



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Auditoría
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400.
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS AUDITORÍA INTERNA

INFORME-MSCCM-AI-003-2023

**Auditoría de Carácter Especial Mercado Municipal de San Carlos
Oscar Kopper Dodero.**

Julio, 2023



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Auditoría
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400.
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	ii
I.-INTRODUCCIÓN.....	1
1.1.-Origen del Estudio.	1
1.2.-Objetivo general.....	1
1.3.-Alcance del estudio.	1
1.4.-Cumplimiento de Normas Técnicas de Auditoría.....	2
1.5.-Normas técnicas a cumplir.....	2
1.6.-Comunicación de resultados.	5
II.- RESULTADOS.....	6
2.1.- Del Dictamen del alquiler de los locales del Mercado Municipal.....	7
2.1.1.-Sobre el procedimiento para establecer el precio del alquiler de los locales.....	7
2.1.2.- Sobre el rubro Rentabilidad para el cálculo del precio de alquiler.	11
2.1.3.- De los datos usados para las proyecciones de gastos en el mercado municipal.	14
2.2.- Del Reglamento del Mercado Municipal de San Carlos.	18
2.3.- Del Control Interno.	22
2.3.1.- Valoración de Riesgos y Autoevaluación de Control Interno.....	22
2.3.2.- Del Control Interno en el Mercado Municipal.....	24
III.- CONCLUSIONES.....	26
IV.- RECOMENDACIONES.....	27
4.1 Al Concejo Municipal:	27
4.2. A la Alcaldesa Municipal.....	28



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio para el área del Mercado Municipal Oscar Kopper Dodero, se realiza para dar cumplimiento al Plan Anual de trabajo para el año 2022 de la Auditoría Interna de la Municipalidad de San Carlos. El objetivo general es fiscalizar aspectos como el control interno, procedimientos de cálculo del precio de alquiler de locales, contratos de alquiler y reglamentación.

El alcance escogido es la revisión de procedimientos del periodo entre el **01 de enero de 2020 al 31 diciembre 2021** y se extendió en aquellos casos en los que se consideró pertinente.

Se revisó el procedimiento para establecer el precio de alquiler de los locales del mercado municipal, tarea encomendada por ley a la Comisión Recalificadora, dicha comisión estará integrada por cuatro miembros, dos regidores y dos inquilinos del mercado, y las circunstancias especiales que deberá tomar en cuenta dicha comisión para dictaminar concepto de alquiler.

En la revisión del procedimiento de Confección de Tarifas, se observó que es un procedimiento general que incluye el cálculo de varias tarifas, y se determinó que dicho procedimiento se encuentra incompleto.

La situación encontrada debe ajustarse a lo indicado en el artículo 2 de la Ley 2428, Ley sobre arrendamientos de locales municipales, artículo 123 del Código Municipal, puntos 1.4 y 4.1 de las Normas de Control Interno para el Sector Público, y artículo 35 del Reglamento de Control Interno de la Municipalidad de San Carlos, documentación de las actividades de control.

En atención a lo anterior se gira por parte de la Auditoría Interna la recomendación, que la Administración Municipal elabore el procedimiento completo para el cálculo del precio del alquiler de los locales del mercado municipal de San Carlos y que se remita dicho procedimiento a la Auditoría Interna para su respectivo dictamen.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

Se revisó también lo referente al rubro rentabilidad, en el año 2014 en actas se mencionó el 33% de rentabilidad, sin embargo, en la revisión no se localizó el cálculo de dicho resultado en alguna herramienta utilizada para el estudio tarifario.

Para el siguiente quinquenio 2020-2024, se encontró que la estimación de la rentabilidad del inmueble fue de 2.75%, muy diferente a la del quinquenio anterior. Se encontró para los siguientes cinco años, un incremento anual por rentabilidad por uso del inmueble de 1.42% anual, o sea, dos formas de cálculo de rentabilidad diferentes en cada quinquenio. La falta de un procedimiento para el establecimiento de tarifas de alquiler de los locales del mercado, provoca que se realicen cálculos sin un criterio técnico establecido. Se emitió recomendación para que se defina por escrito el rubro rentabilidad como uno de los rubros a utilizar para el cálculo de la tarifa de alquiler de los locales.

Con respecto a las proyecciones de gastos en el mercado municipal, se encontró que se utilizó información que dio como resultado un monto por Servicios Personales para el año 2019 de ₡44.294.474.20, entre los datos se indicó tres peones de obras y servicios siendo lo correcto un peón de obras y servicios. También se indicó tres agentes de seguridad y vigilancia, cuando lo correcto son dos agentes de seguridad y vigilancia, por lo que los resultados serían diferentes con el detalle correcto del personal asignado al mercado municipal.

Entre otras inexactitudes se encontró que se incluyen materiales de construcción y mantenimiento entre el rubro materiales y suministros. Dentro de este mismo rubro de Materiales y Suministros se repiten la compra de dos computadoras por año, en cada uno de los cinco años que se proyectaron, sin embargo, no se justificó la necesidad de realizar la compra de dos computadoras cada uno de los cinco años. Lo mismo ocurre con la compra de un escritorio cada uno de los cinco años. Dichas inconsistencias en cada uno de los 5 años, con un aumento anual de inflación de 2.23%, resulta para el último año la suma de ₡62.6 millones de colones.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

Conforme lo anterior se giró la recomendación para que se elabore el procedimiento de la recolección de la información para el dictamen que debe rendir la Comisión Recalificadora, tomando en cuenta que la información cuente con los atributos de exactitud, veracidad e histórica.

En la revisión de la normativa relacionada con el Mercado Municipal de San Carlos se analizó el Reglamento del mercado Municipal, el cual fue publicado en La Gaceta 206 del 31 de octubre de 1995, o sea, hace 26 años; y tuvo una modificación al artículo 14 el 09 de diciembre de 2003 para que *"Las cesiones de derechos de los locales del Mercado Municipal sean aprobadas por el Alcalde Municipal o por quien él delegue"*. En cuanto al estado actual del reglamento, este se remitió con recomendaciones al Alcalde Municipal mediante oficio MSCCM-SC-0786-2020 el 17 de junio de 2020.

En el año 2018 esta Auditoría Interna realizó Auditoría de Carácter Especial del Mercado Municipal según Informe IAI-003-2018, remitido al Concejo Municipal según oficio MSCCM-AI-0057-2018 del 17 de mayo de 2018. En dicho informe se hicieron observaciones sobre el reglamento del mercado, las cuales se reiteran en esta ocasión.

En este sentido es importante tomar en cuenta lo que indica la Ley 8292, Ley General de Control Interno, en sus artículos 37 en lo que respecta a informes dirigidos al jerarca, en este caso dirigido al Concejo Municipal y el artículo 39, el cual hace referencia a causales de responsabilidad administrativa.

Al respecto esta Auditoría Interna recomienda tomar el acuerdo para que se actualice el Reglamento del Mercado Municipal Oscar Kopper Doderó, hasta su correspondiente aprobación, autorización y publicación en el Diario Oficial.

Como parte del Sistema de Control Interno, se encuentra la valoración de riesgos, en la revisión de la Valoración de Riesgos del mercado municipal, se observó debilidades en el establecimiento del SEVRI (Sistema Específico de Valoración de Riesgo Institucional). Por



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

ejemplo, no se cuenta con documentación en un expediente, solo un archivo Excel que desde hace de tres años no se utiliza, no se ha actualizado lo relacionado con los riesgos del mercado, como la medición de la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos, ni tampoco se cuenta documentado el plan para administrar dichos riesgos.

