

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



1

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 02 DE OCTUBRE DE 2025  
ACTA No. 49-10-2025**

Al ser las cuatro horas con treinta y nueve minutos del jueves dos de octubre del dos mil veinticinco, inicia la sesión ordinaria del Consejo Directivo 49-10-2025, de manera virtual, con el siguiente quórum:

**Ilianna Espinoza:** Voy a proceder con la lectura del orden del día.

**ARTÍCULO PRIMERO: COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM.**

**CONSEJO DIRECTIVO:** Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director.

Sr. Ólger Irola Calderón, desde mi casa de habitación en Guápiles, Pococí, Limón.

Sra. Alexandra Umaña Espinoza, desde San Antonio de Coronado, en mi casa de habitación.

Sra. Floribel Méndez Fonseca, desde La Unión, Tres Ríos, casa de habitación.

Sr. Freddy Miranda Castro, desde San Rafael de Heredia, en mi casa de habitación

Sra. Ilianna Espinoza Mora, ubicada en Santo Domingo de Heredia, en casa de habitación.

**AUSENTES CON JUSTIFICACIÓN:** La Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director.

**Ilianna Espinoza Mora:** Para que quede en actas, nuestra presidenta la Sra. Yorleni León Marchena, el día de hoy no nos va a poder acompañar, debido a que tiene una operación en sus ojos, y también el director el Sr. Jorge Loría Núñez, nos había enviado una nota indicando, que no iba a poder estar, sin embargo, nos dijo que si tenía la posibilidad se iba a conectar, entonces vamos a ver si lo logra.

Y, contando entonces con el quórum reglamentario, le doy espacio a los compañeros administrativos, para que también nos constante su nombre y donde toman la sesión.

**INVITADOS E INVITADAS EN RAZON DE SU CARGO:** Sra. Silvia Marlene Castro Quesada, Gerenta General, Sr. Luis Felipe Barrantes Arias, Director de Desarrollo Social, Sr. Jafeth Soto Sánchez, Director de Soporte Administrativo, Sra. Cinthya Carvajal Campos, Directora Gestión de Recursos, Sra. Marianela Navarro Romero, Auditora General, y Berny Vargas Mejía, Asesor Jurídico General.

Sra. Silvia Castro Quesada, participo de esta sesión de manera virtual, desde Cartago.

Sr. Jafeth Soto Sánchez, desde Montes de Oca, San José.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



2

Sr. Luis Felipe Barrantes Arias, y tomo la sesión en mi casa de habitación en Curridabat.

Sra. Cinthya Carvajal Campos, y me encuentro en las oficinas centrales del IMAS.

Sr. Berny Vargas Mejía, tomo la sesión desde edificio oficinas centrales del IMAS.

Sra. Marianela Navarro Romero, tomo la sesión en mi casa de habitación, San Rafael Arriba de Desamparados.

**Ilianna Espinoza:** Bien, muchas gracias a todos. Procedo a continuar con la lectura del orden del día.

**ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.**

**1. COMPROBACIÓN DE QUÓRUM**

**2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA**

**3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA No. 47-09-2025**

**4. ASUNTOS DIRECCIÓN DE SOPORTE ADMINISTRATIVO**

**4.1.** Análisis y eventual aprobación de “Revisión a los procesos de contratación estratégicos, con la finalidad de lograr adjudicaciones satisfactorias para las necesidades institucionales”, **según oficio IMAS-DSA-0343-2025.**

**5 ASUNTOS DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL**

**5.1** Análisis y eventual aprobación de segregación y donación de lotes, según resoluciones: No. 0097-08-2025-18 y No. 0098-08-2025-18, **según oficio IMAS-DDS-1661-2025.**

**5.2** Análisis y eventual aprobación sobre la devolución de la Resolución N° 0030-04-2025-01, a nombre de Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, **según oficio IMAS-DDS-1781-2025.**

**5.3** Análisis y eventual aprobación de segregación y donación de lotes, según resoluciones: No. 0048-05-2025-05 y No. 0089-07-2025-03, **según oficio IMAS-DDS-1782-2025.**

**5.4** Análisis y eventual aprobación de segregación y donación de lotes, **según oficio IMAS-DDS-1794-2025:**

- 1-** Resolución No. 0046-05-2025-05
- 2-** Resolución No. 0052-05-2025-05
- 3-** Resolución No. 0055-05-2025-05
- 4-** Resolución No. 0056-05-2025-05
- 5-** Resolución No. 0058-06-2025-05

**6. ASUNTOS SEÑORAS DIRECTORAS Y SEÑORES DIRECTORES**

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



3

**Ilianna Espinoza:** Si están de acuerdo con el orden del día, favor indicarlo.

**Berny Vargas:** Doña Ilianna.

**Ilianna Espinoza:** Sí.

**Berny Vargas:** Me permite un momento.

**Ilianna Espinoza:** Adelante.

**Berny Vargas:** Gracias.

Tengo una duda en la agenda, en la descripción del punto **5.2**, porque la frase sobre la devolución de la resolución, no la entiendo, entonces, para efectos de claridad, será necesario, porque ya vi el documento y no vi a que se refiere una devolución y no sé, si les parece, si no hace sentido esa frase, yo recomendaría que se elimine, porque lo que van a conocer es análisis y eventual aprobación de la resolución, no sé por qué, dice sobre la devolución.

**Ilianna Espinoza:** Gracias don Berny, no sé aquí, don Luis Felipe, si podemos eliminar esa frase de devolución o por alguna razón se mantiene.

**Luis Felipe Barrantes:** Sí, sin ningún problema, la razón es, porque es una resolución que ya se ha conocido y vuelve, pero no hay ningún problema en que se diga solo la aprobación.

**Ilianna Espinoza:** Ok, entonces, para retomar el punto **5.2** quedaría:

**5.2 Análisis y eventual aprobación sobre la Resolución N° 0030-04-2025-01, a nombre de Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, según oficio IMAS-DDS-1781-2025.**

Y, eliminamos devolución, porque es que se va a volver a ver en el Consejo.

**Berny Vargas:** Muy bien, muchas gracias.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, don Berny, por la aclaración, siendo así, entonces podemos proceder con la votación del orden del día.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están de acuerdo con la agenda propuesta.

**Ilianna Espinoza:** Bien, entonces vamos a pasar al punto número tres.

**ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA No. 47-09-2025**

**Ilianna Espinoza:** Acá, tengo anotado, que en este en esta sesión estuvo ausente el Sr. Freddy Miranda Castro y los demás, estuvimos presentes

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



4

Pregunto, ¿si hay alguna consulta, duda o comentario del acta? Y si no, entonces vamos a proceder con la votación.

**ACUERDO No. 254-10-2025**

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

Aprobar el Acta de la Sesión Ordinaria No. 47-09-2025 del lunes 22 de setiembre del 2025.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, a favor del acta No. 47-09-2025. Se abstiene de votar el Sr. Freddy Miranda Castro, Director \_\_\_\_\_, por no haber estado presente en esa sesión.

**Ilianna Espinoza:** Vamos a pasar al punto número cuatro.

**ARTÍCULO CUARTO: ASUNTOS DIRECCIÓN DE SOPORTE ADMINISTRATIVO**

**4.1 ANÁLISIS Y EVENTUAL APROBACIÓN DE “REVISIÓN A LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN ESTRATÉGICOS, CON LA FINALIDAD DE LOGRAR ADJUDICACIONES SATISFACTORIAS PARA LAS NECESIDADES INSTITUCIONALES”, SEGÚN OFICIO IMAS-DSA-0343-2025.**

**Ilianna Espinoza:** Y, acá le doy la palabra al señor Jafeth Soto.

**Jafeth Soto:** Muchísimas gracias, doña Ilianna.

Este acuerdo, viene a atender una solicitud que se había planteado en sesiones previas, referido a revisar aquellos procesos de contratación que lastimosamente, han resultado o infructuosos o desiertos y que en cierta medida, consideramos de que se puede quedar desprovisto la necesidad institucional, que motivó a hacer dicho proceso de contratación, así como también podría tener implicaciones en cuanto a los recursos públicos, que se estaban poniendo en este trámite, que al final de cuentas no logra un resultado satisfactorio, así las cosas, lo que hicimos fue plantear cuatro por tantos de la propuesta acuerdo, que les fue remitida desde el viernes, para que pudiera ser analizada.

En este caso, refiere a cuatro puntos muy sencillos, ya después en la lectura creo que podría quedar más claro, pero el primero sería identificar cuáles han sido las causas de los procesos de contratación estratégicos, no se circunscriba a los mayores, porque hay algunos que pueden ser menores por obra pública, que es un monto que podría ser ₡500.000.000,00 (quinientos millones de colones exactos), ₡600.000.000,00 (seiscientos millones de colones exactos), pero por ser obra pública, calza dentro de ser una contratación menor, porque los umbrales son diferentes, para cuando son bienes y servicios o cuando es obra pública, pero que igual son estratégicos para la institución, entonces el acuerdo no solo se limita a aquellos que han pasado por este Consejo Directivo, sino también a los que puedan ser de obra pública de otra categoría que no pasa por acá, pero que igual son importantes identificarlos e identificar esas causas en el plazo de un mes.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



5

También, determinar si los estudios de mercado, los términos de referencia y pliegos de condiciones, pudieron haber tenido alguna imprecisión que llegaran a esa insatisfacción, cómo corregirlo, cómo tomar los recaudos para ello, cuánto ha sido los recursos invertidos en ellos y también implica un último, por tanto, que toma en cuenta la estructura organizacional, que tiene hoy el Departamento de Proveeduría Institucional, que se revisa la luz de la Ley 9986, que es la nueva Ley de Contratación Pública, porque esta nueva ley, generó todo un cambio en el proceso, ya las proveedurías, no son las que inician las contrataciones, sino que simple y sencillamente, son los que dirigen el trámite después de ya hecho los términos de referencia, después de ya hecho el estudio de mercado le dan trámite en el SICOP.

Entonces, este cambio de la ley vieja a la Ley de Contratación Administrativa y esta ley nueva, que es la Ley General de Contratación Pública, podría implicar que también, se analice si hay oportunidades de mejora en cuanto a la organización, por ejemplo, si ellos son aprobadores en etapas posteriores, puede que no necesariamente sea positivo, que se participe, según algunos criterios o valoraciones que se puedan hacer, que se participe en etapas previas, pero entonces, esto recarga mucho la labor a instancias que no son expertas, entonces, justamente esa revisión, es la que nosotros desearíamos que se haga entre Desarrollo Humano y Planificación Institucional, en virtud del nuevo proceso que hace la ley, el rol que le cambia a las proveedurías, que se revise, que se venga aquí a decidir, que se ponga también cuáles fueron las causas determinado por los técnicos al respecto y que después de todo eso, ya después se pueda tomar una decisión más informada.

De momento, sería solicitar los estudios, para después a tener esa retroalimentación que, en aquel momento, estamos poniendo algunos son plazo a un mes y otro es un plazo a dos meses, estamos hablando que, en dos meses, ya podríamos tener una decisión muy informada desde varias perspectivas, para poder corregir esto, para ingresar en un ejercicio económico del año 2026 con resultados más satisfactorios, que los que hemos obtenido.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, don Jafeth. Don Ólger, tiene una consulta, me imagino.

Don Ólger, adelante.

**Ólger Irola:** Sí.

Solicitar los estudios, ¿es un informe a partir de las instancias de la institución o hacer una consultoría, o sea, sacar licitación a la consultoría, para que alguien haga esa evaluación?

