



Instituto Mixto de Ayuda Social  
Área de Proveduría Institucional

**INFORME DE BODEGA DE ACTIVOS  
EN DESUSO O MAL ESTADO IMAS**

2022  
ABRIL

**Tabla de Contenido**

<b>INTRODUCCION</b> .....	3
<b>OBJETIVO</b> .....	3
<b>NORMATIVA</b> .....	3
<b>Imagen N°1 Factura del proveedor</b> .....	6
<b>Estado e inconvenientes de la bodega de Tibás:</b> .....	6
<b>Imagen N°2 Baranda del segundo piso</b> .....	7
<b>Imagen N°3 Filtraciones de agua</b> .....	8
<b>Imagen N°4 Tapa de inodoro</b> .....	8
<b>Imagen N°5 Reparaciones en infraestructuras</b> .....	9
<b>Tabla N°1 Ofertas de Bodegas vs Bodega de Tibás</b> .....	10
<b>Costo por metro cuadrado bodegas.</b> .....	11
<b>Gráfico N°1 Precio de bodegas por m2</b> .....	11
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b> .....	12
<b>Conclusiones</b> .....	12
<b>Recomendaciones</b> .....	12

## INTRODUCCION

El presente documento trata sobre el “**INFORME DE BODEGA DE ACTIVOS EN DESUSO O MAL ESTADO IMAS**”, administrada por el Área de Proveeduría Institucional.

Como valor del presente informe sería que, la Administración considere lo descrito en lo que refiere a la bodega de activos en desuso y mal estado del IMAS, SINIRUBE y el Área de Empresas Comerciales y pueda tomar decisiones en procura de contar con un espacio que se adapte a las necesidades actuales de la institución.

A la vez la posibilidad de que se inicie un proceso de contratación administrativa con miras a lograr una mejor opción de espacio, costos y ubicación.

La bodega se ubica en San Juan de Tibás, y su uso es exclusivo para mantener en custodia activos en desuso, desecho o mal estado y para los cuales la administración define el destino final.

Es importante y necesario tomar decisión ya que se trata de recursos públicos y es obligación hacer un mejor uso de los mismos.

## OBJETIVO

Analizar las condiciones actuales de la bodega de activos en desuso del IMAS, ubicada en Tibás y compararla con las opciones actuales que ofrece el mercado, para tomar decisiones que beneficien a la institución.

## NORMATIVA

La Ley de Contratación Administrativa, establecen lo relacionado con el control de inventarios.

**Artículo 107.- Control de inventarios.** Cada Administración deberá llevar un inventario permanente de todos sus bienes. Las proveedurías de los órganos del Poder Central deberán remitir ala Proveeduría Nacional, informes periódicos de los inventarios.

Asimismo, el Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa refiere al control de inventario.

**Artículo 230.-Funciones Generales de las Proveedurías Institucionales.**

Las proveedurías institucionales fungirán como órgano técnico institucional en materia de Contratación Administrativa y contarán con una estructura organizativa básica que les permita cumplir en forma eficiente y oportuna con sus funciones de conducción de los procedimientos de contratación administrativa y de levantamiento y confección del inventario permanente de *todos sus bienes (...)*.

Asimismo, el Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa refiere al control de inventario.

**Artículo 230.-Funciones Generales de las Proveedurías Institucionales.**

Las proveedurías institucionales fungirán como órgano técnico institucional en materia de Contratación Administrativa y contarán con una estructura organizativa básica que les permita cumplir en forma eficiente y oportuna con sus funciones de conducción de los procedimientos de contratación administrativa y de levantamiento y confección del inventario permanente de *todos sus bienes (...)*.