Esta situación podría provocar un conjunto de efectos negativos derivados de la ocurrencia de eventos que se pueden administrar, y se podría en general ver afectado el cumplimiento de los objetivos planteados por la Administración Municipal.

En atención a lo anterior, se recomienda ordenar por escrito la implementación de la valoración de riesgos en el servicio público Mercado Municipal de San Carlos, conforme las Directrices para el establecimiento y funcionamiento del SEVRI, emitidas por la Contraloría General de la República.

En la revisión del Control Interno en el área del Mercado Municipal, se encontró que, para las funciones del encargado del mercado, no se han elaborado procedimientos para su realización. Se encontró desactualizado el control general de los locales del mercado municipal, también se revisaron en el SICOP algunos proyectos realizados en el mercado municipal.

Las Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO-DFOE, señalan en el punto 4.1 que las Actividades de Control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos. Dicha documentación deberá estar disponible para acceso permanente prioritariamente de forma digital.

Esta situación podría hacer que la municipalidad se vea impedida a ejercer medidas de asignación de responsabilidades por algún tipo de incumplimiento en las funciones, así como de rendición de cuentas, por lo cual esta auditoría interna recomienda girar la orden para que se elaboren los procedimientos para realizar las tareas del encargado del mercado municipal.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

INFORME SOBRE MERCADO MUNICIPAL DE SAN CARLOS OSCAR KOPPER DODERO

I.-INTRODUCCIÓN.

1.1.-Origen del Estudio.

El estudio se realiza para dar cumplimiento al Plan Anual de trabajo para el año 2022 de la Auditoría Interna de la Municipalidad de San Carlos, conforme el Plan Estratégico que contempla llevar a cabo diversos estudios a las diferentes unidades auditables que conforman la Municipalidad de San Carlos.

1.2.-Objetivo general.

Para el presente estudio, en el área del Mercado Municipal Oscar Kopper Dodero, se estableció como objetivo general, fiscalizar aspectos como los siguientes: control interno, procedimientos de cálculo de tarifas de alquiler de locales, contratos de alquiler, reglamentación, entre otros, con el propósito de determinar si se cumple con las normas o mandatos identificados como criterios, contenidos en leyes, reglamentos u otras normativas que regulan a la Municipalidad de San Carlos.

1.3.-Alcance del estudio.

El alcance escogido es la revisión de procedimientos del proceso de Mercado Municipal mediante muestras de locales, del periodo seleccionado. El estudio abarcará las operaciones comprendidas entre el **01 de enero de 2020 al 31 diciembre 2021** y se extenderá en aquellos casos en los que se considere pertinente.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

1.4.-Cumplimiento de Normas Técnicas de Auditoría.

El estudio se realizó con observancias a las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público¹, Reglamento de la Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna², entre otras y donde resulten aplicables.

1.5.-Normas técnicas a cumplir.

Los resultados y la implantación de las recomendaciones del presente informe, se registrará entre otros, por lo dispuesto en los artículos Nos. 36, 37, 38 y 39 de la Ley General de Control Interno, los cuales en la parte que interesa señalan literalmente lo siguiente:

“Artículo 36. —Informes dirigidos a los titulares subordinados. Cuando los informes de auditoría contengan recomendaciones dirigidas a los titulares subordinados, se procederá de la siguiente manera:

a) El titular subordinado, en un plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, ordenará la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de ellas, en el transcurso de dicho plazo elevará el informe de auditoría al jerarca, con copia a la auditoría interna, expondrá por escrito las razones por las cuales objeta las recomendaciones del informe y propondrá soluciones alternas para los hallazgos detectados.

b) Con vista de lo anterior, el jerarca deberá resolver, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la documentación remitida por el titular subordinado; además, deberá ordenar la implantación de recomendaciones de la auditoría interna, las soluciones alternas propuestas por el titular subordinado o las de su

¹ Resolución del Despacho de la Contralora General, N° R-DC-64-2014

² La Gaceta N°. 237 10 de diciembre del 2007



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

propia iniciativa, debidamente fundamentadas. Dentro de los primeros diez días de ese lapso, el auditor interno podrá apersonarse, de oficio, ante el jerarca, para pronunciarse sobre las objeciones o soluciones alternas propuestas. Las soluciones que el jerarca ordene implantar y que sean distintas de las propuestas por la auditoría interna, estarán sujetas, en lo conducente, a lo dispuesto en los artículos siguientes.

c) El acto en firme será dado a conocer a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente, para el trámite que proceda.

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

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

La Contraloría General de la República dirimirá el conflicto en última instancia, a solicitud del jerarca, de la auditoría interna o de ambos, en un plazo de treinta días hábiles, una vez completado el expediente que se formará al efecto. El hecho de no ejecutar injustificadamente lo resuelto en firme por el órgano contralor, dará lugar a la aplicación



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

de las sanciones previstas en el capítulo V de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N° 7428, de 7 de setiembre de 1994.

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

El jerarca, los titulares subordinados y los demás funcionarios públicos incurrirán en responsabilidad administrativa, cuando debiliten con sus acciones el sistema de control interno u omitan las actuaciones necesarias para establecerlo, mantenerlo, perfeccionarlo y evaluarlo, según la normativa técnica aplicable. (...)

(...) Igualmente, cabrá responsabilidad administrativa contra los funcionarios públicos que injustificadamente incumplan los deberes y las funciones que en materia de control interno les asigne el jerarca o el titular subordinado, incluso las acciones para instaurar las recomendaciones emitidas por la auditoría interna, sin perjuicio de las responsabilidades que les puedan ser imputadas civil y penalmente.

El jerarca, los titulares subordinados y los demás funcionarios públicos también incurrirán en responsabilidad administrativa y civil, cuando corresponda, por obstaculizar o retrasar el cumplimiento de las potestades del auditor y los demás funcionarios de la auditoría interna, establecidas en esta Ley.

Cuando se trate de actos u omisiones de órganos colegiados, la responsabilidad será atribuida a todos sus integrantes, salvo que conste, de manera expresa, el voto negativo”



1.6.-Comunicación de resultados.

Como parte de los procedimientos de Auditoría Interna, se llevó a cabo reunión denominada conferencia final, con los responsables de poner en práctica las recomendaciones, antes de emitir un Informe Definitivo, donde se les expuso los resultados, conclusiones y recomendaciones de Auditoría de Carácter Especial Mercado Municipal de San Carlos Oscar Kopper Doderó, el día miércoles 07 de junio de 2023, a las 10:00 a.m. en la oficina de Auditoría Interna, para lo cual fueron convocados mediante oficio MSCCM-AI-0069-2023 del 30 de mayo de 2023, a los siguientes funcionarios municipales: Presentes, Karol Salas Vargas, Alcaldesa Municipal, Jimmy Segura Rodríguez, Jefe Control Interno, Bernor Kopper Cordero, Director de Hacienda, Leonidas Vásquez Arias, Jefe Administración Tributaria, William Arce Amores, Jefe Servicios Públicos. Ausente, Ashley T. Brenes Alvarado, Vicepresidenta del Concejo Municipal.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

II.- RESULTADOS.

Antecedentes

A modo de antecedentes, es importante hacer breve referencia a lo que se denomina en nuestro ordenamiento jurídico como precio público y su relación con las tarifas de alquiler de locales de los mercados municipales.