**Jafeth Soto:** Si me permite, doña Ilianna.

**Ilianna Espinoza:** Adelante, don Jafeth.

**Jafeth Soto:** En este caso, serían de instancias internas, pero no las mismas que elaboraron los documentos, porque en la nueva ley de contratación, cada oficina es una unidad solicitante, entonces esa oficina es la que tiene que hacer toda la documentación inicial del proceso de contratación, luego de eso, ingresa la proveeduría, pero ahorita lo que estamos solicitando, es que sea la proveeduría que analice esa documentación, junto con la unidad solicitante, pero ya no es la misma instancia que elaboró y que nos remita un informe en el plazo de un mes, después,

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



6

nosotros estaríamos tomando en cuenta eso, junto con los demás por tantos, para tomar una decisión, ahorita sería sí es análisis, pero sí, no es la misma instancia que hizo la elaboración, porque podría representar un conflicto de interés en la opinión, verdad.

**Ilianna Espinoza:** Don Ólger.

**Ólger Irola:** Yo sé, que SICOP, es una instancia independiente que le da servicios a todas las instituciones del estado, yo no sé si es factible al mismo SICOP, solicitarle una estadística comparativa de cómo se mueven las licitaciones a nivel de instituciones, ni siquiera sin nombre, Institución A, B, C, D, de IMAS, como para tener una referencia de si el comportamiento del IMAS, es particular del IMAS o si, institucionalmente la consulta es normal, entre comillas, a nivel institucional, creo que, porque, yo he entrado en SICOP, y hay estadística, dice se han tramitado ene cantidad de situaciones, han participado en cantidad de oferentes, yo creo que eso, ellos lo tienen, nada más de generar el reporte.

**Ilianna Espinoza:** Don Jafeth.

**Jafeth Soto:** Perfectamente don Ólger, lo podemos incluir dentro del informe que remite el primer por tanto, la estadística comparativa de la institución con otras instancias e incluso, creo que podemos solventarlo con la estadística que usted menciona, que ya es pública, pero sino también podemos pedir ayuda en la Mesa de Ayuda de SICOP, que así se llama, que ellos son los que nos tramitarían eventualmente eso, pero lo incluimos con todo gusto, como una sección dentro del primer informe, que es identificar cómo estamos en esa situación de contrataciones menores y mayores.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, don Jafet.

¿Alguna otra consulta o comentario al respecto?, doña Alexandra, sí.

**Alexandra Umaña:** A mí, me parece interesante lo que pide Ólger, pero me preocupa mucho la tramitación de las cosas, porque si cada vez que se va a hacer una licitación, hay que estar pidiendo esos documentos, es un poco complicado, porque se va haciendo ahí una bola de nieve y entonces si tenemos tres, cuatro, cinco licitaciones, ¿entonces hay que estar pidiendo todas sobre eso que se está haciendo?, o sea, hasta qué punto eso, puede engrosar, no sé, la burocracia, esa es mi pregunta.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, doña Alexandra, don Jafeth.

**Jafeth Soto:** En ese caso, doña Alexandra, sería hacer una revisión de aquí para atrás y poner como un corte, entonces de lo que hemos vivido, de hecho, en la propuesta de acuerdo viene 2022, hasta tomado el acuerdo en 2025, entonces ahí, ya si suceden nuevos casos, no estarían dentro del análisis o el estudio que va a ser tomado en este informe, porque sí, necesitamos como una fecha de corte, porque todos los días entran necesidades nuevas, lleva usted razón, pero sí por eso, lo que consideramos prudente es que la fecha de corte sería hoy, que hoy mismo estamos tomando este acuerdo.

**Ilianna Espinoza:** De acuerdo.

Bien, ¿alguna otra consulta?, no.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



7

Entonces, creo que podemos conocer la propuesta de acuerdo, doña Alexandra.

**Alexandra Umaña:** Hago lectura del acuerdo.

**ACUERDO No. 255-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** Que, en la sesión del Consejo Directivo N.<sup>o</sup> 45-09-2025, celebrada el 4 de septiembre de 2025, se acordó analizar posibles oportunidades de mejora en los procesos de contrataciones estratégicas de la institución, con el propósito de satisfacer de manera más eficiente las necesidades institucionales.

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que, el 1.<sup>o</sup> de diciembre de 2022, entró a regir la Ley General de Contratación Pública, N.<sup>o</sup> 9986, la cual establece un marco jurídico aplicable a los procedimientos de contratación en el sector público, con el objetivo de promover mayor eficiencia, eficacia y transparencia en la gestión de las instituciones.

**SEGUNDO:** Que la contratación N.<sup>o</sup> 2024LY-000002-0005300001, correspondiente a la construcción del edificio de la Unidad Local de Desarrollo Social de Los Chiles, fue declarada infructuosa.

**TERCERO:** Que la contratación N.<sup>o</sup> 2025LE-000001-0005300001, referente a la mejora o reconstrucción del edificio central del Complejo ARDS Huetar Caribe del IMAS en Limón, fue declarada infructuosa.

**CUARTO:** Que la contratación N.<sup>o</sup> 2025LY-000001-000530000, destinada a la construcción del edificio para las oficinas de la Unidad Local de Desarrollo Social de Alajuela, fue declarada infructuosa.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

**PRIMERO:** Solicitar al Departamento de Proveeduría Institucional que, en el plazo de un mes, presente ante el Consejo Directivo un informe en el que identifique los procedimientos de contratación mayor o de licitación pública que han resultado infructuosos o desiertos, delimitado al periodo 2022-2025, y que en conjunto con la Unidad Solicitante de cada uno de esos procedimientos realice un análisis en el que concluya las causas que provocaron dejar desatendida la necesidad institucional que se pretendió satisfacer.

**SEGUNDO:** Solicitar al Departamento de Servicios Generales que, mediante su proceso unipersonal de infraestructura, en el plazo de un mes presente ante el Consejo Directivo un informe en el que analice la documentación de soporte de las contrataciones número 2024LY-000002-0005300001 “Contratación para la construcción del edificio de la Unidad Local de Desarrollo Social en Los Chiles”, contratación número 2025LE-000001-0005300001 “Proyecto de mejora/reconstrucción del Edificio Central del complejo ARDS Huetar Caribe del IMAS en Limón” y contratación número 2025LY-000001-0005300000 “Construcción del Edificio para las Oficinas de la Unidad Local de Desarrollo Social de Alajuela y Área Regional de Desarrollo Social de Alajuela, entiéndase que debe analizarse al menos términos de referencia, estudio de mercado y pliego de condiciones, con la finalidad

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



8

de que se concluya si hubo imprecisiones, requisitos excesivos o posibles errores que incidieran en la insatisfacción de la necesidad que la contratación perseguía.

**TERCERO:** Solicitar al Departamento de Administración Financiera que, en el plazo de un mes, presente ante el Consejo Directivo un informe en el que cuantifique los recursos que la institución ha invertido en los procedimientos de contratación mayor o de licitación pública que han resultado infructuosos o desiertos, delimitado al periodo 2022-2025.

**CUARTO:** Solicitar a Planificación Institucional y a Desarrollo Humano que, en el plazo de dos meses, presenten ante el Consejo Directivo un informe en el que analicen la estructura organizacional y de personal del Departamento de Proveeduría Institucional conforme a lo que establece la Ley General de Contratación Pública No.9986, en el que concluyan si la estructuración actual es la más adecuada para que los procesos de contratación alcancen la satisfacción de las necesidades que persiguen atender.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, doña Alexandra. Procedemos con la votación

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos a pasar el punto número cinco.

**ARTÍCULO QUINTO: ASUNTOS DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL**

**5.1 ANÁLISIS Y EVENTUAL APROBACIÓN DE SEGREGACIÓN Y DONACIÓN DE LOTES, SEGÚN RESOLUCIONES: NO. 0097-08-2025-18 Y NO. 0098-08-2025-18, SEGÚN OFICIO IMAS-DDS-1661-2025.**

**Ilianna Espinoza:** ¿Acá consulto si hay dudas sobre estas resoluciones, algo que se quiera aclarar?

**Ólger Irola:** ¿Una de esas, es la de la Iglesia católica?

**Ilianna Espinoza:** No, esa es en el punto 5.2.

**Ólger Irola:** Ok, entonces no.

Al ser las cinco horas de la tarde, ingresa a la sesión de manera virtual el Sr. Jorge Loría Núñez.

**Ilianna Espinoza:** Voy a hacer una anotación acá tenemos a don Jorge.

Don Jorge, ¿usted nos escucha?, vi que se ha estado tratando de conectar.

**Jorge Loría:** Sí, perfecto, es que tenía problema ahí, con el teams, por la dirección.

**Ilianna Espinoza:** Don Jorge, adelante, si quiere menciona dónde toma la sesión.

**Jorge Loría:** Jorge Luis Núñez, me encuentro en la ciudad de Tampa, en una casa habitación.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



9

**Ilianna Espinoza:** Gracias don Jorge, bienvenido.

Estamos en el punto número cinco, revisando las resoluciones de Desarrollo Social, don Luis Felipe.

**Luis Felipe Barrantes:** Doña Ilianna, nada más, tal vez les explico, es que tengo a doña Karla Pérez de vacaciones, pero ella está esperando a ver si hoy requiere ingresar al Consejo, entonces yo más bien, si usted pudiera generarme la pregunta de si se va a requerir en algún momento a doña Carla, si no para dispensarla de la espera, porque ella está como esperando el día de hoy.

**Ilianna Espinoza:** Es que no la tengo anotada aquí en agenda, pero hago la consulta, entonces, si necesitamos resolver, algún tema referido a las resoluciones, creo que don Ólger, tiene una consulta sobre el lote que está en el punto 5.2, de la resolución N° 0030-04-2025-01 de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, no sé, si don Ólger, lo hace de una vez y vemos si don Luis Felipe, lo puede verificar o necesitamos a doña Carla.

Adelante, don Ólger.

Sí, generalmente hago revisiones más o menos exhaustivas de estos documentos, porque son largos, complejos, pero cuando leo el de la Iglesia Católica, dice que es lote con casa de habitación, me extrañé un poco y, porque el avalúo era de ₡61.902.991,04 (sesenta y un millones novecientos dos mil novecientos noventa y un colones con 04/100), entonces reviso un poco, pensando que le van a dar una casa de habitación a la Iglesia Católica, pero como reporta el plano, yo consulté el plano y es una iglesia, no es una casa de habitación, ese es el punto número 1.

Y, el punto número dos, es que cuando hacen la descripción, no corresponde con la situación del lote, por ejemplo, ahí, dice, colindantes al norte y menciona vecinos colindantes, pero al norte, lo que el lote tiene es calle pública, entonces básicamente y más que estas inconsistencias, me preocupa, yo soy como muy temeroso, de que alguna información que sea inconsistente o que sea omisa, nos lleve a nosotros a tomar una decisión mal fundamentada, pero sí, en este particular, en este tema, revisé un poco más allá y me percaté de que en la descripción que habla de casa de habitación es una iglesia y que cuando describen el lote, los linderos o los colindantes, no son concordantes con la información que muestra el lote, el plano catastrado de lote.

**Ilianna Espinoza:** Gracias don Ólger.

Don Luis Felipe, no sé si usted puede ir pasándole esa consulta a doña Karla, vemos las del punto 5.1, que no hay consultas de momento, para que ella esté preparada para abordar el 5.2.

**Luis Felipe Barrantes:** Sí la incluimos en el 5.2, entonces yo voy a ir conversando con ella, muchas gracias.

**Ilianna Espinoza:** Perfecto, entonces.

En relación con el 5.1, que es el que estamos revisando ahorita, ¿hay alguna consulta o duda, de estas dos resoluciones?

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



10

Y si no, entonces podemos proceder a revisar las propuestas de acuerdo, empezando con la Resolución **No. 0097-08-2025-18**, doña Alexandra.

**Alexandra Umaña:** Hago lectura del acuerdo,

**ACUERDO No. 256-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** Que por ser un beneficio considerado en la Oferta Programática del IMAS, y regulado mediante el Reglamento para la Prestación de Servicios y el Otorgamiento de Beneficios, Subsidios y Transferencias Monetarias del Instituto Mixto de Ayuda Social, aprobado por el Consejo Directivo, según Acuerdo N° 304-11-2023, Artículo 4to de fecha 27 de noviembre del 2023, y publicado en La Gaceta N° 227, Alcance N° 241 del jueves 07 de diciembre del 2023, para el cumplimiento de sus fines establecidos en la Ley 4760, así poder conceder un beneficio a favor de las familias en condición de pobreza.