La Directriz GG-18-08-2016 del 25 de agosto de 2016, se refiere al control de activos de la siguiente manera:

1. Corresponde al Área de Proveeduría, el control de activos, para lo cual se realizará una toma física anual de activos. Para el debido control de activos, cada unidad administrativa debe realizar al menos dos tomas físicas parciales, aleatorios y/o totales al año de activos.
2. El activo debe permanecer en la unidad administrativa en la que está registrada, en caso de traslado a otra unidad debe mediar el formulario "Traslado de Bienes Muebles F-AB-06"
3. Cada Unidad administrativa debe contar con un expediente de activos que documente todas las actuaciones referentes al control de activos

## SITUACION Y ASPECTOS DE LA BODEGA DE TIBAS

El Instituto Mixto de Ayuda Social alquila el inmueble ubicado en Tibás del Supermercado Pali de la Florida de Tibás 100 metros norte, 10 metros este y 75 metros norte, donde se custodian activos institucionales. Según lo indicado en la **LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS** sobre las obligaciones del arrendador en el:



**ARTICULO 26** *en el punto c) el arrendador debe: “Conservar la cosa en buen estado, conforme a las disposiciones de esta ley y el contrato de arrendamiento”*  
Y según lo indicado en el

**ARTICULO 30.- Defectos graves:** *“El arrendador responde por los defectos graves de la cosa arrendada cuando le impidan o disminuyan notablemente al arrendatario el uso y goce de ella, aunque sobrevengan en el curso del arrendamiento El arrendatario puede invocar la rescisión del contrato o pedir una disminución proporcional del precio; además, reclamar indemnización por daños y perjuicios, salvo que haya conocido los defectos al tiempo de celebrarse el contrato y ese conocimiento conste en forma escrita”*

Algunas características adicionales del bien arrendado son:

- **Propietario:** MORA Y CARBALLO S.A
- **Cédula jurídica:** 3-101-040469
- **Contacto:** Wendy Mora
- **Teléfono contacto:** (506) 8496-42-30
- **Correo electrónico contacto:** [moraycarballo.wen@gmail.com](mailto:moraycarballo.wen@gmail.com)
- **Provincia:** San José
- **Cantón:** Tibás
- **Ubicación exacta:** De Supermercado Palí de la Florida de Tibás 100 metros norte, 10 metros este y 75 metros norte
- **Teléfono:** 2236-6007
- **Medidas:** 450 m<sup>2</sup>
- **Costo de la bodega:** ₡4.958.041.79 i.v.a
- **Año de construcción:** 2005
- **Factura del proveedor:**

### Imagen N°1 Factura del proveedor

Factura Electrónica N° 00100001010000000077		Fecha de Emisión: 06/04/2022 1:47 p.m																					
Ver. 4.3		Fecha de Vencimiento 06/04/2022																					
Clave Numé rica 5060504220031010404690010000101000000077 12197 1229																							
<b>MORA Y CARBALLO S.A</b>		Telé fono: +(506) 8496-4230																					
		Fax: +(506) 0																					
		Correo: moraycarballo.wen@gmail.com																					
MORA Y CARBALLO S.A		Dirección: Condominio hacienda las flores casa 42.																					
Ident. Jurídica: 3-101-040469																							
Receptor: Instituto mixto de ayuda social																							
Ident. Jurídica: 4-000-042144		Condición de Venta: Crédito																					
Telé fono: +(506) 2202-4073		Días de Crédito 30																					
Correo: rgonzalez@imas.go.cr		Medio de Pago Efectivo																					
Dirección:																							
<b>Líneas de Detalle</b>																							
Código	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del Producto/ Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaliza del Descuento.	SubTotal	Monto Impuestos															
C01	1.00	Aic.	Alquiler de edificio de Tibás del 01 de marzo al 31 de marzo del año 2022	4,387,647.60	0.00		4,387,647.60	570,394.19															
Notas: Código Cabys: 721200000300							<table border="1"> <tr> <td>Subtotal Neto:</td> <td>¢</td> <td>4,387,647.60</td> </tr> <tr> <td>Total IVA:</td> <td>¢</td> <td>570,394.19</td> </tr> <tr> <td>Total Otros Imp:</td> <td>¢</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Total Exonerado:</td> <td>¢</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Total Factura:</td> <td>¢</td> <td>4,958,041.79</td> </tr> </table>		Subtotal Neto:	¢	4,387,647.60	Total IVA:	¢	570,394.19	Total Otros Imp:	¢	0.00	Total Exonerado:	¢	0.00	Total Factura:	¢	4,958,041.79
Subtotal Neto:	¢	4,387,647.60																					
Total IVA:	¢	570,394.19																					
Total Otros Imp:	¢	0.00																					
Total Exonerado:	¢	0.00																					
Total Factura:	¢	4,958,041.79																					
 Firmado digitalmente por ADITA GABRIELA SOTO QUIJANO (FIRMA) Fecha: 2022.04.06 07:56:00							HELEEN SOMARRIBAS SEGURA (FIRMA) Firmado digitalmente por HELEEN SOMARRIBAS SEGURA (FIRMA) Fecha: 2022.04.06 08:00																
							CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA OCHO MIL CUARENTA Y UNO COLONES CON 79/100																
Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación. Generada por GTI - www.facturaelectronica.cr Versión del Documento Electrónico: 4.3																							
Página 1 de 1																							