Al respecto, en Resolución de la Sala Primera número 00825 – 2018, del 20 de Setiembre del 2018, “El precio público se define como la contraprestación por la prestación de un servicio voluntario y no inherente al Estado, como sería la expedición de una constancia. Tarifa cuyo objetivo es procurar la recuperación del costo del servicio prestado. Se trata de los ingresos que los Estados obtienen por permitir el uso privativo del dominio público o como contrapartida a la prestación de un servicio no inherente al Estado.”

Según Resolución N° 00054 – 2011, del 21 de marzo del 2011, del Tribunal Contencioso Administrativo Sección V, “Cuando se está frente a un tributo -sean impuestos, tasas o contribuciones especiales- la relación entre el administrado (llamado contribuyente) y la Administración se da en virtud del ejercicio de la potestad tributaria y no media contrato alguno.”

Los artículos 4 y 6 de la Ley 2428 de Ley sobre Arrendamiento de Locales Municipales hacen referencia a los contratos que se deben realizar entre la Municipalidad y cada inquilino del mercado municipal.

En el Código Civil, ley número 63, en su artículo 1022 sobre los contratos indica lo siguiente:
ARTÍCULO 1022.- Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

Con respecto a los precios el Código Municipal, ley número 7794 señala en el artículo 4:



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

Artículo 4- La municipalidad posee la autonomía política, administrativa y financiera que le confiere la Constitución Política.

Dentro de sus atribuciones se incluyen las siguientes:

(...)

d) Aprobar las tasas, los precios y las contribuciones municipales, así como proponer los proyectos de tarifas de impuestos municipales. (...)

También la Ley 2428 sobre Arrendamiento de Locales Municipales, hace referencia al precio en el artículo 5.

Artículo 5º.- La no aceptación del precio del alquiler, determinado de conformidad con esta ley, dará derecho a cada inquilino municipal, luego de agotada la vía administrativa, a acudir a la vía jurisdiccional correspondiente, para que se le fije el aumento del alquiler.

El precio público en Costa Rica se refiere al monto que se cobra por la prestación de un servicio o por el uso de bienes públicos, como por ejemplo, el ingreso a parques nacionales, el uso de instalaciones deportivas o la emisión de documentos oficiales, y se establece con el fin de cubrir los costos en que incurre el Estado para prestar dichos servicios o mantener los bienes públicos en condiciones óptimas para su uso.

Las tarifas del alquiler de locales del mercado municipal en Costa Rica se consideran precios públicos. Esto se debe a que los mercados municipales son bienes públicos que están bajo la responsabilidad de las municipalidades y su uso está regulado por estas instituciones.

2.1.- Del Dictamen del alquiler de los locales del Mercado Municipal

2.1.1.-Sobre el procedimiento para establecer el precio del alquiler de los locales.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

En la revisión de la existencia de procedimientos relacionados con el establecimiento de precio del alquiler de los locales del mercado municipal, se revisó el procedimiento P-DHC-004-2010 denominado Confección de Tarifas, observándose que es un procedimiento general, que incluye el cálculo de varias tarifas, y específicamente, en la parte para tarifas de alquiler de locales del mercado, dicho procedimiento se encuentra incompleto, ya que carece y no se indica la forma para llegar al resultado del cálculo de la tarifa que regiría en el próximo quinquenio, para lo cual basta con ver el paso número 1 de ese procedimiento, donde se indica que el Jefe de Administración Tributaria envía estudio tarifario al Director de Hacienda, o sea, que ya el estudio estaría hecho, sin indicar cómo se realiza dicho estudio tarifario.

#	PROCEDIMIENTO	RESPONSABLE
1.	Envía Estudio Tarifario al Director (a) de Hacienda para que dé su visto bueno.	Jefe de Administración Tributaria

Debido a la falta del procedimiento completo que indique cómo se realiza el estudio tarifario, la municipalidad debe ajustarse en este caso a la siguiente normativa legal:

Según el Art. 1 de la Ley 2428 sobre Arrendamiento de Locales Municipales, “La tarifa para prorrogar el arrendamiento de locales, tramos o puestos de los mercados municipales, será fijada por la municipalidad respectiva, previo dictamen de la Comisión Recalificadora.

La Comisión estará integrada por cuatro miembros: dos regidores municipales y dos inquilinos de cada mercado. (...)”.-

En el art. 3 señala, la municipalidad deberá nombrarlos en la última quincena de setiembre del año anterior a aquél en que se inicie el período. El dictamen deberá presentarlo la Comisión a más tardar un mes después de que sus miembros hayan aceptado el cargo. Si no se presentara el informe en el término fijado, la municipalidad podrá prescindir de ese trámite y hacer la fijación de alquileres, por medio de funcionarios municipales o mediante otros procedimientos adecuados.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

Si al 31 de diciembre no hubiere acuerdo firme en el que se apruebe la recalificación, registrarán los alquileres vigentes para el próximo período de cinco años que se inicia el primero de enero siguiente.

El artículo 2 indica, “Para dictaminar el aumento que corresponda pagar por concepto de alquiler, en el próximo período de cinco años, la Comisión Recalificadora tomará en cuenta las circunstancias especiales del arrendamiento, entre ellas; amplitud, ubicación del local o puesto, estado del edificio, costo de la vida, situación económica imperante, clase de mercadería que se venda, y cualesquiera otros datos que sirvan para la justa determinación del precio del alquiler.”

Relacionado con los procedimientos en las municipalidades, el Código Municipal, indica en su artículo 123. –

Las normas relativas a los asuntos financieros contables de la municipalidad deberán estar estipuladas en el Manual de procedimientos financiero-contables aprobado por el Concejo. El proyecto del manual deberá ser analizado y dictaminado previamente por la auditoría.

Las Normas de Control Interno para el Sector Público, en los puntos 1.4 y 4.1, en cuanto a actividades de control, se refiere a procedimientos:

1.4 Responsabilidad del jerarca y los titulares subordinados sobre el SCI.

(...) inciso c) La emisión de instrucciones a fin de que las políticas, normas y procedimientos para el cumplimiento del SCI, estén debidamente documentados, oficializados y actualizados, y sean divulgados y puestos a disposición para su consulta.

4.1 Actividades de control

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

institucionales. Dichas actividades deben ser dinámicas, a fin de introducirles las mejoras que procedan en virtud de los requisitos que deben cumplir para garantizar razonablemente su efectividad. (...)

El Reglamento de Control Interno de la Municipalidad de San Carlos, aprobado por el Concejo Municipal, en cuanto a los procedimientos, indica en el artículo 35:

ARTÍCULO 35 DOCUMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE CONTROL

Las Actividades de Control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos. Dicha documentación deberá estar disponible para acceso permanente prioritariamente de forma digital.

La situación encontrada con respecto al procedimiento para establecer los precios del alquiler de los locales del mercado municipal se debe a que los funcionarios responsables del procedimiento, no lo han plasmado por escrito conforme lo establecido en la reglamentación interna, además, no se ha ordenado la elaboración completa de procedimiento, lo cual es evidente cada vez que se realiza la actualización del precio del alquiler para los locales del mercado municipal de San Carlos.

De continuar la situación actual, podría provocar que, como en las últimas dos ocasiones que se ha dictaminado el aumento por concepto de alquiler, que suceden cada cinco años, se complique este proceso, se tengan que solicitar ampliaciones del plazo para presentar el dictamen, hasta extremos de que la Municipalidad ha tenido que atender denuncias en el Ministerio Público derivadas de dicho proceso, además, podría provocar retrasos en el cálculo del precio del alquiler propiamente, o que se realice un mal cálculo, el cual podría ir en perjuicio de alguna de las partes, la Municipalidad o los inquilinos del mercado. Sería muy útil para la Municipalidad de San Carlos contar con este procedimiento, el cual sería una buena herramienta para que la Comisión Recalificadora realice el dictamen citado en el artículo 2 de la Ley 2428.