**SEGUNDO:** Qué de conformidad con la valoración social realizada, la familia se ubica según parámetros SINIRUBE, en pobreza extrema.

**TERCERO:** Que el caso que nos ocupa, en el Informe Técnico Social suscrito por la Profesional en Desarrollo Social, Mónica Vega Zúñiga, de la ULDS Cristo Rey, textualmente señala:

*“Considerando con carácter de prioridad que la vivienda es habitada por una persona adulta mayor y el riesgo vinculado a deterioro de instalación eléctrica. Hogar LP SINIRUBE extrema.”*

**CONSIDERANDO**

- a) Hogar monoparental conformado por la madre persona adulta mayor, Ana Isabel Durán Navarro, cédula de identidad # 104680375, 69 años, sin escolaridad, casada separada, y su hija Cindy Tatiana Román Durán, cédula de identidad # 113140269, 38 años, secundaria completa, soltera.
- b) Sobre la condición de salud de la familia, en Informe Técnico Social (ITS), suscrito por la Profesional en Desarrollo Social, Mónica Lorena Vega Zúñiga, de la Unidad Local de Desarrollo Social (ULDS) Cristo Rey, se indica persona adulta mayor, seguro por pensión con diagnóstico de hipertensión y diabetes y su hija no refiere diagnóstico específico sin aseguramiento.
- c) En lo que se refiere a educación, según se indica en ITS, Ana Isabel Durán Navarro, sin escolaridad y Cindy Tatiana Román Durán, presenta secundaria completa, con formación estética en el IPEC.
- d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se hace constar en el ITS; Hogar depende económicamente de pensión de Régimen No Contributivo (RNC) de la señora Ana Durán, si bien es cierto su hija tiene formación para el oficio de estilista, sus labores de persona cuidadora no remunerada, de su sobrino persona menor de edad con diagnóstico síndrome de Treacher Collins y su cuñado con diagnóstico Esclerosis Múltiple, con las cuales no convive, le impiden generar ingresos económicos, ya que debe trasladarse diariamente a la vivienda de su hermana para

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



11

colaborar en la atención de estas personas, mientras su hermana labora como único proveedor de ese hogar, lo que le impide dedicar tiempo a su oficio.

- e) En consulta realizada en el Registro de la Propiedad el 05 de agosto 2025, se verifica que la Sra. Ana Isabel Durán Navarro, con cédula de identidad # 104680374, es la dueña de un medio en el usufruto, según finca N° 564720 inscrita en el Partido de San José con Plano Catastro # SJ-0809752-2002; con extensión de 92,66 m<sup>2</sup> (noventa y dos metros con sesenta y seis decímetros cuadrados); ubicada en el Distrito 10 Hatillo, Cantón 1 San José, Provincia 1 San José, y es donde la familia tiene la vivienda que necesita la reparación.

El hogar habita en vivienda propia, debidamente inscrita, la finca es legalmente apta para continuar con el trámite del Subsidio Mejoramiento de Vivienda. La vivienda se encuentra en mal estado, no presenta hacinamiento.

Aunado a lo señalado en el ITS se agrega: Vivienda con riesgo de emergencia por incendio, dado el deterioro de la instalación eléctrica, refieren que ha sufrido fallas eléctricas que han generado la pérdida de electrodomésticos y les obliga a vivir con miedo de que los incidentes eléctricos generen un incendio, con el agravante de no disponer de recursos económicos para atender esta necesidad apremiante.

- f) En lo que refiere al criterio social, la Profesional en Desarrollo Social, Mónica Vega Zúñiga recomienda otorgar el Subsidio Mejoramiento de Vivienda. En el ITS textualmente se acota:

*"Considerando con carácter de prioridad que la vivienda es habitada por una persona adulta mayor y el riesgo vinculado a deterioro de instalación eléctrica. Hogar LP SINIRUBE extrema."*

Desde el punto de vista de la viabilidad técnica del caso, la Ing. María Gabriela Quirós Madrigal, del Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal (DDSPC), mediante Informe Técnico Definitivo de Mejoramiento de Vivienda, con fecha 29 de julio 2025, recomienda realizar las siguientes actividades: estructura de techo de RT-16, cubierta de hierro galvanizado #28, canoas y bajantes, cielo en pvc y emplantillado y red de instalación eléctrica.

Dentro del Subsidio de Mejoramiento de Vivienda, se contemplan gastos por un monto total de ₡8.847.349.87 (ocho millones ochocientos cuarenta y siete mil trescientos cuarenta y nueve colones con 87/100) según se detalla:

- **Compra de materiales:** por un monto de ₡ 5.055.309,22 (cinco millones cincuenta y cinco mil trescientos nueve colones con veintidós céntimos).
- **Pago de mano de obra:** por un monto de ₡ 3.000.000,00 (tres millones de colones exactos).
- **Pago de implementación:** por un monto de ₡ 792.040,65 (setecientos noventa y dos mil cuarenta colones con sesenta y cinco céntimos).

- g) Según la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 30 de julio 2025, la familia califica según parámetros SINIRUBE en Pobreza Extrema.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



12

- h) Hogar con registro de Ficha de Información Social en el año 2019, con solicitud de valoración en abril del año 2024, mediante rol de atención de citas para los subsidios Atención a Familias y Mejoramiento de Vivienda. En el año 2024 recibe subsidio de Atención a Familias e inicia proceso de Mejoramiento de Vivienda, gastos de implementación, honorarios de estudios preliminares, anteproyecto, planos y especificaciones técnicas para la obtención de planos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), para el año 2025 se registra Subsidio Mejoramiento de Vivienda Gastos de Implementación pago de visado y especificaciones técnicas, póliza de riesgos y permisos de construcción.
- i) De conformidad con la información expuesta anteriormente y la recomendación de la Profesional en Desarrollo Social, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente aprobar el Subsidio de Mejoramiento de Vivienda en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de la familia beneficiaria.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

1.- Aprobar el Subsidio Mejoramiento de Vivienda a favor de Ana Isabel Durán Navarro, cédula de identidad # 104680374, por un monto total de ₡ **8.847.349,87** (**ocho millones ochocientos cuarenta y siete mil trescientos cuarenta y nueve colones con ochenta y siete céntimos**) que incluye compra de materiales de construcción, cancelación de mano de obra y gastos de implementación, para las mejoras de la vivienda propiedad de señora Duran Navarro, para lo cual es necesario realizar las siguientes actividades: estructura de techo de RT-16, cubierta de hierro galvanizado #28, canoas y bajantes, cielo en pvc y emplantillado y red de instalación eléctrica; Finca N° 564720 inscrita en el Partido de San José con Plano Catastro # SJ-0809752-2002; con extensión de 92,66 m<sup>2</sup> (noventa y dos metros con sesenta y seis decímetros cuadrados); ubicada en el Distrito 10 Hatillo, Cantón 1 San José, Provincia 1 San José, todo con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0097-08-2025-18 de fecha 19 de agosto 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA Karla Pérez Fonseca, Jefa del Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal y el Lic. Luis Felipe Barrantes Arias, Director de Desarrollo Social, que el presente trámite de Mejoramiento de Vivienda cumple con los requisitos técnicos y sociales.

Dicho acto administrativo se realizará de conformidad con las siguientes condiciones:

- 1.- El Área Regional de Desarrollo Social Suroeste efectuará la supervisión y desembolsos correspondientes, de conformidad con la normativa y procedimientos establecidos para tal fin.
- 2.- El Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal será el responsable de la supervisión y seguimiento constructivo de la obra de Mejoramiento de Vivienda a ejecutarse.
- 3.- La Dirección de Desarrollo Social realizará el control de gestión correspondiente.
- 4.- Instruir a la Gerencia General para aprobar el Subsidio Mejoramiento de Vivienda a favor de Ana Isabel Durán Navarro, cédula de identidad # 104680374, por un monto total de ₡8.847.349,87 (ochos millones ochocientos cuarenta y siete mil trescientos

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



13

cuarenta y nueve colones con ochenta y siete céntimos), en los sistemas de información institucionales.

5.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, doña Alexandra.

Procedemos con la votación.

Las señoritas directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos a conocer entonces el acuerdo, para la Resolución **No. 0098-08-2025-18**.

**Alexandra Umaña:** Hago lectura del acuerdo.

**ACUERDO No. 257-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** Que por ser un beneficio considerado en la Oferta Programática del IMAS, y regulado mediante el Reglamento para la Prestación de Servicios y el Otorgamiento de Beneficios, Subsidios y Transferencias Monetarias del Instituto Mixto de Ayuda Social, aprobado por el Consejo Directivo, según Acuerdo N° 304-11-2023, Artículo 4to de fecha 27 de noviembre del 2023, y publicado en La Gaceta N° 227, Alcance N° 241 del jueves 07 de diciembre del 2023, para el cumplimiento de sus fines establecidos en la Ley 4760, así poder conceder un beneficio a favor de las familias en condición de pobreza.

**SEGUNDO:** Qué de conformidad con la valoración social realizada, la familia se ubica según parámetros SINIRUBE, en pobreza extrema.

**TERCERO:** Que el caso que nos ocupa, en el Informe Técnico Social suscrito por el Profesional en Desarrollo Social, Juan Carlos Ortiz Cordero, de la ULDS Pavas, textualmente señala:

- “• *A partir de la valoración realizada, se encuentra que el hogar no cuenta ingresos estables, los únicos ingresos que cuenta es el aporte económico mediante trabajos informales.*
- *Por lo tanto el hogar a no tener ingresos estables no permite la cobertura de necesidades básicas de alimentación, transporte, teléfono, vestido, salud, medicamentos, mejoramiento de vivienda, además de otros riesgos de los gastos relacionados a situaciones emergentes.*
- *Bajo el artículo 25 de la constitución política de Costa Rica (...) “Un nivel de vida adecuado que le asegure, a como a su familia, salud, el bienestar, y especial la alimentación, el vestido, la asistencia médica y los servicios sociales necesario”*

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



14

*Debido a lo anterior se aprueba beneficio de mejoramiento de vivienda a para mejorar la calidad del hogar, lo cual es importante mencionar que las mejoras que se va a realizar en la vivienda son, reparación de los dormitorios, sala, cocina, baño, también en el área de techo, paredes exteriores e interiores, canoas, bajantes, puertas, área eléctrica, entre otros.*

*El monto del mejoramiento de vivienda es de ₡ 11.866.355,23 (once millones ochocientos sesenta y seis mil trescientos cincuenta y cinco colones con 23/100), la finalidad de dicho beneficio es de garantizar la funcionalidad de la vivienda, en aspectos de habitabilidad, accesibilidad y seguridad para los miembros de la vivienda.”*

**CONSIDERANDO**

- a) Hogar monoparental conformado por la jefa de hogar Abea Parrales Jennyffer Raquel con la cédula de identidad # 155826333515 de 38 años, nicaragüense, tres hijos menores de edad, Matus Abea Angelo Renato con la cédula de identidad # 0801580999 de 15 años, costarricense, Matus Abea Yeicoll Alberto con la cédula de identidad # 0122310309 de 9 años, costarricense y Matus Abea Merry Jeniffer con la cédula de identidad # 0123760942 de 3 años, costarricense.

Es importante mencionar que la familia en los últimos años no ha sufrido cambios y no se reportan personas con alguna discapacidad ni adultos mayores.