### Estado e inconvenientes de la bodega de Tibás:

Mediante el oficio **IMAS-SGSA-API-0095-02-2022** de fecha 14 de febrero de 2022 **Asunto:** Solicitud de mantenimiento de áreas dentro de la Bodega de Tibás alquilada por el Instituto Mixto de Ayuda Social, se comunico al arrendatario varios problemas que se presentaban en la bodega de Tibás y que son descritos en el **anexo N°1** de este informe.

El propietario de la bodega limita su uso de recursos en cuanto a dar mantenimiento al local, somos del criterio que realmente no vale el costo de lo que el IMAS está pagando por precio mensual. Casi se tiene que rogar para poder que atienda alguna gestión inmediata. Cuando se formalizó el contrato actual, el mismo atendía una situación del momento, no obstante, las condiciones han variado y se requiere o conviene valorar decisión administrativa sobre el tema de buscar otra alternativa. Ahora que se aproxima la época lluviosa, el local se inunda constantemente lo cual es un serio inconveniente.

En respuesta a lo solicitado, el proveedor inicio reparaciones de la bodega el día 28 de marzo de 2022, e informo que el 21 de abril, las reparaciones a nivel interno de la bodega habían finalizado, quedando pendiente solamente la fachada y el techo de la bodega, dado lo anterior, el Área de Proveeduría Institucional realiza una inspección el día 26 de abril y determina que **las reparaciones no se entregan de forma satisfactoria**, no solo permanecen varios de los inconvenientes informados en el oficio IMAS-SGSA-API-0095-02-2022, sino que también se evidencia que los trabajos y materiales utilizados para las reparaciones son de baja calidad, algunos ejemplos de lo antes descrito, se muestran a continuación:

- 1- Se solicita nuevamente al proveedor que instale una baranda en el segundo para evitar accidentes, sin embargo, no realizan el trabajo.

### Imagen N°2 Baranda del segundo piso



Fuente: Bodega de Tibás al 26-04-2022

- 2- Se solicita nuevamente al propietario del inmueble que corrija las filtraciones de agua que permanecen en distintos lugares de la bodega de Tibás y que provocan que se inunde el primer piso donde están los activos institucionales

### Imagen N°3 Filtraciones de agua



Fuente: Bodega de Tibás al 26-04-2022

- 3- Durante los trabajos de “reparación” realizados por el personal del contratista, se evidencia un daño en una de las tapas del inodoro, la reparación de esta tapa la efectuaron con cinta adhesiva, se indica al proveedor que esta reparación no es aceptable y que proceda con el replazo respectivo.

### Imagen N°4 Tapa de inodoro



Fuente: Bodega de Tibás al 26-04-2022

- 4- Se informo al contratista que, existían diversos daños estructurales dentro de la bodega que debían corregirse, sin embargo, la reparación consistió en la colocación de masilla y pintura sobre las fisuras, un ejemplo es la viga que va hacia la oficina de seguridad:

**Imagen N°5 Reparaciones en infraestructuras**



Fuente: Bodega de Tibás al 26-04-2022

Lo anterior, evidencia que las condiciones actuales de la bodega de Tibás no se ajustan a las necesidades con que cuenta el IMAS y que el costo de su alquiler es elevado.