2.1.2.- Sobre el rubro Rentabilidad para el cálculo del precio de alquiler.

En cuanto al rubro rentabilidad, en el año 2014 se mencionó el 33% de rentabilidad en el artículo No. 24 del acta N. 65-2014 del lunes 27 de octubre del 2014, donde se indica textualmente: *“Se resumen que el aumento del quinquenio es de un 55%, para los 5 años, con una rentabilidad de 33%, y una inversión anual de 12 millones de colones.”*

Sin embargo, en la revisión de la documentación en relación al cálculo aritmético del resultado un 33% de rentabilidad para el quinquenio 2015-2019, no se localizó dicho cálculo en ninguna herramienta utilizada para el estudio tarifario. Lo que se encontró fue estimación de rentabilidad del inmueble de un 7%, que se muestra en el siguiente cuadro:

Ilustración 1. Estimación de Rentabilidad del Inmueble

VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LAS INSTALACIONES	TOTAL TERRENO E INSTAL.	PORCENTAJE DE RENTABILIDAD	RENTABILIDAD SOBRE USO DEL INMUEBLE
1.011.806.443,30	473.416.815,00	1.485.223.258,30	7,00	103.965.628,08

Fuente: Estudio mercado en proceso de Actualización del Mercado 2014.

Para el siguiente quinquenio 2020-2024, se encontró que la estimación de la rentabilidad del inmueble fue de 2.75%, muy diferente a la del quinquenio anterior que fue calculada en un 7%.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

Ilustración 2. Estimación de rentabilidad del Inmueble Año 2019

VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LAS INSTALACIONES	TOTAL TERRENO E INSTAL.	PORCENTAJE DE RENTABILIDAD	RENTABILIDAD ANUAL SOBRE USO DEL INMUEBLE
1.065.025.788,32	661.974.787,76	1.727.000.576,08	2,75	€47.492.515,84
Nota: el valor del terreno no incluye el 20% del factor de deseabilidad aplicado en avalúo.				

Fuente: Estudio de Mercado 2020 2024 propuesta V Final

Tampoco se encontró en el quinquenio 2020-2024 alguna estimación parecida al quinquenio anterior de un 33%, lo que se encontró para los siguientes cinco años, fue que se utilizó un incremento anual por rentabilidad por uso del inmueble de 1.42% anual, según el cuadro denominado “RESUMEN DE COSTOS AÑO 2019 y PROYECCIÓN 2020-2024”, como se muestra en la línea marcada de color amarillo en la siguiente ilustración:

Ilustración 3. Resumen de costos año 2019 y proyección 2020-2024

CONCEPTO/MONTO	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Servicios Personales	€62.596.951	€63.992.863	€65.419.904	€66.878.768	€68.370.164	€69.894.819
Servicios no Personales	€28.242.674	€28.872.485	€29.516.342	€30.174.556	€30.847.449	€31.535.347
Materiales y Suministros	€56.066.949	€57.317.242	€58.595.417	€59.902.095	€61.237.911	€62.603.517
Mant.y rep.de instalaciones		€0	€0	€0	€0	€0
Costos Financieros, datos reales		€35.000.000	€35.000.000	€35.000.000	€35.000.000	€35.000.000
Depreciación						
TOTAL DE COSTOS DIRECTOS	€146.906.574	€185.182.591	€188.531.662	€191.955.419	€195.455.524	€199.033.683
Gastos de Administración		€39.249.476	€39.959.312	€40.684.978	€41.426.826	€42.185.217
Total Costos	€146.906.574	€224.432.067	€228.490.975	€232.640.396	€236.882.350	€241.218.899
Rentabilidad por uso del inmueble	€47.492.516	€48.166.910	€48.850.880	€49.544.562	€50.248.095	€50.961.618
SUMA ANUAL A RECUPERAR	€194.399.090	€272.598.976	€277.341.854	€282.184.958	€287.130.445	€292.180.517
Inflación	2,23%					
Gastos de Administración	21,20%					
Incremento Anual Rent / Uso Inmueble	1,42%					

Fuente: Estudio de Mercado 2020 2024 propuesta V Final (ver anexo N. 7).



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

Del análisis del rubro rentabilidad, se observó que los funcionarios encargados utilizaron dos formas de cálculo de rentabilidad diferentes en cada quinquenio.

En cuanto a los rubros para el cálculo del alquiler, el artículo 2 de la Ley 2428 indica en su artículo 2:

Para dictaminar el aumento que corresponda pagar por concepto de alquiler, en el próximo período de cinco años, la Comisión Recalificadora tomará en cuenta las circunstancias especiales del arrendamiento, entre ellas; amplitud, ubicación del local o puesto, estado del edificio, costo de la vida, situación económica imperante, clase de mercadería que se venda, y cualesquiera otros datos que sirvan para la justa determinación del precio del alquiler.

En relación con el mandato anterior, la Municipalidad cuenta con los Lineamientos para la Construcción y Aprobación de Manuales de Procedimientos, Documento número MP-DCI-001-2011, lineamientos que indican ampliamente y paso a paso, la forma de llevar a cabo el proceso de confección de un procedimiento.

La falta de un procedimiento para el establecimiento del precio del alquiler de los locales del mercado, provoca que se realicen cálculos sin contar con rubros y un criterio técnico debidamente definido, como por ejemplo indicar un cálculo del 33% de rentabilidad en un periodo y un cálculo de rentabilidad del inmueble del 7%, luego en el siguiente quinquenio, se indicó una rentabilidad del inmueble del 2.75% pero con un incremento anual del 1.42%.

En la determinación del precio del alquiler de locales del mercado municipal, no queda claro ni la forma utilizada de cálculo de la rentabilidad, ni el uso que se le da a los resultados de esos cálculos, lo cual podría afectar la toma de decisión del dictamen que debe rendir la comisión recalificadora de las tarifas del alquiler de locales del mercado.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

2.1.3.- De los datos usados para las proyecciones de gastos en el mercado municipal.

En la revisión de la documentación usada para calcular las tarifas del quinquenio 2020-2024, se encontró que se utilizó información para determinar por Servicios Personales para el año 2019 por un monto de ₡44.294.474.20, más las cargas sociales, el monto proyectado se incrementó a ₡62.596.950.88.