- b) Sobre la condición de salud de la familia, en Informe Técnico Social (ITS) suscrito por el Profesional en Desarrollo Social, Juan Carlos Ortiz Cordero, de la Unidad Local de Desarrollo Social (ULDS) Pavas, se indica; según los datos compartidos por la jefa de hogar, los menores de edad presentan asma, alergias y no se presentan personas con discapacidad.
- c) En lo que se refiere a educación según se indica en ITS los tres menores de edad se encuentran en el sistema educativo, además la jefa de hogar cuenta con bachillerato completo. Es importante mencionar que la jefa de hogar se encuentra cursando capacitación técnica en enseñanza de preescolar en el marco de IMAS IMPULSA.
- d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se hace constar en el ITS; según la información obtenida de la cita valoración del día 23 de abril del 2025, que la señora Jennyffer se encuentra trabajando de manera informal como vendedora ambulante de productos varios devengando un ingreso de ₡ 80.000,00 (ochenta mil colones exactos) mensuales, esta situación no permite cubrir la seguridad social y cotizar para una pensión a futuro. Además, recibe una pensión voluntaria de ₡ 50.000,00 (cincuenta mil colones exactos) mensuales. Con respecto a los egresos familiares, se vinculan a la cobertura de necesidades básicas de alimentación, transporte, teléfono, vestido, salud, medicamentos, además de los gastos relacionados a situaciones emergentes. Se puede deducir que los ingresos percibidos son insuficientes para cubrir las necesidades básicas del hogar, y por lo tanto, influyen en que la familia permanezca en espacios insuficientes y tenga dificultades para pagar una vivienda que esté en buen estado.
- e) En consulta realizada en el Registro de la Propiedad el 17 de junio 2024, se verifica que la Sra. Abea Parrales Jennyffer Raquel, con la cédula de identidad # 155826333515, es la dueña de la finca N° 429125 inscrita en el Partido de San

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



15

José con Plano Catastro #SJ-0688172-1987; con extensión de 91,57 m<sup>2</sup> (noventa y un metro con cincuenta y siete decímetros cuadrados); ubicada en el Distrito 9 Pavas, Cantón 1 San José, Provincia 1 San José, y es donde la familia tiene la vivienda que necesita la reparación.

El hogar habita en vivienda propia, debidamente inscrita. La vivienda se encuentra en mal estado, presenta un hacinamiento de 2 personas por habitación, lo cual es importante mencionar, ya que la menor de 3 años comparte cuarto con la jefa de hogar. Como último punto es importante resaltar que el hacinamiento es un problema que puede afectar la salud física y mental de las personas involucradas.

Aunado a lo señalado en el ITS se agrega que se puede identificar que la distribución de la casa es sala-comedor y dos cuartos, el piso, pared y techo en mal estado, además cuenta con cielo raso parcial en mal estado.

- f) En lo que refiere al criterio social, el Profesional en Desarrollo Social, Juan Carlos Ortiz Cordero, recomienda otorgar el Subsidio Mejoramiento de Vivienda. En el ITS, textualmente se acota:

“• *A partir de la valoración realizada, se encuentra que el hogar no cuenta ingresos estables, los únicos ingresos que cuenta es el aporte económico mediante trabajos informales.*

• *Por lo tanto el hogar a no tener ingresos estables no permite la cobertura de necesidades básicas de alimentación, transporte, teléfono, vestido, salud, medicamentos, mejoramiento de vivienda, además de otros riesgos de los gastos relacionados a situaciones emergentes.*

• *Bajo el artículo 25 de la constitución política de Costa Rica (...) “Un nivel de vida adecuado que le asegure, a como a su familia, salud, el bienestar, y especial la alimentación, el vestido, la asistencia médica y los servicios sociales necesario”*

*Debido a lo anterior se aprueba beneficio de mejoramiento de vivienda a para mejorar la calidad del hogar, lo cual es importante mencionar que las mejoras que se va a realizar en la vivienda son, reparación de los dormitorios, sala, cocina, baño, también en el área de techo, paredes exteriores e interiores, canoas, bajantes, puertas, área eléctrica, entre otros.*

*El monto del mejoramiento de vivienda oscila ₡11.866.355,23 (once millones ochocientos sesenta y seis mil trescientos cincuenta y cinco colones con 23/100), la finalidad de dicho beneficio es de garantizar la funcionalidad de la vivienda, en aspectos de habitabilidad, accesibilidad y seguridad para los miembros de la vivienda.”*

Desde el punto de vista de la viabilidad técnica del caso, la Ing. María Gabriela Quirós Madrigal, del Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal (DDSPC), mediante Informe Técnico Definitivo de Mejoramiento de Vivienda, con fecha 14 de agosto 2025, recomienda realizar las siguientes actividades: paredes en material liviano en cuarto y parte posterior de la vivienda, estructura de techo de RT-16, cubierta de hierro galvanizado #28, canoas y bajantes, cielo en pvc y emplantillado, piso cerámico, red de instalación eléctrica, enchape de baño, puertas exteriores e interiores.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



16

Dentro del Beneficio de Mejoramiento de Vivienda, se contemplan gastos por un monto total de ¢ 11.866.355.23 (once millones ochocientos sesenta y seis mil trescientos cincuenta y cinco colones con veintitrés céntimos) según se detalla:

- **Compra de materiales:** por un monto de **¢ 7.099.355,23** (siete millones noventa y nueve mil trescientos cincuenta y cinco colones con veintitrés céntimos).
- **Pago de mano de obra:** por un monto de **¢ 3.750.000,00** (tres millones setecientos cincuenta mil colones con cero céntimos).
- **Pago de implementación:** por un monto de **¢ 1.017.000,00** (un millón diecisiete mil colones con cero céntimos).

- g) Según la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 23 de abril 2025, la familia califica según parámetros SINIRUBE en Pobreza Extrema.,
- h) La familia registra antecedentes institucionales desde el año 2018 hasta el año 2025, en dicho periodo se le han otorgado recursos de Atención a Familias, Avancemos y Capacitación.
- i) De conformidad con la información expuesta anteriormente y la recomendación de la Profesional en Desarrollo Social, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente aprobar el subsidio de mejoramiento de vivienda en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de la familia beneficiaria.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

1.- Aprobar Subsidio Mejoramiento de Vivienda, a favor de Jennyffer Abea Parrales, cédula de identidad # 155826333515, por un monto total de ¢ 11.866.355.23 (once millones ochocientos sesenta y seis mil trescientos cincuenta y cinco colones con veintitrés céntimos) que incluye compra de materiales de construcción, cancelación de mano de obra y gastos de implementación, para las mejoras de la vivienda propiedad de Sra. Abea Parrales, para lo cual es necesario realizar las siguientes actividades: paredes en material liviano en cuarto y parte posterior de la vivienda, estructura de techo de RT-16, cubierta de hierro galvanizado #28, canoas y bajantes, cielo en pvc y emplantillado, piso cerámico, red de instalación eléctrica, enchape de baño y puertas exteriores e interiores; en la Finca N° 429125 inscrita en el Partido de San José con Plano Catastro #SJ-0688172-1987; con extensión de 91,57 m<sup>2</sup> (noventa y un metro con cincuenta y siete decímetros cuadrados); ubicada en el Distrito 9 Pavas, Cantón 1 San José, Provincia 1 San José, todo con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0098-08-2025-18 de fecha 26 de agosto 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA Karla Pérez Fonseca, Jefa del Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal, y el Lic. Luis Felipe Barrantes Arias, Director de Desarrollo Social, que el presente trámite de Mejoramiento de Vivienda cumple con los requisitos técnicos y sociales.

Dicho acto administrativo se realizará de conformidad con las siguientes condiciones:

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



17

1.- El Área Regional de Desarrollo Social Suroeste efectuará la supervisión y desembolsos correspondientes, de conformidad con la normativa y procedimientos establecidos para tal fin.

2.- El Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal será el responsable de la supervisión y seguimiento constructivo de la obra de Mejoramiento de Vivienda a ejecutarse.

3.- La Dirección de Desarrollo Social realizará el control de gestión correspondiente.

4.- Instruir a la Gerencia General para aprobar el Subsidio Mejoramiento de Vivienda a favor de Jennyffer Abea Parrales, cédula de identidad # 155826333515, por un monto total de ¢11.866.355,23 (once millones ochocientos sesenta y seis mil trescientos cincuenta y cinco colones con veintitrés céntimos), en los sistemas de información institucionales.

5.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

**Ilianna Espinoza:** Muchas gracias doña Alexandra.

Procedemos con la votación.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, Director y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

**5.2 ANÁLISIS Y EVENTUAL APROBACIÓN SOBRE LA DEVOLUCIÓN DE LA RESOLUCIÓN N° 0030-04-2025-01, A NOMBRE DE TEMPORALIDADES DE LA IGLESIA CATÓLICA DE LA DIÓCESIS DE ALAJUELA, SEGÚN OFICIO IMAS-DDS-1781-2025.**

**Luis Felipe Barrantes:** Doña Ilianna.

**Ilianna Espinoza:** Sí.

**Luis Felipe Barrantes:** Perdón, que la interrumpa.

**Ilianna Espinoza:** Sí, adelante.

**Luis Felipe Barrantes:** Ya revisé la documentación, tal vez para aclarar algo y si la duda persiste, podríamos ingresar a doña Karla, si usted me lo permite.

**Ilianna Espinoza:** Adelante.

**Luis Felipe Barrantes:** Es que esto es un proyecto de ley, doña Ilianna y don Ólger, este es un proyecto de ley, entonces la naturaleza del lote, justamente es para vivienda habitacional, aunque el proyecto mismo estipula que es para la diócesis como tal, entonces es por la naturaleza del proyecto y lo otro, es que el proyecto salió con estas colindancias, entonces la única forma de poder titular, es que tiene que ser

  
**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
Actas de Consejo Directivo

18

exactamente como salió el proyecto de ley, tal cual, entonces esa es la razón don Ólger, es en razón de la dioses, la naturaleza, ahí, don Berny, podría profundizar, es un lote para vivienda con un proyecto específico de ley y las colindancias, son tal cual salió el proyecto en la Asamblea Legislativa y no se puede modificar, no se puede tocar eso, tiene que quedar tal cual salió el proyecto aprobado, si queremos, podemos incluir a doña Karla, pero este en particular es por esta razón.

**Ilianna Espinoza:** Ok, veamos entonces las consultas o si queda alguna inquietud de parte de don Ólger, y también tenemos a doña Silvia, después, don Ólger.

**Ólger Irola:** Sí, el tema es que yo bajé el plano y el plano tiene una iglesia y por ejemplo, el error de la inconsistencia es, que al norte dice fulano de tal y es una calle pública, o sea, aunque sea una ley, yo asumo que las cosas tienen que estar como están en el sitio, en mi cabeza no caben, que la información tiene que ser diferente a la realidad, cuando se aplica una ley, no sé si soy claro, vamos a ver, el plano que refiere el documento, dice el Templo Iglesia Católica, galerón y zona verde son 992m, o sea, ya tiene una iglesia, no es no es casa habitación al norte, que en el documento que a nosotros nos dan colinda con vecinos, al norte colinda con calle pública, al este que colinda con vecinos, colinda con calle pública, no sé, lo que estoy entendiendo es que, aunque esté mal, tiene que estar mal, porque va a ser una ley, no me resulta razonable el concepto de que, porque sea ley, tiene que la información sea errónea.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, don Ólger, voy a darle la palabra a doña Silvia.

**Silvia Castro:** Gracias, doña Ilianna.

Sí, tal vez para para ampliar lo que planteaba don Luis Felipe y por supuesto, que el planteamiento de don Ólger, es muy válido, lo que ocurre tal vez, solo como para usar el término correcto, no estamos ante un Proyecto de Ley, sino ante una Ley de la República, es decir, ya esto es una Ley de la República, así salió de la Asamblea Legislativa.

Y, debo decir que no es la primera vez, que este tipo de iniciativas de ley, salen con ese tipo de inconsistencias, entonces, lo que ocurre es que al IMAS, lo que le otorga esta ley aprobada por los Señores y Señoras Diputados, es una autorización para proceder con el otorgamiento del beneficio, la donación, esto pasa por la Notaría del Estado, entonces la Notaría del Estado, muy probablemente va a verificar estos inconsistencias, que está planteando don Ólger y el único camino que queda, cuando salen estas leyes con errores, es o una interpretación auténtica, o un nuevo proyecto ley que corrija, que eso, evidentemente, es una potestad exclusiva de la Asamblea Legislativa, entonces al IMAS, lo que le corresponde es atender lo que establece la ley, Mas no puede hacer ningún tipo de subsanación, ni de corrección respecto de ya es Ley de la República, de hecho.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, doña Silvia.