## ESTUDIO DEL MERCADO-ALQUILER DE BODEGAS:

Nos dimos a la tarea de buscar y realizar un estudio de mercado con miras a ubicar opciones de bodegas que estuvieran dentro del rango de precios que actualmente se cancelan por concepto de alquiler en bodega de Tibás y que sus condiciones se ajusten a las necesidades actuales de la institución, en el **anexo N°2** se pueden visualizar los detalles de las diversas opciones, sin embargo, se detalla a continuación un resumen general:

**Tabla N°1 Ofertas de Bodegas vs Bodega de Tibás**

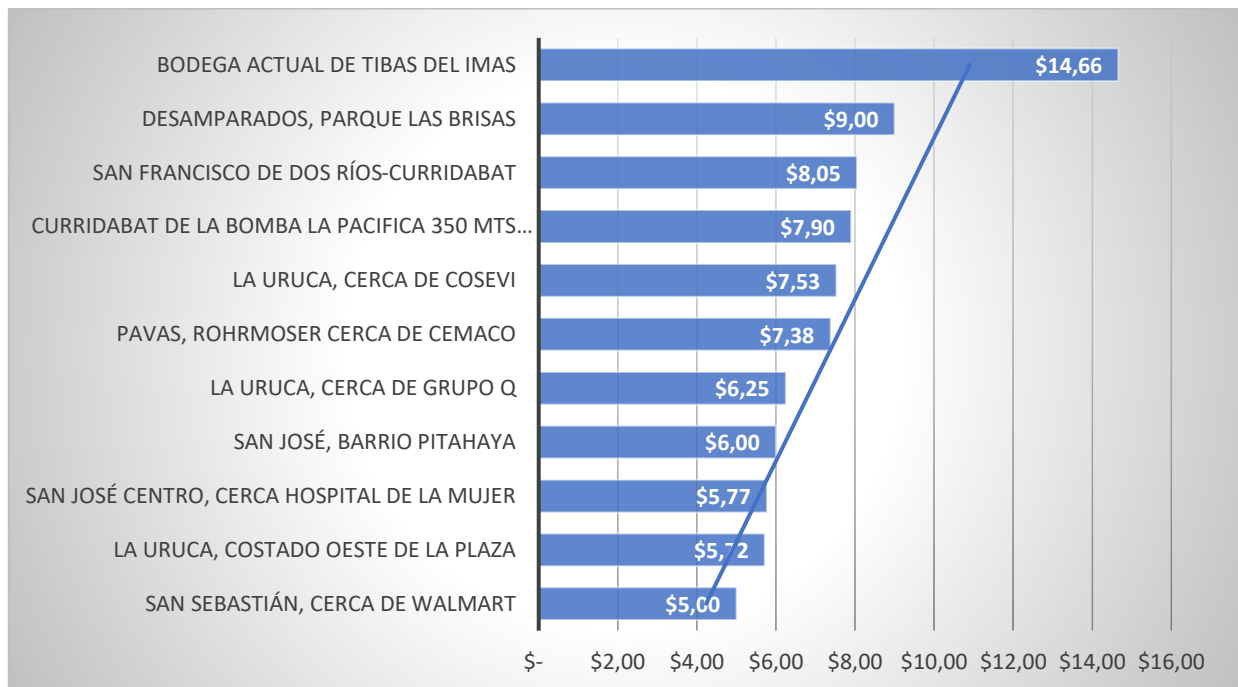
OPCION	M2	LUGAR	TIPO	PRECIO x m2	IVA	TOTAL	COLONES	OBSERVACIONES	CONTACTO
1	870	San Francisco de Dos Ríos-Curridabat	Complejo de bodegas	\$ 8.05	\$910.46	\$7,913.96	₡ 5,262,463.52	incluye 150 m2 de oficinas	Jorge Luis Gutiérrez S.   Director   M2 Realty Costa Rica   mobile: +50688802679   email: jorge.gutierrez@m2realtycr.com   website: www.m2realtycr.com   address: Escazú, Calle Los Alemanes
2	897	La Uruca, costado oeste de la Plaza	Complejo de bodegas	\$5.72	\$841.92	\$7,318.26	₡ 4,866,352.96		
3	800	Desamparados, Parque Las Brisas	Complejo de bodegas	\$9.00	\$936.00	\$ 8,136.00	₡ 5,410,114.56	m2 aproximados, precio a cotizar	
4	960	La Uruca, cerca de Grupo Q	Complejo de bodegas	\$6.25	\$886.08	\$7,702.08	₡ 5,121,575.12		
5	745	Pavas, Rohmoser cerca de CEMACO	Bodega independiente	\$7.38	\$714.75	\$6,212.85	₡ 4,131,298.73		
6	967.76	San Sebastián, cerca de Walmart	Bodega independiente	\$ 5.00	\$629.04	\$5,467.84	₡3,635,897.55		
7	1584	San José, Barrio Pitahaya	Bodega independiente	\$6.00	\$1,235.52	\$10,739.52	₡7,141,351.22	Se plantea esta opción para las bodegas	
8	1300	San José Centro, cerca Hospital de La Mujer	Bodega independiente	\$5.77	\$975.13	\$8,476.13	₡5,636,287.40		
9	730	La Uruca, cerca de COSEVI	Bodega independiente	\$7.53	\$714.60	\$6,211.50	₡4,130,397.05		
10	1000	Curridabat de la Bomba la Pacífica 350 mts este, diagonal a TechniGypsun mano izquierda	Bodega independiente	\$7.90	\$1,027.00	\$ 8,927.00	₡5,936,097.92	Bodega de 1000m <sup>2</sup> que te podrá ser ideal para trabajos comerciales-industriales, en frente de calle principal cerca de la circunvalación. Dispone de acceso a contenedores y trifásico.	
<b>Bodega del IMAS</b>									
11	450	<b>BODEGA ACTUAL DE TIBAS DEL IMAS</b>	Bodega independiente	\$14.66	\$6.598.36	\$ 7.456.15	₡4,958,041.79		