En ese mismo rubro de Servicio Personales, año 2019, se encontró que para el mercado municipal se proyectaron tres peones de obras y servicios, así como tres Agentes de seguridad y vigilancia, dedicados al 100% de tiempo en labores del Mercado Municipal, según se muestra en los siguientes cuadros:

Servicios Personales, año 2019

CATEGORÍAS	AÑOS SERVIDOS	% de tiempo dedicado al servicio	SALARIO MENSUAL (!)	SALARIO ANUAL	COSTO ANUAL
Peón de Obras y Servicios	1	100	₡ 367 247,51	₡ 4 406 970,08	₡4 406 970,1
Encargado del Mercado	12	100	₡ 726 191,60	₡ 9 077 395,03	₡9 077 395,0
Peón de Obras y Servicios	-	100	₡ 382 988,54	₡ 1 148 965,63	₡1 148 965,6
Agente de seguridad y vigilancia	14	100	₡ 534 417,38	₡ 6 680 217,25	₡6 680 217,3
Agente de seguridad y vigilancia	12	100	₡ 519 672,43	₡ 6 495 905,41	₡6 495 905,4
Peón de Obras y Servicios	10	100	₡ 467 064,37	₡ 5 838 304,66	₡5 838 304,7
Agente de seguridad y vigilancia	7	100	₡ 508 884,05	₡ 6 361 050,60	₡6 361 050,6
Tiempo extraordinario					₡3 941 165,7
Reajustes					₡344 499,8
TOTALES			3 506 465,88	40 008 808,66	44 294 474,2

Fuente: Copia de Estudio de Mercado 2020 2024 propuesta V Final.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

SERVICIO DE MERCADO									
CARGAS SOCIALES Y RIESGOS DEL TRABAJO									
ANEXO 2 AÑO 2019									
CATEGORIA	COSTO ANUAL	C C S S 14,33%	BCO POP. 0,25%	FDO CAP LAB. 3,00%	REG. OBLIG. PENS. 1,75%	Asoc. Solid 5,33%	Salario Escolar 8,33%	AGUINALDO 8,33%	TOTAL
Peón de Obras y Servicios	₡ 4.406.970,08	₡631.518,81	₡11.017,43	₡132.209,10	₡77.121,98	₡234.891,51	₡367.100,61	₡367.100,61	₡6.227.930,1
Encargado del Mercado	₡ 9.077.395,03	₡1.300.790,71	₡22.693,49	₡272.321,85	₡158.854,41	₡483.825,16	₡756.147,01	₡756.147,01	₡12.828.174,7
Peón de Obras y Servicios	₡ 1.148.965,63	₡164.646,77	₡2.872,41	₡34.468,97	₡20.106,90	₡61.239,87	₡95.708,84	₡95.708,84	₡1.623.718,2
Agente de seguridad y vigilancia	₡ 6.680.217,25	₡957.275,13	₡16.700,54	₡200.406,52	₡116.903,80	₡356.055,58	₡556.462,10	₡556.462,10	₡9.440.483,0
Agente de seguridad y vigilancia	₡ 6.495.905,41	₡930.863,25	₡16.239,76	₡194.877,16	₡113.678,34	₡346.231,76	₡541.108,92	₡541.108,92	₡9.180.013,5
Peón de Obras y Servicios	₡ 5.838.304,66	₡836.629,06	₡14.595,76	₡175.149,14	₡102.170,33	₡311.181,64	₡486.330,78	₡486.330,78	₡8.250.692,1
Agente de seguridad y vigilancia	₡ 6.361.050,60	₡911.538,55	₡15.902,63	₡190.831,52	₡111.318,39	₡339.044,00	₡529.875,51	₡529.875,51	₡8.989.436,7
Tiempo extraordinario	₡ 3.941.165,73	₡564.769,05	₡9.852,91	₡118.234,97	₡68.970,40	₡210.064,13	₡328.299,11	₡328.299,11	₡5.569.655,4
Reajustes	₡ 344.499,77	₡49.366,82	₡861,25	₡10.334,99	₡6.028,75	₡18.361,84	₡28.696,83	₡28.696,83	₡486.847,1
Total	₡ 44.294.474,16	₡ 6.347.398,15	₡ 110.736,19	₡ 1.328.834,22	₡ 775.153,30	₡ 2.360.895,47	₡ 3.689.729,70	₡ 3.689.729,70	₡ 62.596.950,88

Fuente: Copia de Estudio de Mercado 2020 2024 propuesta V Final.

En los cuadros anteriores no se hace referencia el tipo de modalidad que se usa o se proyecta, para realizar la contratación de los tres peones de obras y servicios indicados en el cuadro de Servicios Personales, por ejemplo, si éstas corresponden a plazas fijas (existentes-cargo fijo), plazas nuevas, jornales ocasionales o suplencias, debido a que en las observaciones realizadas durante este estudio se determinó que en el Mercado Municipal labora solo un peón de obras y servicios, y dos agentes de seguridad, por lo que, en el análisis de la información suministrada, se denota la falta de una adecuada justificación que permita la identificación de los datos que se requieren incluir en la proyección del cálculo de las tarifas del precio del alquiler.

Otra inconsistencia que se encontró, fue que se incluyeron dentro de la cuenta **2. Materiales y Suministros** proyectados anualmente, productos como: tres escritorios, dos computadoras, una impresora, reparación de techo zinc, entre otros, para cada uno de los cinco años. Con respecto lo anterior, dichos productos corresponden a la cuenta 1. Servicios y 5. Bienes Duraderos, según el Clasificador por Objeto del Gasto del Sector Público. Adicionalmente, no se encontró la justificación de la necesidad de proyectar la compra de estos equipos para el mercado municipal cada año. En total se indicó una suma de materiales y suministros de ₡56.066.949 de colones para el primero de los cinco años, repitiéndose esta información en cada uno de los 5 años, con un aumento anual de inflación de 2.23%, resultando que para el último año alcance la suma de ₡62.6 millones de colones, tal como se muestra en los siguientes cuadros:



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

MUNICIPALIDAD				
MERCADO MUNICIPAL				
MATERIALES Y SUMINISTROS				
AÑO 2019				
DESCRIPCIÓN	CANT.	PRECIO/UNIT	Aplicación anual %	TOTAL
Teclado	2	¢3.900,00	100,00%	¢7.800,00
Abanicos	2	¢41.950,00	100,00%	¢83.900,00
Fólder	2	¢2.700,00	100,00%	¢5.400,00
Hojas bond	2	¢2.700,00	100,00%	¢5.400,00
Lapicero	50	¢25,00	100,00%	¢1.250,00
Sellos	2	¢5.500,00	100,00%	¢11.000,00
Sillas	8	¢8.495,00	100,00%	¢67.960,00
Escritorio	3	¢188.490,00	100,00%	¢565.470,00
Teléfono	1	¢12.500,00	100,00%	¢12.500,00
Reparación de techo Zinc	1	¢50.073.610,00	100,00%	¢50.073.610,00
Archivero	1	¢85.000,00	100,00%	¢85.000,00
Grapadoras	2	¢1.600,00	100,00%	¢3.200,00
Computadora	2	¢408.333,34	100,00%	¢816.666,68
Pizarra	2	¢28.500,00	100,00%	¢57.000,00
Impresora	1	¢33.000,00	100,00%	¢33.000,00
Ampos	10	¢900,00	100,00%	¢9.000,00
Correctores Liquid Paper	24	¢450,00	100,00%	¢10.800,00
Limpia Cristales	1	¢1.533,00	100,00%	¢1.533,00

Resumen de costos año 2019 y proyección 2020-2024

CONCEPTO/MONTO	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Servicios Personales	¢62 596 951	¢63 992 863	¢65 419 904	¢66 878 768	¢68 370 164	¢69 894 819
Servicios no Personales	¢28 242 674	¢28 872 485	¢29 516 342	¢30 174 556	¢30 847 449	¢31 535 347
Materiales y Suministros	¢56 066 949	¢57 317 242	¢58 595 417	¢59 902 095	¢61 237 911	¢62 603 517

Fuente: Copia de Estudio de Mercado 2020 2024 propuesta V Final.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

De las revisiones realizadas se determina que, en las proyecciones se deben utilizar datos de calidad, confiables y razonables, al respecto en las Normas de Control Interno para el Sector Público, en los puntos 4.4., 4.4.5, 5.6 y 5.6.1 indican lo siguiente:

4.4 Exigencia de confiabilidad y oportunidad de la información

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes a fin de asegurar razonablemente que se recopile, procese, mantenga y custodie información de calidad sobre el funcionamiento del SCI y sobre el desempeño institucional, así como que esa información se comuniquen con la prontitud requerida a las instancias internas y externas respectivas. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestas (...)