**Silvia Marlene Castro:** Con mucho gusto.

**Ilianna Espinoza:** Don Ólger.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



19

**Ólger Irola:** Sí, ya estoy entendiendo, sin ser abogado estoy entendiendo, hay una ley, que le autoriza al IMAS a donar ese terreno, si bien esa ley le autoriza, no le obliga, no, es que no quiero que se haga la donación, pero, sí, me gustaría dejar manifiesto, que yo preferiría que se consignara la información correctamente, para que se haga las cosas como Dios manda, lo que yo percibo es y lo sé, porque lo viví siendo Directivo de la Sociedad Agricultura de Pococí y en otras instancias, que cuando esas leyes ocurren y esas leyes lo que hace, es que posibilitan la donación, pero no la obligan, entonces yo estoy de acuerdo con la donación, estoy de acuerdo con aprobarlo, y si hay que probar y lo apruebo, pero entonces, dejo de manifiesto que lo apruebo, dejando constancia de que hay inconsistencias en la información, respecto al terreno que se quiere traspasar de donar.

**Ilianna Espinoza:** Gracias.

Don Berny, ¿usted iba a hacer uso de la palabra?

**Berny Vargas:** A mí me gustaría, doña Ilianna, manifestar lo siguiente, escuchando a don Ólger, tal vez es que es pertinente explicar una costumbre o algo que normalmente en nuestro país ha sucedido, a la hora de describir una segregación en una escritura y que queda reflejado en el registro y es que, hay momentos en donde cuando se hace el levantamiento del plano, tal vez al momento, existía una estructura, que pudo haber sido vista como una casa de habitación y que con el tiempo, se haya utilizado para una escuela, no estoy seguro, porque no fui el topógrafo, lo que sí pasa, es que estoy muy de acuerdo en que la ley es una autorización, si usted no tiene la convicción de aprobarla, perfectamente puede votar de forma negativa la propuesta y si usted está de acuerdo con la propuesta, entonces lo que hay que reconocer es que este consejo, está actuando en atención a lo indicado por una ley y ese es un cuerpo normativo, que tiene una rigurosidad de modificación, que escapa a las competencias de cualquier instancia, de la institución.

Entonces, una opción de las que se aperturan es votarlo a favor, con esa consignación, votarlo en contra, indicando que no le parece, por la diferencia de la información documental y si fuese ese el caso, entonces proponer a la Asamblea Legislativa, que se haga la modificación, eso sí, no tengo certeza ni de cuánto tiempo tardará eso, ni de que sea viable desde un punto de vista, que no es el jurídico, así las cosas, yo no me encuentro alarmado de que el plano refleje una realidad, que al momento en el que se confecciona la escritura de segregación, utilizada para la creación de la ley, fuera diferente, no es algo de aislado, no es algo que sólo se está presentando aquí, con anormalidad, se pueden apreciar escrituras, que arrastran la naturaleza descrita en escrituras anteriores y este, pudo haber sido el caso. Eso es lo que quería dejar consignado para conocimiento del Consejo, gracias.

**Ilianna Espinoza:** Sí, muchas gracias, don Berny. Doña Silvia.

**Silvia Castro:** Doña Ilianna, si me permite adicionar a lo que plantea don Berny.

Recordemos que un Proyecto de Ley como tal, tarda mucho tiempo, varios meses y a veces hasta años en aprobarse en la Asamblea Legislativa, un proyecto de estos de desafectación y autorización de donación de un determinado bien inmueble, no dura menos de siete meses, muy rápido, entonces de ahí, lo que también muy bien aclara don Berny, puede ser que en el momento que se presentó el proyecto de ley, con toda la tramitología que sigue, hasta convertirse en Ley de la República, la naturaleza del

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



20

terreno efectivamente hubiese cambiado, entonces la información registral, que se dio en el momento en que se presentó la iniciativa de ley, fue cambiando con el tiempo.

**Ilianna Espinoza:** Gracias doña Silvia, doña Floribel y luego don Ólger.

**Floribel Méndez:** Sí, con respecto a lo que plantea don Ólger, su inquietud, la siento totalmente válida, tal vez aquí y con lo que ha dicho don Berny y doña Silvia, entendería que no estamos incurriendo en ningún error o no estamos incurriendo en algo indebido al acordar que se proceda con esta donación, por estas diferencias que hay en esa especificación del plano, y sus colindantes principalmente, no en el tamaño ni nada de eso, que son las variables claves, entonces, si esa es la recomendación de ustedes, como conocedores del tema, yo diría que se aprueba el acuerdo en esos términos, entiendo perfectamente los procesos que lleva un Proyecto de Ley y entendería que si quedó como proyecto de ley de esta donación, es, porque el IMAS, también estaba de acuerdo en que se le hiciera esa donación a esta a esta instancia, entonces por ese lado, siento que es continuar con el proceso, pero sí, con esa observación de que estas diferencias no acarrea ningún problema o error nuestro a la hora de aprobarlo. Sería eso, gracias.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, doña Floribel, don Ólger.

**Ólger Irola:** Sí, ya como para finiquitar, tal vez siendo un poco majadero, yo estoy de acuerdo en aprobarlo, estoy de acuerdo, entiendo lo que dice don Berny, no soy topógrafo, pero he dibujado, antes me contrataban para dibujar planos topografía y trabajé en el Proyecto Catastro de Pococí, trabajé en el plano catastro de Santa Bárbara, entonces algo entiendo, en el mismo documento que me refieren, hablan de que la iglesia se construyó en 1992 y el plano es del 2012, entonces para mí la inconsistencia, no viene de ahí y es más, estoy seguro, no voy a hacer el ejercicio, que si yo pongo ese plano sobre las fotos históricas, esas calles públicas que están en el plano, son viejísimas, esas comunidades de ahí, son viejísimas, ya eso me parece más un error a la hora de redactar el proyecto de ley, que un cambio que haya ocurrido relativamente reciente en el espacio físico, donde se encuentra el previo, pero en este momento que quede en el Acta, que encontré esas inconsistencias, este el departamento legal nos dicen que no generan ningún problema legal y me doy por satisfecho y votaría favorablemente, pero que sí, manifiesto que eso lo leí en la documentación y lo confronte con otras fuentes, para tener la seguridad de lo que estoy haciendo.

**Ilianna Espinoza:** Muchas gracias, don Ólger, tengo en uso de la palabra a don Berny, luego don Luis Felipe, luego doña Alexandra, y luego doña Silvia.

**Jorge Loria:** Y a mí.

**Ilianna Espinoza:** Y, don Jorge.

**Berny Vargas:** Sí, gracias.

Doña Floribel, toca un punto que por lo menos desde mi competencia, sí es bastante relevante y es el tema de la responsabilidad, entendida aquella como la consecuencia de la demostración de un nexo causal, entre un daño a la administración y una conducta o una omisión del Consejo Directivo, resulta ser que este Consejo, debe actuar apegado al Marco Normativo, dentro del Marco Normativo, existe una ley de

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



21

que es una norma jerárquica de tercer grado de acuerdo a la jerarquía que él señala de la Ley General de Administración Pública, Artículo 6, pero de manera que cualquier actuación apegada a la normativa, encuentra asidero en el Marco Normativo, valga la redundancia, y cuando se actúa apegado a la norma, la responsabilidad no se genera, consecuentemente, puedo decirle que si este consejo, toma la decisión de titular de conformidad con lo que indica la ley, no está tomando una decisión contraria al derecho, entonces en ese caso, cualquier riesgo de responsabilidad quedaría excluido. Gracias.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, don Benny, por esa aclaración, don Luis Felipe.

**Luis Felipe Barrantes:** Doña Ilianna, yo nada más, tal vez precisar algo de lo que preguntaba don Ólger, la naturaleza del lote cuando dice, casa de habitación, es, porque previo a la construcción de la Diócesis, que incluye las oficinas de la Casa Cural y la iglesia, ese lote estaba constituido, para casa de habitación, a eso se le hace una construcción específica y se le pone entonces la iglesia y la Casa Cural, pero es, porque así estuvo originalmente el plano que hoy vamos a poder donar, mediante esta ley, no, porque es que allí lo que se haya construido, no, lo que quiero hacer es la precisión don Ólger, es que la naturaleza de ese lote, era, para una casa de habitación, que se construyó la iglesia y se construyó la diócesis, es la razón que motiva la donación, justamente de eso, no, porque hay una inconsistencia entre lo que se dona o en el plano está tal cual, sino originalmente estaba pensado, para una cosa, se hizo otra y la ley y esta donación, subsana a través de la Ley de la República, este este elemento, pero, solo, para precisar de que no es una inconsistencia, que la naturaleza del plano, no corresponde al elemento al elemento construido, también.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, don Luis Felipe, doña Alexandra.

**Alexandra Umaña:** Yo tengo una pregunta, don Berny, usted que fue el que revisó los datos, el plano, aunque bien es cierto, tienen unos colindantes diferentes, pero, ¿el plano sí tiene el número y tiene la finca y tiene todo lo demás?, que eso es lo que en este momento es importante, porque los colindantes cambian al fin y al cabo, entonces, en este momento que el plano, si tenga el número de la finca es lo más importante, lo demás puede variar, entonces creo que si eso sí lo tenemos claro y si eso sí está bien este especificado, creo que podemos tomar decisiones o podemos llegar al acuerdo sin miedo de ningún tipo.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, doña Alexandra, voy a darle la palabra a doña Silvia, don Jorge, para que luego don Berny, nos haga la aclaración de lo que él ha revisado, doña Silvia.

**Silvia Castro:** Gracias, doña Ilianna.

No voy a reiterar, lo que ya muy bien indicó don Berny, no, nada más recordar que, esto es verificado por la Notaría del Estado, a mí me parece igualmente valioso lo que apuntó don Ólger, respecto a esas inconsistencias, porque en una eventual necesidad de que se haga una interpretación auténtica de la ley, este puede ser un muy buen insumo, entonces, como parte de los antecedentes, para eventualmente subsanar e incluso, puede ser que la misma Notaría del Estado, cuando esto se tramite ante dicha instancia, haga la misma precisión, igualmente ellos van hacer siempre un Estudio Registral y van a verificar, que lo que se establece en la ley, coincide con lo que está

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



22

efectivamente en el registro y también, van a considerar el momento, en el que se presentó la iniciativa de ley.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, doña Silvia, don Jorge.

**Jorge Loria:** Sí, gracias, señora, yo voy a estar favorable, basado en lo que manifestó el licenciado Berni Vargas Mejías en su en su segunda intervención, que es basado en lo que dice la ley. Ese Consejo se respalda en lo que dice la ley en ese sentido, pues yo lo votaré positivamente. Muchísimas gracias.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, don Jorge. Ahora sí, don Berny, le doy la palabra.

**Berny Vargas:** Para explicarle a Alexandra, la revisión fue primero la lectura de la ley y corroborar que los números de las de la documentación está en la ley, entonces que el acuerdo refleje lo que la ley indica, en ningún caso de titulación o de traspaso a las personas, a las municipalidades o como este en ningún caso, la Asesoría Jurídica va al campo, para eso existen las personas topógrafas de la Unidad de Desarrollo Socio Productivo, que esos son topógrafos, pero nosotros verificamos el cumplimiento de los requisitos de acuerdo al manual, de acuerdo al Reglamento, para la Prestación del Servicio de Otorgamiento de Beneficios, lo que sucede es que este caso es especial, porque no es una titulación a familias y no es un traspaso a la municipalidad, de conformidad con el Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, de manera que por su especialidad, el reglamento, en cuanto cumplimiento de requisitos, no aplica, lo que aplica es la norma que la Asamblea Legislativa, establece como ley, para habilitar al IMAS.

