrato \$	Vigencia	Fecha inicio de la última prórroga	Contratación vigente		Acciones
					Si	No	
2013CD-000714-13403			20/08/2021 (plazo por 18 meses).				descuento; sin embargo; por fallecimiento del representante legal; la empresa ingresó en un proceso sucesorio; que imposibilitó formalizar el descuento.
5	Alquiler del edificio Esquíes S.A.	\$17 314,75	Vigencia contractual original: Por el término de un año, a partir del refrendo de la Contraloría General de la República, el cual será prorrogable por periodos anuales automáticamente salvo que la Administración decida ponerle término.	07/10/2019		x	<p>1. Que antes de emitirse la prórroga específicamente en el año 2019, hubo negociaciones para el cambio de moneda, lo anterior, a través de la Adenda N°3; no obstante, la misma quedó sin efecto por el problema que se presentaba con el sistema de compras públicas SICOP.</p> <p>2. Que, pese a lo anterior, no hay evidencia de las gestiones realizadas, a partir de la entrada en vigencia de la Directriz N°085-H hasta octubre 2019.</p> <p>3. Que previo al trámite de la Adenda N°3 este contrato tenía fecha de finalización "Cuando la Administración decida ponerle término".</p> <p>4. Que igualmente, cabe destacar que en julio 2021 se solicita al representante legal la anuencia para modificar el contrato de modo que el mismo sea pagadero en colones costarricenses, monto que se establecería a partir del tipo de cambio que tenga el dólar, en la fecha en que se firme la adenda del contrato con esta modificación.</p> <p>5. Que, por lo anterior, es que a través de la Adenda N°5 emitida en el periodo 2022, se fija la moneda del precio del arrendamiento del edificio a la moneda del colón costarricense.</p>

**Fuente:** Elaboración propia con datos suministrados por la Oficialía Mayor, Dirección Administrativa y Financiera.

**ANEXO N°5**  
**Estimación del efecto neto por diferencial cambiario**  
**a setiembre 2022**

N° Contratación	Descripción	Inicio de prórroga	Periodo de pago considerado		Monto real cancelado en colones *	Estimación del monto **	Diferencia ***
			Desde	Hasta			
2019CD-000023-0009100001	Alquiler del edificio SIGMA	27/04/2020	abr-20	set-22	1 598 889 407,63	1 445 087 149,39	153 802 258,24
2019CD-000111-0009100001	Alquiler de apartamentos para alojar los funcionarios de la Aduana de Limón y la Policía de Control Fiscal	20/02/2020	feb-20	oct-21	93 449 789,75	87 435 729,92	6 014 059,83
2019CD-000094-0009100001	Alquiler del edificio Esquíes S.A.	07/10/2019	oct-19	jul-22	364 381 822,63	340 563 488,01	23 818 334,63
2010CD-003998-13402	Alquiler de edificio de la Administración Tributaria de San José Este	08/02/2019	feb-19	set-19	329 081 302,17	342 217 598,63	-13 136 296,46
2019CD-000101-0009100001	Alquiler del edificio Wimmer	18/12/2017	dic-17	ene-21	552 011 645,91	528 770 981,42	23 240 664,49
					<b>2 937 813 968,09</b>	<b>2 744 074 947,37</b>	<b>193 739 020,72</b>

**Fuente:** Elaboración propia con datos suministrados por el Departamento Financiero, Sistema Integrado de Gestión de la Administración Financiera.

**Notas:**

\* Monto real cancelado: corresponde al monto pagado en dólares convertido al tipo de cambio del día en que fue cancelado.

\*\* Estimación del monto: representa el valor en caso de que haberse modificado el contrato de modo que el mismo sea pagadero en colones costarricenses.

\*\*\* Diferencia: Monto real cancelado en colones – Estimación del monto = Ahorro que se habría obtenido en caso de haberse modificado el contrato en colones costarricenses.

Se utilizó para la estimación del monto el tipo de cambio correspondiente al inicio de la prórroga, según referencia del Banco Central de Costa Rica.