4.4.5 Verificaciones y conciliaciones periódicas

La exactitud de los registros sobre activos y pasivos de la institución debe ser comprobada periódicamente mediante las conciliaciones, comprobaciones y otras verificaciones que se definan, incluyendo el cotejo contra documentos fuentes y el recuento físico de activos tales como el mobiliario y equipo, los vehículos, los suministros en bodega u otros, para determinar cualquier diferencia y adoptar las medidas procedentes.

5.6 Calidad de la información

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.

5.6.1 Confiabilidad



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

La información debe poseer las cualidades necesarias que la acrediten como confiable, de modo que se encuentre libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y sea emitida por la instancia competente.

5.6.2 Oportunidad

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

5.6.3 Utilidad

La información 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.

A falta de un procedimiento que indique la forma para la obtención de información necesaria para el proceso del Dictamen que debe rendir la Comisión Recalificadora, se presenta la situación descrita en este hallazgo, donde existen oportunidades de mejora. Esta situación podría llevar a la Comisión Recalificadora a tomar una decisión incorrecta sobre el precio del alquiler de los locales del mercado municipal, podría generar malas relaciones con los inquilinos afectando la imagen de la municipalidad, entre otras consecuencias.

2.2.- Del Reglamento del Mercado Municipal de San Carlos.

En la revisión de la normativa relacionada con el Mercado Municipal de San Carlos se analizó el Reglamento del mercado Municipal Oscar Kopper Doderó, el cual fue publicado en La Gaceta 206 del 31 de octubre de 1995, o sea, hace 27 años; tuvo una modificación al artículo 14 publicada en La Gaceta 237 del 09 de diciembre de 2003 para que "Las cesiones de derechos de los locales del Mercado Municipal sean aprobadas por el Alcalde Municipal o por quien él delegue".



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

En cuanto al estado actual del reglamento se indica que: desde el 17 de junio de 2020, la Secretaría del Concejo Municipal, mediante oficio MSCCM-SC-0786-2020, remitió al Alcalde Municipal, objeciones al Proyecto de Reglamento del Mercado Municipal de parte de los Inquilinos, en el que se indica “se determina, trasladar a la Administración Municipal para que valore junto a los inquilinos del Mercado Municipal, la inclusión de las recomendaciones en la versión final del reglamento. **Votación unánime. ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

En el año 2018 esta Auditoría Interna realizó Auditoría de Carácter Especial del Mercado Municipal según Informe IAI-003-2018, remitido al Concejo Municipal según oficio MSCCM-AI-0057-2018 del 17 de mayo de 2018. En dicho informe se hicieron observaciones sobre el reglamento del mercado, las cuales reiteramos en esta ocasión por cuanto todavía no se cuenta con un nuevo reglamento, o con modificaciones al reglamento existente debidamente aprobadas y publicadas:

En el artículo 14 se debe valorar la legalidad del texto “*Podrán también ser arrendatarios los causahabientes a título universal...*”

En el artículo 4, inciso b), el reglamento habla de la obligación de la Municipalidad de “señalar las actividades y destinos que se deben dar a los locales, de conformidad con el zoneamiento (SIC) que al efecto se realice.”, sin embargo, en consulta al Administrador del Mercado, ese “zoneamiento” no existe en este momento.

El artículo 8 indica que “de toda adjudicación se dejará constancia en un acta que será firmada por el Adjudicatario, el Administrador y el Ejecutivo Municipal ...”, cuando en realidad lo que se realizando es un contrato, en el cual el Notario (a) Público Municipal autentica las firmas, contrato que se encuentra en el expediente de cada locatario.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

El reglamento contiene algunas funciones operativas asignadas al Concejo Municipal (ver artículos 6, 17, 18), lo cual también se podría analizar en una reforma a ese reglamento si son o no son responsabilidades del Concejo Municipal.

En el reglamento no se regula la división de locales, por ejemplo, lo que sucede con el local 34, que está dividido en dos locales, una verdulería y una joyería explotando la joyería el adjudicatario.

El reglamento actual no define áreas máximas a alquilar de los locales. No considera posibles fusiones de locales.

El reglamento actual del mercado municipal no contempla la posibilidad de que la Municipalidad pueda decidir no aceptar las cesiones de concesiones de los locales. En el dictamen de la Procuraduría General de la República número 232-2014, del 04 de agosto de 2014, en respuesta a consultas sobre mercados municipales que realizó la Municipalidad de Heredia, se indica lo siguiente:

“Consecuentemente, es claro que la Municipalidad de Heredia, previos estudios técnicos, podría eliminar del reglamento del Mercado Municipal la posibilidad de ceder las concesiones, o en su defecto, establecer condiciones adicionales para ser aprobadas, verbigracia que el concesionario haya ejercido su derecho durante un plazo mínimo de tiempo. En todo caso, debe insistirse en que la medida debe responder a estudios técnicos y ser útil para garantizar el fin público del mercado municipal de Heredia, amén de responder a los principios generales del servicio público.”

En cuanto al proceso para la actualización del reglamento del mercado, es el Concejo Municipal el responsable de dicho proceso, así indicado en las atribuciones del Concejo Municipal, según el artículo 13 del Código Municipal Ley 7794, dictadas en el punto c) y d) de la siguiente manera: (...)



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

- c) *Dictar los reglamentos de la Corporación, conforme a esta ley.*
- d) *Organizar, mediante reglamento, la prestación de los servicios municipales. (...)*

Además, las Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), publicadas en La Gaceta N° 26 del 06 de febrero de 2009, en cuanto a regulaciones para los activos de la municipalidad como lo es el mercado municipal, indican en el punto 4.3.1:

“4.3.1 Regulaciones para la administración de activos

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer, actualizar y comunicar las regulaciones pertinentes con respecto al uso, conservación y custodia de los activos pertenecientes a la institución.

Deben considerarse al menos los siguientes asuntos:

- a. *La programación de las necesidades de determinados activos, tanto para efectos de coordinación con las instancias usuarias, como para la previsión de sustituciones, reparaciones y otros eventos.*
- b. *La asignación de responsables por el uso, control y mantenimiento de los activos, incluyendo la definición de los deberes, las funciones y las líneas de autoridad y responsabilidad pertinentes.*
- c. *El control, registro y custodia de la documentación asociada a la adquisición, la inscripción, el uso, el control y el mantenimiento de los activos.*
- d. *El control de los activos asignados a dependencias desconcentradas o descentralizadas.*
- e. *El cumplimiento de requerimientos legales asociados a determinados activos, tales como inscripción, placas y distintivos.*
- f. *Los convenios interinstitucionales para préstamo de activos, así como su justificación y autorización, las cuales deben constar por escrito.*
- g. *El tratamiento de activos obsoletos, en desuso o que requieran reparaciones costosas.”*

Es importante tomar en cuenta lo que indica la Ley 8292, Ley General de Control Interno, en sus artículos 37 en lo que respecta a informes dirigidos al jerarca, en este caso dirigido al



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

Concejo Municipal y el artículo 39, el cual hace referencia a causales de responsabilidad administrativa.