Porque, yo quiero usar la palabra habilitar en vez de autorizar, porque el IMAS, si no está habilitado por una norma de un rango suficiente, no podría actuar en este caso, el rango de la norma que se requiere, para poder ejercer esta actividad, tiene que ser ley y tenemos una ley, la ley fue aprobada, es válida, ya está en vigencia, de manera que la actuación propuesta por la administración a este consejo, es una actuación apegada a la ley, apegada al derecho, en consecuencia, quiero recalcar que en temas de responsabilidad, no habría, no veo un riesgo legal, para el consejo, en virtud de que se está pegando a una ley.

**Ilianna Espinoza:** Listo, muchísimas gracias, don Berny.

**Luis Felipe Barrantes:** Doña Ilianna, nada más, yo acabo de pedirle a doña Karla, que nos revisara y ella me indica que este proyecto entró en la corriente legislativa en el 2020, entonces además tiene casi cinco años de estar el proyecto, entonces probablemente, en efecto, las colindancias tienen cinco años de estar ahí dando vueltas.

**Ilianna Espinoza:** De acuerdo, Luis Felipe, ¿alguna otra aclaración, comentario que necesitemos realizar, para este punto?

**Alexandra Umaña:** ¿Lo leo ya, doña Ilianna?

**Ilianna Espinoza:** Sí, por favor, don Alexandra, no hay más consultas.

**Alexandra Umaña:** Correcto.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



23

Hago lectura del acuerdo, Resolución No. 0030-04-2025-01.

**ACUERDO No. 258-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** La Ley N° 9855 decreta la autorización al Instituto Mixto De Ayuda Social (IMAS) para que done y traspase un terreno de su propiedad a las Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela.

**SEGUNDO:** El Artículo 1 de la Ley N° 9855 autoriza al IMAS, cédula jurídica número 4-000-042144 (cuatro-cero cero cero-cero cuatro dos uno cuatro cuatro), para que desafecte, segregue, done y traspase un terreno de su propiedad a las Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, cédula de persona jurídica número tres-cero uno cero-cero cuatro cinco dos cero nueve (N° 3-010-045209).

**TERCERO:** El Artículo 2 de la Ley N° 9855, señala que el terreno por desafectar, separar, donar y traspasar mide novecientos noventa y dos metros con dieciséis decímetros cuadrados (992,16 m<sup>2</sup>), todo de conformidad con el plano catastrado inscrito bajo el número A-ocho ocho nueve uno uno tres-dos cero cero tres (N° A-889113-2003), el cual pertenece y se encuentra inscrito en el Registro Público, Sección de Propiedad, matrícula de folio real del partido de Alajuela, número dos dos uno cero tres dos-cero cero cero (N° 221032-000), sita en el distrito 5°, Guácima; cantón I, Alajuela; provincia de Alajuela

**CUARTO:** El Artículo 2 de la Ley N° 9855 describe el terreno como terreno con casa de habitación; linderos: norte: lotes 37 y 59, Junta de Educación de la Escuela Rincón Chiquito de La Guácima, Raúl Hernández Alvarado, Ana Barrientos Araya, Marino Vega Fernández, Nora Acuña Duarte; sur: Dagoberto Ampie Chaves, Ana Chaves Fallas, servidumbre peatonal con 3,00 m, lotes 4, 46 y 59, Junta de Educación de la Escuela Rincón Chiquito de La Guácima y lote segregado; este: Dagoberto Ampie Chaves, Ana Chaves Fallas, Raúl Hernández Alvarado, Ana Barrientos Araya, lotes 37, 44, 46, y lote segregado; oeste: Dagoberto Ampie Chaves, Ana Chaves Fallas, lotes 38, 44, 46, 59 y Raúl Hernández Alvarado, Ana Barrientos Araya y mide: seis mil seiscientos diecinueve metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados (6619,88 m<sup>2</sup>).

**CONSIDERANDO**

- a) Que se realiza el trámite de traspaso, según Ley N° 9855, que establece lo siguiente:  
*“Se autoriza al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero cuatro dos uno cuatro cuatro (4-000-042144), para que desafecte, segregue, done y traspase un terreno de su propiedad a las Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, cédula de persona jurídica número tres-cero uno cero-cero cuatro cinco dos cero nueve (N° 3-010-045209).”*
- b) Que mediante oficio IMAS-PE-AJ-0285-2023 con fecha 11 de marzo del 2023, suscrito por el Lic. Diego Ramírez Rodríguez, la Asesoría Jurídica solicita al Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal dar seguimiento a la aprobación de la Ley 9855 “Autorización al IMAS, para que done y traspase en calidad de donación un terreno de propiedad a las Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela”; así como, la remisión del Informe de Valoración Técnica, el Plano Catastro A-0889113-2003, el Informe Registral de la Finca A-221032-000, el Avalúo del Inmueble y la coordinación del Visado Municipal.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



24

- c) Que de conformidad con el oficio CUDA-079-2024 con fecha 26 de julio del 2024, suscrito por el señor Juan Bautista Molina Salas, en calidad de representante legal, refiere entre otras cosas:

*“Sobre el trámite del terreno por desafectar, segregar, donar y traspasar que mide novecientos noventa y dos metros con dieciséis decímetros cuadrados (992,16 m<sup>2</sup>), todo de conformidad con el plano catastrado inscrito bajo el número A-ocho ocho nueve uno uno tres-dos cero cero tres (N° A- 889113-2003), el cual pertenece al Instituto Mixto de Ayuda Social y se encuentra inscrito en el Registro Público, Sección de Propiedad, matrícula de folio real del partido de Alajuela, número dos dos uno cero tres dos-cero cero cero (N° 221032-000), sita en el distrito 5°, Guácima; cantón I, Alajuela; provincia de Alajuela.”*

***“Debo indicar que es de nuestro interés aceptar dicho inmueble, el cual debe inscribirse según lo autorizado en la Ley 9855 a nombre de Las Temporalidades de Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, cédula jurídica 3-010-045209.”***

*“La anterior aceptación basado en las facultades que se me otorgan como Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma de Las Temporalidades de Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, de conformidad con lo establecido en el artículo 1253 del Código Civil.”*

*“Así mismo las calidades que deben constar en la escritura pública deben ser las siguientes: Juan Bautista Molina Salas, portador de la cédula de identidad número 204040003, mayor, soltero, sacerdote, vecino de la provincia de Alajuela, cantón Alajuela, distrito La Garita, Dulce Nombre un kilómetro al oeste de Zoo Ave.”*

- d) Sigue manifestando: “Adjunto a la presente la certificación de Personería Jurídica como Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma de Las Temporalidades de Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela donde se hace constar la vigencia y copia de mi cédula de identidad.” “Además, señalo como medios para futuras notificaciones los correos electrónicos [parroquiadelaguacima@gmail.com](mailto:parroquiadelaguacima@gmail.com) y [curiadealajuela@gmail.com](mailto:curiadealajuela@gmail.com)”

- e) Que según oficio IMAS-DDS-ARDSA-ULDS-Alajuela-169-2023 de fecha 28 de noviembre del 2023, suscrito por la Profesional en Desarrollo Social, Licda. Katherine Vega Mora de la Unidad Local de Desarrollo Social de Alajuela (ULDS Alajuela) y la MSc. Johanna Soto Varela, en calidad de jefa de la ULDS Alajuela, remiten al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal (DDSPC), el Informe Técnico Social (ITS) para que se done y traspase un terreno de propiedad IMAS a las Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela. Mediante ITS citado, la Licda. Vega Mora y con V°B° de la MSc. Soto Varela señalan, entre otros: *“De acuerdo con el Índice de Desarrollo Social (2017), el distrito de la Guácima de Alajuela se ubica en menor desarrollo relativo, en la posición de 162 a nivel distrital del país, lo que refiere a un nivel medio de desarrollo; dicho índice permite conocer la concepción de bienestar y calidad de vida desde diferentes dimensiones tales como la económica, la salud, educación, participación social y seguridad. En el caso de la Guácima, por la ubicación territorial céntrica, permite mayores ventajas para el desarrollo; sin embargo, evidencia condiciones de desventaja social.”*

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



25

*“De acuerdo con la información registrada en la Agenda de Desarrollo, entre las principales actividades productivas de la zona están relacionadas con actividades agrícolas; además, la mayoría de los habitantes se trasladan a otros distritos para realizar labores remuneradas. Por tanto, como parte de los objetivos a nivel municipal para mejorar las condiciones de vida de las y los habitantes, el municipio tiene como objetivo promover acciones para el desarrollo del comercio local y así como espacios de capacitación para fortalecer los emprendimientos de la zona.”*

*“Según lo expuesto en dicha agenda, las personas pobladoras manifiestan que en el distrito la Guácima, se presenta un alto índice de criminalidad y hechos delictivos; lo cual pone en manifiesto la problemática social, las situaciones en riesgo y vulnerabilidad social a que están expuestos, aparte de lo anterior preocupa el aumento de grupos delictivos que hacen uso de los espacios públicos del distrito. Aunado a ello, el alto índice de delincuencia que existe en la zona está asociada a la deserción estudiantil y a la falta de acceso a fuentes de empleo, por lo que se pueden considerar que estos factores sociales inciden en el aumento de este fenómeno delictivo existente en el distrito.”*

*“Según entrevista realizada al cura párroco de la iglesia de la Guácima, Javier Sánchez Aguilar (J. Sánchez, Comunicación Personal, 08 de noviembre del 2023), específicamente en la iglesia ubicada en Rincón Chiquito, al contar con un espacio abierto al frente del inmueble, han observado el incremento de personas vendedoras de productos de consumo ilícito, quienes utilizan dichos espacios para resguardar los productos y para la venta de los mismos.”*

*“Las actividades religiosas de la fe católica desarrolladas en el país, ubican a nivel nacional 8 provincias eclesiásticas, llamadas diócesis, cada una cuenta con personería jurídica. La diócesis de Alajuela cuenta con personaría jurídica nombrada “Temporalidades de la Iglesia Católica Diócesis Alajuela”, está conformada por 34 parroquias, una de ellas es la Parroquia de la Guácima, la cual tiene a cargo 5 diaconías: la Pradera, Guácima Arriba, Guácima Centro, Las Vueltas y Rincón Chiquito.”*

*“Considerando los aportes brindados por el cura párroco Javier Sánchez Aguilar, así como la información compilada en la Revista del 50 Aniversario de la Parroquia La Guácima, Inmaculada Concepción de María, los datos históricos de la conformación de la parroquia datan de finales del año 1800, donde las personas pobladoras vivían la experiencia de la fe católica ligados a la parroquia de Alajuela.”*

*“Para el año 1972, se inició la construcción de la casa cural. Para alcanzar dicho objetivo, la comunidad realizó diferentes actividades para la ampliación de terrenos y la construcción de la nueva iglesia, tales como rifas, recolección de contribuciones económicas, bailes, bingos, turnos, entre otras.”*

*“Actualmente la parroquia cuenta con un equipo administrativo, conformado por dos sacerdotes, una secretaria, una empleada doméstica, un sacristán y una miscelánea; para cubrir los gastos relacionados con pagos de servicios públicos, mantenimiento, salarios, entre otros, la parroquia percibe ingresos económicos por medio de diferentes actividades como colectas y donaciones, para la cobertura de dichos gastos.”*

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



26

*“Según lo indicado por el párroco Javier Sánchez, a nivel parroquial, se desarrollan tres áreas de acción a disposición de la comunidad, entre ellas la dimensión profética, encargada del anuncio de la fe y la catequesis; la dimensión litúrgica, relacionada con la celebridad de los sacramentos profesados en la fe católica, y la dimensión social, la cual consiste en la práctica vivencial y proyección a la comunidad y el aporte social del accionar de la iglesia.”*

