



**AS-AAFP-068-2022**

8 de junio de 2022

Doctor

Roberto Cervantes Barrantes, gerente

**GERENCIA GENERAL-1100**

Licenciado

Mayid Madrigal Morales, director

**DIRECCIÓN PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN DEL NIVEL CENTRAL-2918**

Estimados señores:

**ASUNTO: Oficio de Asesoría sobre el proceso notarial y registral en la CCSS, como parte de la reestructuración organizacional del nivel central.**

De conformidad con las potestades y competencias que le confieren a los Órganos de Fiscalización y Control, los artículos 21 y 22 de la Ley General de Control Interno, y en cumplimiento de los objetivos fundamentales referentes a la eficiencia, eficacia y buen gobierno de las operaciones, esta Auditoría ha brindado desde su inicio seguimiento al desarrollo del Proyecto de Reestructuración del Nivel Central, en este sentido, se ha conocido que se presentó en la sesión de Junta Directiva 9255 del 28 de abril de 2022, un informe con el avance de dicho proyecto al 31 de marzo de 2022, así como el Plan de Trabajo dispuesto para tales fines.

Dentro de los temas puestos en conocimiento de la Junta Directiva se encuentra el estado de avance del diseño organizacional, la propuesta de Dirección Institucional de Riesgos y de la Dirección de Gestión de Proyectos, así como el plan de trabajo que involucra la reorganización de las gerencias que actualmente dispone la Institución. En este sentido, se observó que la propuesta de la Gerencia Administrativa (GA) posee las siguientes características resumen:

1. Líder de los procesos de soporte administrativo.
2. Consolida el enfoque de Calidad y Mejora Continua en toda la organización.
3. Integración del Proceso de Gestión Jurídica y fortalecimiento de su orientación hacia la regionalización.
4. Definición de rol conductor en el proceso de la comunicación.
5. Gobernanza TIC.
6. Integración de recursos para brindar soluciones institucionales.

Además, de forma resumida se contabilizan en la nueva propuesta de la GA una reducción considerable de áreas y subáreas, pasando de 36 estructuras formales a 17, sin considerar la posible interacción de la Dirección de Comunicación Organizacional y la Dirección de Tecnologías de la Información. Asimismo, se observó que la Dirección Jurídica se transforma de 3 áreas y una subárea en la actualidad a 2 áreas de sede y una subárea, cuyo principal cambio responde a la supresión del Área Gestión Notarial para que sea asumido este proceso por la Subárea Notarial.



En este sentido, conviene destacar que en el oficio AI-1497-2020 del 11 de junio de 2020, emitido por esta Auditoría al Dr. Roberto Cervantes Barrantes, Gerente General, sobre el proceso en general de la administración de los bienes inmuebles institucionales se enfatizó en lo siguiente:

*“Por otra parte, en cuanto al Área de Control de Activos que incluye la administración de las bienes inmuebles de la CCSS, si bien la Dirección del Proyecto de Reestructuración ha venido ejecutando una serie de acciones con el propósito de unificar los procesos relacionados de los Seguros de Salud y Pensiones en una sola dependencia, debe valorarse a profundidad las funciones por asignar a dicha estructura en proceso de implementación, por cuanto la **complejidad de la administración de propiedades en la CCSS es muy amplia, este proceso posee muchas particularidades que van siendo distintivas al proceso de gestión de activos normal que efectúa la CCSS, en lo que respecta a su administración, registro contable y registro legal.***

*Tal y como lo visualiza este Órgano de Fiscalización, se requiere una estructura robusta, que bajo una misma estructura pueda unificar procesos que comprenden desde el tema de avalúos conformada por ingenieros y peritos expertos, que estén en capacidad de emitir criterios sólidos para la venta, compra y procesos de expropiación de terrenos, así como todo el proceso que conlleva el registro legal de las propiedades; el tema de aseguramiento de los terrenos y edificios, así como una eficiente administración de las propiedades, que permita identificar y llevar un control estricto de los terrenos y edificios que pertenecen a la institución, así como la necesidad de instaurar mecanismos para mantener control sobre los edificios alquilados. En sentido, se requiere más que un área de Activos, **sino una estructura con mayor capacidad para dirigir la gestión inmobiliaria, que ordene toda la problemática del control de los terrenos y edificios que actualmente tiene la institución y los que llegará a tener, dada la inversión en infraestructura visionaria que se tiene previsto ejecutar, así como los bienes inmuebles que mantiene en alquiler...**”*