El transcurrir del tiempo, en el caso de un reglamento municipal con veintisiete años de haber sido emitido, hace que se requiera de una revisión para ajustarse a la actualidad municipal, tanto en normativa como en los procesos, ajustes que podrían traer beneficios para la Municipalidad y para el Cantón de San Carlos.

De lo anteriormente citado, dado que el proceso de actualización del reglamento del mercado municipal no se ha concluido, la Municipalidad estaría en una situación donde se podrían materializar algunos riesgos, por ejemplo, por no asignar responsabilidades de los funcionarios, o a los inquilinos que tengan relación con el mercado municipal, locales sin alquilar, subarriendo solapado de locales, uso en exceso de áreas físicas, entre otros.

2.3.- Del Control Interno.

2.3.1.- Valoración de Riesgos y Autoevaluación de Control Interno.

Como parte del Sistema de Control Interno, se encuentra la **valoración de riesgos**, que es uno de los cinco componentes funcionales del control interno, el cual corresponde a la identificación, el análisis, la evaluación, la administración, la revisión, la documentación y la comunicación de los riesgos, su importancia y la probabilidad e impacto si ocurriera su materialización; y la toma de acciones para fortalecer el Sistema de Control Interno y así favorecer el logro de los objetivos institucionales, como también para ubicar a la municipalidad en un nivel de riesgo aceptable.

En la revisión de la Valoración de Riesgos del mercado municipal, se observó debilidades en el establecimiento del SEVRI (Sistema Específico de Valoración de Riesgo Institucional), como las siguientes:



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

No se cuenta con información suficiente en un expediente ya sea físico o digital, ya que únicamente el Administrador del Mercado suministró un archivo Excel que desde hace más de tres años no se utiliza, tampoco se han identificado y analizado correctamente todos los riesgos relevantes al mercado, en la información suministrada no se observa la medición de la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos, o de la magnitud de su eventual consecuencia, ni tampoco se encuentra documentado el plan para administrar dichos riesgos de manera que se establezcan medidas para el adecuado funcionamiento del SEVRI.

La normativa relacionada con el SEVRI se encuentra en las directrices emitidas por la Contraloría General de la República, Directrices Generales para el Establecimiento y Funcionamiento del Sistema Específico de Valoración de Riesgo Institucional (SEVRI) D-3-2005-CO-DFOE publicadas en la Gaceta 134 del 12 de julio del 2005, las cuales son una herramienta para el cumplimiento de lo indicado en el artículo 14 de la Ley General de Control Interno No 8292 que indica:

“Artículo 14.—Valoración del riesgo. En relación con la valoración del riesgo, serán deberes del jerarca y los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

- a) Identificar y analizar los riesgos relevantes asociados al logro de los objetivos y las metas institucionales, definidos tanto en los planes anuales operativos como en los planes de mediano y de largo plazos.*
- b) Analizar el efecto posible de los riesgos identificados, su importancia y la probabilidad de que ocurran, y decidir las acciones que se tomarán para administrarlos.*
- c) Adoptar las medidas necesarias para el funcionamiento adecuado del sistema de valoración del riesgo y para ubicarse por lo menos en un nivel de riesgo organizacional aceptable.*
- d) Establecer los mecanismos operativos que minimicen el riesgo en las acciones por ejecutar.”*



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

En la directriz 4.7 de las Directrices Generales para el Establecimiento y Funcionamiento del Sistema Específico de Valoración de Riesgo Institucional se indica: “4.7 (...)

Toda esta información deberá servir de base para la elaboración de los reportes del SEVRI dirigidos a los sujetos interesados y podrá ser requerida por la Contraloría General de la República o la auditoría interna, por lo que deberá de estar actualizada en todo momento.”

La Administración del mercado municipal, en lo que respecta al SEVRI del mercado Oscar Kopper Doderó, no le ha dado el seguimiento respectivo a la atención continua que se le debe dar. Esta situación podría provocar un conjunto de efectos negativos derivados de la ocurrencia de eventos que se pueden administrar, como por ejemplo pérdidas materiales, perjuicios que tendrían consecuencias legales, podría existir mala relación con los inquilinos, y se podría en general ver afectado el cumplimiento de los objetivos institucionales planteados por la Administración Municipal.

2.3.2.- Del Control Interno en el Mercado Municipal.

En la revisión del Control Interno en el área del Mercado Municipal, se encontró que, para las funciones del encargado del mercado (Administrador) descritas en el Manual de Clases de Puestos, no se han elaborado los procedimientos por escrito para las labores de este puesto. También se encontró desactualizado en el sistema SIM-WEB el Reporte General del Mercado el cual contiene información de cada uno de los locales del mercado municipal.

Se citan a continuación las funciones detalladas en el Manual de Clases de la Municipalidad de San Carlos.

Encargado del Mercado

Aplicar las disposiciones legales contenidas en el Reglamento de Mercado, mediante el mantenimiento actualizado de los controles de los inquilinos del mercado; asimismo, coordinar con Rentas y cobranzas y Patentes los montos a cobrar por las patentes y



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

derechos, el pago por consumo de agua, luz y otros servicios; también debe velar por el mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura del mercado.

Participar en la elaboración del Plan Anual Operativo.

En cuanto a los procedimientos para realizar las labores, las Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO-DFOE, publicadas en la Gaceta N. 26 del 06 de febrero 2009, indican lo siguiente:

Norma 1.1 Sistema de control interno (SCI) *“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben emprender las medidas pertinentes para contar con un SCI, conformado por una serie de acciones diseñadas y ejecutadas por la administración activa para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos organizacionales. (...)”*

Los responsables por el SCI deben procurar condiciones idóneas para que los componentes orgánicos y funcionales del sistema operen de manera organizada, uniforme y consistente.”

Las Normas de Control Interno para el Sector Público, en los puntos 1.4 y 4.1 señalan:

1.4 Responsabilidad del jerarca y los titulares subordinados sobre el SCI.

(...) inciso c) La emisión de instrucciones a fin de que las políticas, normas y procedimientos para el cumplimiento del SCI, estén debidamente documentados, oficializados y actualizados, y sean divulgados y puestos a disposición para su consulta.

4.1 Actividades de control

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

institucionales. Dichas actividades deben ser dinámicas, a fin de introducirles las mejoras que procedan en virtud de los requisitos que deben cumplir para garantizar razonablemente su efectividad. (...)

En el Reglamento de Control Interno de la Municipalidad de San Carlos, en cuanto a los procedimientos, indica en el artículo 35:

ARTÍCULO 35 DOCUMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE CONTROL

Las Actividades de Control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos. Dicha documentación deberá estar disponible para acceso permanente prioritariamente de forma digital.

Ante dicha situación, que no se hayan elaborado los procedimientos para realizar las diferentes tareas asignadas al encargado del mercado municipal, la municipalidad podría verse impedida a ejercer medidas de asignación de responsabilidades por algún tipo de incumplimiento en las funciones, así como de rendición de cuentas.

III.- CONCLUSIONES.

Un procedimiento por escrito conforme a la normativa legal, que se utilizaría para dictaminar del precio del alquiler de los locales del mercado municipal de San Carlos, reduciría el riesgo que se repitan efectos negativos, o que se realice un mal cálculo que podría ir en perjuicio de alguna de las partes.