*“De acuerdo con lo comentado en la entrevista por el cura párroco, Javier Sánchez, entre los objetivos planteados por la parroquia, para el año 2023, el accionar de la iglesia busca fortalecer las diaconías como centros de evangelización, según los criterios de comunión y participación, para que generen un mayor sentido de pertenencia y procesos de integración y organización pastoral y civil, logrando así ser signo de organicidad y unidad de Iglesia.”*

*“A nivel parroquial, se desarrollan diferentes actividades relacionadas con la dimensión social, las mismas forman parte de la Pastoral Social de la iglesia, en dichas actividades pueden participar personas de la zona indiferentemente del credo religioso. Entre los programas desarrollados en la parroquia, cabe rescatar las siguientes:*

*“- Caritas: consiste en una acción asistencial, en la cual mediante una valoración básica en el hogar se determina la necesidad de la familia, otorgando un diario mensual por 3 meses a familias que lo requieran, en ocasiones se brinda seguimiento de los casos por situaciones de salud o alguna agravante. Actualmente, son beneficiadas 88 familias de la comunidad.”*

*“-Rayos de Misericordia: iniciativa que empezó a realizarse desde hace aproximadamente 30 años, es un programa que se realiza todos los miércoles, dirigido a las personas adultas mayores de la comunidad, donde participan en un espacio de recreación y encuentro, el cual se desarrolla con apoyo de la Municipalidad de Alajuela y otras instituciones.”*

*“-Cursos de Promoción Humana: a partir del año 2011, se empezó con una iniciativa para desarrollar cursos libres que permitieran el aprendizaje de oficios a mujeres en condición vulnerable de la comunidad; actualmente se realizan tres días a la semana y se brinda capacitación en áreas como pintura en lienzo, tejido, pintura en cerámica, bordado, costura, decoración de queques, estilismo y otros.”*

*“-Pastoral Penitenciaria: desde el año 2016, un grupo de personas brindan apoyo en aspectos de evangelización y asistencia para la entrega de insumos de higiene personal a personas que se encuentran privados de libertad.”*

*“-Comedor Santa Teresa de Calcuta: el programa inició labores desde el año 2019, actualmente brinda 150 almuerzos empacados a niños, niñas, personas adultas y adultos mayores, los cuales son entregados en cada hogar.”*

*“-Pastoral de Asistencia Psicológica: el servicio se inició desde hace aproximadamente 3 años, donde una persona psicóloga de la comunidad brinda días para la atención de casos referidos por el cura párroco, brindando atención a 15 personas al mes.”*

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



27

*“-Grupo Virgen Rosario: labor que empezó a funcionar desde el año 2022, donde un grupo de vecinos de la zona se encargan de dotar de libros, uniformes y útiles escolares a estudiantes de primaria de bajos recursos referidos por cada centro educativo de la comunidad.”*

*“Para la cobertura de los gastos de la Pastoral Social, en cada diaconía realizan actividades como colectas, ventas, rifas, donaciones, entre otras acciones que permiten recaudar fondos en cada grupo para cubrir las necesidades identificadas en la comunidad; donde participan personas de la zona sin importar el credo religioso.”*

*“Según lo documentado en la revista del 50 Aniversario de la Parroquia La Guácima, Inmaculada Concepción de María, el terreno fue propiedad de la Dirección General de Aviación Civil, el cual se encontraba en abandono y fue tomado por un grupo de personas de la comunidad, quienes buscaban un área común para destinarla a la construcción de la escuela, iglesia, un salón comunal y una plaza de deportes. Al pasar de los años, dicho terreno fue trasladado al Instituto Mixto de Ayuda Social.”*

*“Actualmente, en el área se encuentra la construcción del inmueble utilizado para la celebración de las eucaristías, así como un pequeño salón y aulas utilizadas en diferentes actividades; el espacio cuenta con acceso a servicios básicos como electricidad y agua potable.”*

*“Las actividades y servicios brindados a nivel parroquial brindan cobertura a la población de Rincón Chiquito, sin embargo, específicamente el terreno en el que se ubica la iglesia de dicha comunidad es utilizado en diferentes actividades, tales como:*

- “-Celebración eucarística, es realizada dos veces a la semana.*
- Formación doctrinal, catequesis, se encuentran activos cuatro grupos que se reúnen una vez a la semana.*
- Celebración de funerales.*
- Celebración Patronal de la Virgen del Carmen.*
- Reunión de grupos de la Pastoral Social, se programa mínimo una vez al mes.*
- Cursos de Promoción Humana, actualmente se reúne una vez a la semana para cursos en el área de pintura de cerámica y lienzo.”*

*“En el caso de la Diaconía de Rincón Chiquito, para la cobertura del pago de los servicios públicos básicos, así como otros servicios, tales como el pago de la limpieza y el sacristán encargado del templo, realizan actividades comunales que les permite completar los fondos requeridos, específicamente en la iglesia de Rincón Chiquito, realizan venta de artículos usados, colectas, bingos, fiesta patronal, entre otros.”*

*“Según lo comentado por el párroco, el señor Javier Sánchez Aguilar, la comunidad de Rincón Chiquito, es una de las comunidades que se ve más beneficiada de los programas sociales realizados a nivel de la parroquia; considerando que en la zona habitan familias vulnerables, entre ellas personas adultas mayores, jefaturas de hogar con baja escolaridad, desempleo, entre otros aspectos.”*

*“Considerando el accionar tanto de la parroquia como de la diaconía, se identifican acciones dirigidas para el bienestar de la comunidad, donde el espacio físico de la*

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



28

*Iglesia de Rincón Chiquito es utilizado para completar acciones que brindan sentido de pertenencia a la población y buscan mejorar la calidad de vida de las personas que cumplan con los perfiles de los diferentes programas desarrollados en la comunidad.”*

*“Realizar la titulación del terreno donde se ubica la iglesia católica de Rincón Chiquito, compromete a Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, a dar continuidad a los programas de bien social que han beneficiado a la población de la zona para la cobertura de las necesidades básicas; con ello, la población puede contar con acceso a servicios dados a nivel local desde las necesidades sentidas en la comunidad.”*

*“De acuerdo a la Ley 9855 “Autorización al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) para que done y traspase un terreno de su propiedad a las temporalidades de la iglesia católica de la Diócesis de Alajuela”, se recomienda continuar con el proceso de titulación al terreno ubicado en el plano número 2 0889113 2003, se ubican las instalaciones de la diaconía de Rincón Chiquito de la Guácima, el terreno cuenta con un total de 992,16 m<sup>2</sup>; siempre que se de cumplan las funciones y objetivos de bien social realizados desde la parroquia para el bienestar de la comunidad.”*

- f) Que mediante oficio IMAS-DDS-DDSPC-0876-2024 de fecha 08 de noviembre del 2024, suscrito por la Ing. Joselyn Barboza Madrigal, se remite a la ULDS Alajuela, el Informe de Valoración Técnica del Plano Catastro A-08891132023, que es parte de la finca inscrita en el Partido de Alajuela bajo el folio real 221032-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en Rincón Chiquito, Distrito 5º Guácima, Cantón 1º Alajuela, Provincia 2º Alajuela, para ejecutar la Ley 9855 “Autorización al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) para que done y traspase un terreno de su propiedad a las Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela”.
- g) Que mediante correo electrónico de fecha 11 de noviembre del 2024, emitido por la Ing. Joselyn Barboza Madrigal y dirigido a la MBA. Karla Pérez Fonseca en calidad de jefatura del DDSPC, se solicita gestionar la Resolución Administrativa y la Propuesta de Acuerdo de Consejo Directivo, para el trámite correspondiente.
- h) Que de conformidad con el oficio IMAS-DDS-DDSPC-0733-2025 del 16 de setiembre de 2025, suscrito por la MBA. Karla Pérez Fonseca, jefa del Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal (DDSPC), refiere el cumplimiento de requisitos y da el aval técnico correspondiente, en lo que respecta a la segregación de un lote S/N, en cabeza de su dueño para que a su vez se traspase, en el mismo acto y en calidad de donación, a favor de las Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, cédula jurídica # 3-010-045209.
- i) Que mediante oficio IMAS-DDS-1781-2025 del 29 de setiembre de 2025, el Lic. Luis Felipe Barrantes, Director de Desarrollo Social, da el aval y somete para análisis y consideración del Consejo Directivo, la propuesta de acuerdo de segregación de un lote S/N, en cabeza de su dueño para que a su vez se traspase, en el mismo acto, en calidad de donación, a favor de las Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, cédula jurídica # 3-010-045209.
- j) Que, de conformidad con la información expuesta anteriormente, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente la segregación y el traspaso en los

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



29

términos planteados, ya que a través del acto se logran mejores oportunidades religiosas, culturales, sociales y económicas para la comunidad de la Guácima de Alajuela y aledañas.

- k) Que la formalización de la escritura se hará a través de la Notaría del Estado.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

1.- Aprobar la segregación de un lote S/N, en cabeza de su dueño y se traspase, en el mismo acto y en calidad de donación, a favor de las Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela, cédula jurídica # 3-010-045209, que es parte de la finca inscrita en el Partido de Alajuela folio real 221032-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en Rincón Chiquito, Distrito 5º Guácima, Cantón 1º Alajuela, Provincia 2º Alajuela; con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0030-04-2025-01 de fecha 10 de abril del 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del Lic. Luis Felipe Barrantes Arias, que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. El lote a segregar en cabeza de su dueño, para que se traspase en el mismo acto y en calidad de donación, es el que se describe a continuación en el siguiente cuadro:

Uso	Cédula Jurídica	Lote #	Plano de Catastro	Área m <sup>2</sup>	Parte del Folio Real	Avalúo del Lote ¢
Temporalidades de la Iglesia Católica de la Diócesis de Alajuela	3-010-045209	S/N	208891132003	992,16	2-0221032-000	61,902,991.04

2.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

3.- La formalización de la escritura se hará a través de la Notaría del Estado.

4.- Se instruye a la Secretaría de Actas del Consejo Directivo para que además de comunicar este Acuerdo por los medios institucionales establecidos, se solicite a la Dirección de Desarrollo Social el traslado a la Asesoría Jurídica del expediente físico (si lo hubiere) para la asignación del caso a las personas profesionales en derecho definidas para esta gestión. En el caso de los expedientes digitales no es necesario el traslado porque se encuentra en el Sistema Informático Expediente Digital (SIED).

5.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, en caso de que se presente algún inconveniente que amerite alguna corrección, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con las correcciones requeridas y la Asesoría Jurídica pueda continuar con el cumplimiento del acuerdo.

6.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, una vez que se segregue un lote en cabeza de su dueño, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con las gestiones respectivas.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, doña Alexandra.

Procedemos con la votación

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



30

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

**5.3 ANÁLISIS Y EVENTUAL APROBACIÓN DE SEGREGACIÓN Y DONACIÓN DE LOTES, SEGÚN RESOLUCIONES: NO. 0048-05-2025-05 Y NO. 0089-07- 2025-03, SEGÚN OFICIO IMAS-DDS-1782-2025.**

**Ilianna Espinoza:** ¿Consulto si hay alguna duda o comentario sobre estas dos resoluciones?, si no entonces podemos conocer la propuesta de acuerdo para ambas.

Empezando con Resolución **No. 0048-05-2025-05**.

**Alexandra Umaña:** Hago lectura del acuerdo.

**ACUERDO No. 259-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** Que de conformidad con lo dispuesto en las leyes 7083, 7151 y 7154, el Instituto Mixto de Ayuda Social se encuentra facultado para segregar y traspasar sus terrenos a las personas que los ocupen por ser adjudicatarios de viviendas promovidas por esta Institución.

**SEGUNDO:** Que mediante Decreto Ejecutivo 29531-MTSS publicado en la Gaceta N° 146 del 31 de julio del 2001, el Poder Ejecutivo emitió el Reglamento a las leyes 4760 y sus reformas y leyes 7083, 7151 y 7154 para el otorgamiento de escrituras de propiedad a los adjudicatarios de proyectos de vivienda IMAS, con el fin de establecer los requisitos y condiciones mediante los cuales el IMAS deberá realizar los procesos de titulación y levantamiento de limitaciones sobre los inmuebles de su propiedad.