Por otra parte, los resultados de la evaluación de la Contraloría General de la República plasmada mediante el DFOE-SOC-IF-00016-2018 sobre la condición jurídico-administrativa de las propiedades en sedes de EBAIS y de Área, su registro e incidencia en la prestación de servicios, que instruye el ordenamiento de los procesos asociados al control de activos, particularmente los bienes inmuebles, destacó entre otros aspectos los siguientes:

- *“Fragmentación y dispersión en la gestión de propiedades inmuebles...las responsabilidades de las unidades participantes están establecidas en documentos dispersos por la institución, y los productos que cada una genera están desvinculados, todo lo cual dificulta a la unidad líder ser consciente de su rol y actuar en consecuencia, y a las otras unidades involucradas, verse como corresponsables del logro de los objetivos del proceso de gestión de activos.*
- *“Falta de armonización de bases de datos que integran el registro de las propiedades Sedes de Ebais y de Área se evidenció la existencia de cinco bases de datos que pertenecen a diferentes unidades, incluso de diferentes gerencias, cuyo contenido está relacionado con las propiedades sedes de EBAIS y de Área. A pesar de que hay información común que podría ser utilizada por esas unidades, cada una optó por elaborar una base propia, que resolviera sus necesidades por separado”.*



## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Auditoría Interna

Teléfono: 2539-0821 ext. 2000-7468

Correo electrónico: [auditoria\\_interna@ccss.sa.cr](mailto:auditoria_interna@ccss.sa.cr)

Por lo anterior expuesto, es importante reiterar que la gestión de propiedades implica una serie de actividades jurídicas de investigación, identificación y reconocimiento, diagnóstico de su estado físico, regularización de su condición jurídica, características registrales, conservación y aseguramiento, así como la interposición de procesos judiciales relacionados con la titularización de propiedades de la Caja, por lo tanto, se considera relevante analizar a profundidad con fundamento en lo expuesto el rol del proceso notarial y registral en la Institución, debido a la necesidad de fortalecerlo y potenciarlo según las necesidades detalladas.

Por su parte, es menester indicar que, la gestión que realiza el Área de Gestión Notarial de la Dirección Jurídica, no solo se contrae a la gestión de bienes inmuebles, sino que también articula una serie de procesos relacionados con propiedad intelectual de derechos de autor y marcas, trámites notariales y registrales de vehículos institucionales, formalización de créditos hipotecarios de la Gerencia de Pensiones, formalización de arreglos de pago de Patronos y Trabajadores independientes morosos de la Gerencia Financiera, análisis notarial y registral relacionado con garantías hipotecarias de la Institución, así mismo la preparación de la información técnica y coordinación con el Área de Gestión Judicial para la interposición de procesos judiciales de evicción, posesión y propiedad, entre otras actividades del ejercicio notarial y registral, siendo importante valorar con los funcionarios encargados responsables la vinculación que debe tener el proceso notarial y registral en la gestión integral jurídica institucional, y la incidencia a nivel regional y local.

Esta Auditoría concedora de los principios que rigen el proceso de reestructuración de la Caja, en cuanto a la eficacia, eficiencia, simplificación y optimización de recursos y en el marco de las competencias y potestades de asesoría y consultoría, establecidas en la Ley General de Control Interno, provee este insumo con el fin de que se realice un análisis detallado que coadyuve a la toma de decisiones para el diseño e implementación de la estructura que mejor se ajuste a los procesos institucionales, en procura de fortalecer el buen gobierno y sana administración de los recursos públicos, para que de conformidad con sus potestades se realice la respectiva valoración técnica y jurídica que corresponda de los temas contenidos en el presente documento.

Atentamente,

### AUDITORÍA INTERNA

Lic. Olger Sánchez Carrillo  
**Auditor**

OSC/RJS/ACC/NPQ/lbc

- C. Licenciado Luis Fernando Campos Montes, gerente, Gerencia Administrativa-1104.  
Licenciado Gilberth Alfaro Morales, director, Dirección Jurídica-1171.  
Auditoría