En la determinación del precio del alquiler de locales del mercado municipal, es importante definir si se va a utilizar el indicador de rentabilidad como uno de los rubros para la determinación del precio del alquiler, así como definir los otros datos y la forma de cálculo a utilizar, según lo indicado en el artículo 2 de la Ley 2428; Ley sobre arrendamientos de locales municipales.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

Las proyecciones de datos como gastos, inversiones, inflación y otros, deben hacerse con información histórica, confiable y razonable, para que la decisión que se tome sobre el precio de alquiler de los locales del mercado municipal sea correcta.

El transcurrir del tiempo, en el caso de un reglamento municipal con veintisiete años de haber sido emitido, hace que se requiera de una revisión para ajustarse a la actualidad municipal, tanto en normativa como en los procesos, ajustes que podrían traer beneficios para la Municipalidad y para el Cantón de San Carlos.

La Administración Municipal, en lo que respecta al SEVRI del Mercado Municipal Oscar Kopper Doderó, debe darle el seguimiento respectivo y la atención continua para que produzca los beneficios esperados.

Es fundamental contar con los procedimientos para que el Encargado del Mercado Municipal pueda realizar las diferentes tareas asignadas con eficiencia, conforme la normativa legal relacionada.

IV.- RECOMENDACIONES.

4.1 Al Concejo Municipal:

- 4.1.1.** Tomar el acuerdo correspondiente según sus competencias, en relación con el Dictamen que debe presentar la Comisión Recalificadora al Concejo Municipal, por ser una tarea de una comisión nombrada por el Concejo Municipal, que solicite a la



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

Administración Municipal, que en un plazo de cuatro meses les presente, el procedimiento completo para el cálculo del precio del alquiler de los locales del mercado municipal de San Carlos Oscar Kopper Dodero, tomando en cuenta los aspectos indicados en los artículos 2 y 3 de la Ley 2428 ley sobre arrendamientos de locales municipales. Una vez que el Concejo Municipal haya recibido el procedimiento elaborado, remitir dicho procedimiento a la Auditoría Interna para su respectivo dictamen conforme el artículo 123 del Código Municipal. (Ver punto 2.1.1 de este informe)

4.1.2. Tomar el acuerdo respectivo conforme a sus competencias, para solicitar a la Alcaldía Municipal, que presente al Concejo Municipal el Reglamento del Mercado Municipal Oscar Kopper Dodero actualizado, considerando lo indicado en los resultados de este informe en el punto 2.2, en un plazo de dos meses, para posteriormente, proseguir con los trámites de aprobación y divulgación del Reglamento en el Diario Oficial La Gaceta. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo de seis meses, y una vez tomados los acuerdos correspondientes remitir a esta Auditoría Interna copia de los acuerdos tomados. (Ver punto 2.2. de este informe)

4.2. A la Alcaldesa Municipal

4.2.1. Como parte del procedimiento a realizar según la recomendación 4.1.1., definir por escrito si se va a utilizar el indicador de rentabilidad como uno de los rubros para la determinación del precio del alquiler, así como los otros datos y la forma de cálculo a utilizar, según lo indicado en el artículo 2 de la Ley 2428; Ley sobre arrendamientos de locales municipales, todo esto conforme los lineamientos para elaborar procedimientos en la Municipalidad de San Carlos. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo de cuatro meses, a partir de recibido este informe. A la vez, en el mismo plazo, comunicar a esta auditoría interna mediante oficio certificado, el cumplimiento de esta recomendación.



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

- 4.2.2.** Girar la instrucción por escrito, para que se incorporen en el procedimiento para el cálculo del precio del alquiler de los locales del mercado, los datos y la información necesaria que servirán para la realización de los cálculos para el Dictamen que debe rendir la Comisión Recalificadora, considerando que dichos datos e información cuenten con los atributos de confiabilidad, exactitud, calidad, oportunidad y utilidad descritas en la Normas Generales de Control Interno para el Sector Público, conforme lo indicado en el punto 2.1.3 de este Informe. Para el cumplimiento de esta recomendación se concede un plazo de cuatro meses, para lo cual debe remitir a esta auditoría interna copia del documento del respectivo cumplimiento.
- 4.2.3.** Ordenar por escrito, a la unidad administrativa competente la implementación de la valoración de riesgos del Mercado Municipal de San Carlos, conforme las Directrices para el establecimiento y funcionamiento del SEVRI, emitidas por la Contraloría General de la República, considerando lo indicado en el punto 2.3.1 de resultados de este informe, esto con el propósito que produzca la información para la toma de decisiones que contribuya a ubicar a la municipalidad en un nivel de riesgo aceptable y así promover el logro de los objetivos institucionales. Para la implantación de esta recomendación se concede un plazo de dos meses a partir de recibido este informe, y para el ajuste de la herramienta y la implantación del SEVRI se concede un plazo de dos meses a partir de recibido este informe. De ambas acciones se solicita que se remita a esta Auditoría Interna copia del cumplimiento. (Ver punto 2.3.1. de este informe)
- 4.2.4.** Girar la orden por escrito a la unidad competente, para que se elaboren los procedimientos para llevar a cabo las tareas del encargado del mercado municipal, en un plazo de un mes, y presentar al Concejo Municipal los procedimientos para su debida aprobación e incorporación en el Manual de Puestos de la Municipalidad de San Carlos, para la implantación de los procedimientos se concede un plazo de seis meses. De ambos procesos remitir copia documental de su cumplimiento a esta auditoría interna. (Ver punto 2.3.2. de este informe)



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Auditoría
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400.
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

4.2.6. Ordenar a las unidades competentes, la revisión del puesto Encargado del Mercado en el Manual de Clases de puestos y en el Manual Básico de Organización y Funcionamiento, de todos los componentes, funciones, requisitos, entre otros, que consideren el Control Interno y la Valoración de Riesgos prioritariamente. Para la implantación de esta recomendación se concede un plazo de seis meses. Remitir copia documental de su cumplimiento a esta auditoría interna. (Ver punto 2.3.2. de este informe)

Lic. Fernando Chaves Peralta, MBA
Auditor Interno

Lic. Carlos Carballo Chacón
Auditor



06 de julio de 2023
INFORME-MSCCM-AI-003-2023

ANEXO Nro. 1

Norma 205.09 Análisis de las observaciones recibidas de la Administración.

N.º Punto	2.1.1.-Sobre el procedimiento para establecer el precio del alquiler de los locales.		
Observaciones Administración	El Lic. Bernor Kopper Cordero, Director de Hacienda, indica aclarar que el 33% del porcentaje de rentabilidad nunca nació de propuesta de nosotros, refiriéndose a la Administración Municipal, sino que fue una propuesta de los inquilinos, y que al final no se usó en la negociación.		
¿Se acoge?	Sí 	No ✓	Parcial 
Argumentos Auditoría	Se mantiene la redacción del punto 2.1.1. por cuanto no se localizó documentado el asunto acordado a que hace referencia el Lic. Kopper, en algún acta u otro documento.		

N.º Punto	2.1.3.- De los datos usados para las proyecciones de gastos en el mercado municipal.		
Observaciones Administración	El Lic. Leonidas Vásquez Arias indica que el Departamento de Recursos Humanos es el que proporciona la información de lo que son los Servicios Personales.		
¿Se acoge?	Sí 	No ✓	Parcial 
Argumentos Auditoría	Se mantiene la observación por cuanto los titulares subordinados están sujetos a lo indicado en las Normas Generales de Control Interno en cuanto a que la información debe ser confiable, útil, de calidad, verificada, como se indicó en el resultado 2.1.3. en relación a que el mercado municipal cuenta con un peón de obras y servicios, y dos oficiales de seguridad.		