TC ₡ 664.96  
FECHA 28/04/2022

### Costo por metro cuadrado bodegas.

El costo del metro cuadrado pagado por el alquiler de la bodega de Tibás es de \$14.66 que, comparado con la oferta del mercado más baja recibida (\$5.00) es superior en un 193.2% y en el caso de la segunda oferta más alta (\$9.00), el costo de la bodega Tibás es superior en un 62.89%. A continuación, se presenta un comparativo de precios por m2:

**Gráfico N°1 Precio de bodegas por m2**



Fuente: Estudio de mercado

Es importante considerar que las bodegas consultadas en el mercado, cuentan con parqueos, espacios para montacargas e ingreso de camiones y en algunos casos espacios de oficinas y seguridad (ver anexo N°2), **la bodega de Tibás, NO cuenta con los beneficios antes mencionados.**

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### Conclusiones

- 1- Se mantienen custodiados y controlados los bienes en desuso y mal estado en la bodega de Tibás.
- 2- Se realizó un análisis del mercado y se logra ubicar distintas bodegas y se determinó que el costo por metro cuadrado pagado por el alquiler en Bodega de Tibás es superior al del mercado.
- 3- Conviene valorar en detalle y tomar decisión respecto a contar con otro local de bodegas y que incluso podría ser utilizado por otras unidades o dependencias del IMAS a un menor costo comparando cantidad metros cuadrados y precio por metro cuadrado.

### Recomendaciones

- 1- Dados los resultados obtenidos en referencia a los costos y condiciones de las bodegas en el mercado vs el costo y condiciones de la bodega de Tibás pagada por el IMAS, se recomienda instruir para que se proceda por parte de la instancia competente, con la realización de un concurso mediante procedimiento de contratación administrativa, con la finalidad de contar con una bodega que se adapte a las necesidades institucionales y que estén acorde a su costo por metro cuadrado y en ese sentido lograr un aprovechamiento de los recursos institucionales.
- 2- Se recomienda analizar si, por ejemplo, se pueden compartir espacios de bodega con distintas unidades, como en el caso de la Unidad de Donaciones o con el almacén de suministros (debido a que ahora se deben mantener inventarios de artículos de limpieza), esto dado a que, dependiendo de las dimensiones de las bodegas, los arrendatarios permiten el dividir los espacios, manteniendo el costo de los alquileres.
- 3- A su vez y relacionado al punto anterior, se recomienda valorar muy en detalle y considerar si el IMAS cuenta con alguna propiedad que pueda ser utilizada para la construcción de bodegas institucionales.

**AREA DE PROVEEDURIA INSTITUCIONAL**

Stephanie Meneses Cambroner  
**Proveeduría**

Ramón Alvarado Gutiérrez  
**Proveedor Institucional**

**SMC/RAG**