**TERCERO:** Que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda N° 7052, prevé exenciones relativas a viviendas declaradas de Interés Social. Asimismo, el Reglamento de Exenciones Fiscales y otros Beneficios de la ley de cita (Decreto Ejecutivo N° 20574-VAH-H del 08 de julio de 1991, publicado en La Gaceta N° 149 del 08 de agosto de 1991) que indica que las declaraciones de Interés Social, se definirán de acuerdo a esa reglamentación, la cual en su Artículo 22, dispone en lo conducente que "...las declaratorias de Interés Social, no relacionadas con el Sistema, podrán ser emitidas por el INVU o el IMAS..." y en su Artículo N° 15, dispone en lo conducente "...la formalización e inscripción de las escrituras principales y adicionales, por medio de las cuales se formalicen, operaciones individuales de vivienda, declarada de Interés Social, estarán exentas del ciento por ciento de los derechos de registro, de los timbres fiscales, de los timbres y demás cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles...".

**CONSIDERANDO**

- a) Familia conformada por dos personas, la señora Vilma Eugenia Vargas Vargas, cédula de identidad 204320912, 56 años, divorciada, de ocupación docente de primaria y su hija Ingrid Vanesa Núñez Vargas, cédula de identidad 206900131, 32 años, soltera, de ocupación telefonista. Ambas de nacionalidad costarricense.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



31

- b) En cuanto al estado de salud del grupo familiar, se informa que la señora Ingrid Vanessa ha sido sometida a un trasplante renal, el cual presentó rechazo crónico. Asimismo, padece de epilepsia. En los últimos meses, su condición de salud se ha agravado considerablemente, lo que motivó una evaluación por parte del personal de neurología del Hospital de Alajuela. Debido a la gravedad del cuadro clínico, fue trasladada de emergencia al Hospital México, donde actualmente permanece internada y ha recibido múltiples transfusiones de sangre.

Por su parte, la señora Vilma Eugenia ha manifestado que su hija requiere cuidados constantes, situación que ha asumido personalmente. A ello se suma el reciente fallecimiento de su madre, hecho que le ha generado un fuerte impacto emocional. Además, refiere que padece de fibromialgia.

Con respecto al aseguramiento, según Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora Vilma cumple con los requisitos para atendida ya que es asegurada directa; la señora Ingrid cumple con los requisitos para ser atendida ya que cotiza como asegurado directo asalariado.

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, la señora Vilma Eugenia ostenta una Licenciatura en Ciencias de la Educación; bajo la misma línea, la señora Ingrid Vanessa es estudiante universitaria de la carrera de Administración de Empresas, aunque actualmente en pausa por sus condiciones de salud.

En cuanto a procesos formativos y de capacitación técnica, el grupo familiar no ha participado de cursos de formación complementaria o capacitaciones técnicas.

- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se constata que ambas integrantes del hogar contribuyen económicamente. La señora Vilma Eugenia labora como docente en el Ministerio de Educación Pública (MEP), percibiendo un ingreso mensual de ₡893.272,00 (ochocientos noventa y tres mil doscientos setenta y dos colones exactos). Por su parte, la señora Ingrid se desempeña como telefonista en la empresa Futuro Cel Costa Rica Sociedad de Responsabilidad Limitada, con un salario mensual de ₡312.655,00 (trescientos doce mil seiscientos cincuenta y cinco colones exactos). Es importante destacar que según señala la familia en la entrevista realizada durante la visita domiciliar, el salario de doña Ingrid Vanessa actualmente se ve afectado por sus incapacidades prolongadas por lo que el monto indicado es el salario bruto más no representa el ingreso actual de la familia; asimismo, indica doña Vilma que ella cuenta con diversos préstamos a los que ha recurrido para mejorar las condiciones de su vivienda y cubrir gastos emergentes de salud personales y de su hija por lo que el monto de ingreso real de su salario es aproximadamente ₡230.000,00 (doscientos treinta mil colones exactos) mensuales.

- e) Sobre la permanencia de la familia en el lote N°29 del Proyecto de Santa Eduviges ubicado en Tambor conforme a la entrevista realizada, así como lo señalado en la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble, la señora Vilma Eugenia informa que adquirieron el inmueble en el año 1992, debido que se encontraba en una urgencia habitacional; para ello debieron asistir a diversas reuniones con la Asociación de Desarrollo Integral de Tambor y el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), quien lideraba el proceso de donación de lotes y subsidios de construcción de vivienda a las familias en pobreza y pobreza extrema. En el momento en el que habitaron el inmueble, la familia estaba compuesta por la señora Vilma Eugenia, el

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



32

señor Warner Núñez Acevedo (ex esposo de doña Vilma Eugenia) y Evelyn Núñez Vargas, hija mayor de la pareja (en ese momento menor de edad).

Según relato de la señora Vilma Eugenia la construcción de la vivienda la lograron a través de los subsidios brindados por el IMAS para la compra de materiales; asimismo en ese entonces, su exesposo trabajaba como peón de construcción ocasional, lo cual permitió que se destinaran recursos propios para finalizar la vivienda. Los materiales utilizados fueron de segunda mano.

Doña Vilma Eugenia describe la vivienda como una casa muy pequeña, sin cielo raso, con dos habitaciones, un compartimento que funcionaba como sala comedor y cocina. El material de las paredes afirma era algo similar a cartón; sin embargo, la urgencia habitacional de no contar con un lugar seguro para ella, su exesposo y sus hijos, les obligó a habitar el inmueble en esas condiciones. Además, menciona que, en ese momento, presentaban serias dificultades para solventar las necesidades básicas de alimentación, vestimenta, transporte y salud, debido a que solamente su exesposo el señor Warner trabajaba y ella se dedicaba al cuidado de sus hijos, agravándose la necesidad de cuido y la imposibilidad de trabajar por la enfermedad de su hija Ingrid Vanessa, quien desde pequeña recibió el diagnóstico de epilepsia.

Transcurridos los años y el esfuerzo de doña Vilma por mejorar la condición su hogar, buscar el bienestar de sus hijos y contar con herramientas suficientes para terminar la relación sentimental que tenía con el señor Warner Núñez Acevedo (quien la violentaba física y emocionalmente), decide acercarse a la Universidad Estatal a Distancia (UNED) para iniciar su formación universitaria a través de la obtención de una beca. Es justo a través de este mecanismo que logra divorciarse de don Warner, terminar sus estudios universitarios e incorporarse al mercado laboral. Hoy en día, la casa ha recibido mejoras importantes en infraestructura y construcción, convirtiéndola en una casa amplia y un lugar adecuado para habitar. Según relato de doña Vilma Eugenia, esto lo ha logrado por medio de préstamos realizados en cooperativas afines al MEP.

Actualmente, en la vivienda habita un segundo hogar completamente independiente al hogar principal y se detalla a continuación:

**Segundo Hogar:** Familia nuclear, conformada por tres miembros, el señor Warner Alberto Núñez Vargas, cédula de identidad #206740461, 32 años, casado, se desempeña como comerciante y percibe un ingreso mensual de ₡392.158,00 (trescientos noventa y dos mil ciento cincuenta y ocho colones con 00/100). Según Sistema de Información Social de la CCSS, cumple con los requisitos para ser atendido, ya que cotiza como trabajador independiente; reporta padece de escoliosis y recibe la atención relacionada a este padecimiento. En cuanto al registro educativo cuenta con primaria completa; su esposa la señora Karla Vanessa Fuentes Benavídez, cédula de identidad #801420909, 33 años, de ocupación demostradora, labora en Corporación Megasúper y percibe un ingreso mensual de ₡379.652,00 (trescientos setenta y nueve mil seiscientos cincuenta y dos colones con 00/100); asimismo, cumple con los requisitos para ser atendida en la CCSS, ya que cotiza como asegurada directa; reporta no tener padecimientos, ni enfermedades crónicas; la última integrante del hogar es la hija de la pareja, Natasha Amelia Núñez Fuentes, 3 años, no tiene padecimientos, ni enfermedades crónicas.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



33

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular la nuda propiedad a favor de las siguientes personas: Warner Alberto Núñez Vargas, cédula de identidad #206740461, Karla Vanessa Fuentes Benavidez, cédula de identidad #801420909 e Ingrid Vanesa Núñez Vargas, cédula de identidad #206900131; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Vilma Eugenia Vargas Vargas, cédula de identidad #204320912; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida. Nota con fecha 13 de agosto, 2024, folio #0053.

- f) Según los parámetros SINIRUBE, así como, en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 04 de abril del 2024, la familia se ubica en Línea de No Pobreza.
- g) Si bien la familia no presenta antecedentes de intervención institucional registrados en el sistema SABEN (el cual comenzó su desarrollo en 1997 y entró en funcionamiento pleno a partir del año 2003, mientras que el SIPO inició operaciones en 1999), según la investigación realizada y la información obtenida durante la visita domiciliaria, la señora Vilma confirma que fue a través del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) que se efectuó una valoración social de su situación socioeconómica. Esta intervención tuvo como propósito facilitar el acceso a inmuebles para familias en condición de pobreza o pobreza extrema. Asimismo, en el relato de doña Vilma Eugenia se identifica que, en algún momento, recibió apoyo estatal mediante subsidios para la compra de materiales, así como una beca otorgada por la Universidad Estatal a Distancia (UNED) que le permitió cursar estudios universitarios.
- h) De conformidad con el análisis integral realizado por la Licenciada Karol Barrios Hernández, Profesional en Desarrollo Social, y con base en los hallazgos obtenidos a partir de la visita domiciliar, la documentación aportada, la entrevista aplicada y su criterio técnico profesional, se recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble a favor de la familia, según lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS y los gastos notariales sean asumidos por la familia.

Esta recomendación se fundamenta en la valoración de factores históricos y socioeconómicos que evidencian que el grupo familiar accedió al inmueble en un contexto de pobreza extrema y urgencia habitacional, situación que motivó el acompañamiento Institucional en aquel momento orientado a la atención de familias en esta condición. A pesar de las condiciones precarias iniciales, la familia ha logrado permanecer y transformar el entorno habitacional a través de esfuerzos sostenidos en el tiempo, evidenciando un proceso gradual de mejora que ha sido impulsado tanto por el trabajo formal como por una trayectoria educativa orientada a la superación personal y familiar.

Desde un enfoque de justicia social y considerando el papel histórico que ha desempeñado la política pública en la atención de familias en situación de riesgo, resulta procedente garantizar seguridad jurídica mediante la titulación gratuita con el pago de los gastos notariales de parte de la familia dado las condiciones actuales en materia económica y educativa, mismas que han sido consecuencia del esfuerzo de la familia y la intervención Estatal. Esta medida no solo formaliza el derecho de propiedad adquirido, sino que también salvaguarda el bienestar familiar y la continuidad del acompañamiento brindado desde 1992, asegurando condiciones de vida dignas y estabilidad patrimonial para las generaciones actuales y futuras.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



34

- i) De conformidad con la información expuesta anteriormente y la recomendación de la Profesional en Desarrollo Social, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente la titulación en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de la familia beneficiaria.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

1.- Declarar de Interés Social, el presente acto de titulación.

2.- Aprobar la segregación y donación del lote N°29 del Proyecto Santa Eduviges, que es parte de la finca inscrita en el partido de Alajuela parte del Folio Real 0110052-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social; correspondiendo titular la nuda propiedad a favor del señor Warner Alberto Núñez Vargas, cédula de identidad #206740461; de la señora Karla Vanessa Fuentes Benavidez, cédula de identidad #801420909 y de la señora Ingrid Vanessa Núñez Vargas, cédula de identidad #206900131; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Vilma Eugenia Vargas Vargas, cédula de identidad #204320912; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida; con base en la recomendación emitida en la resolución # 0048-05-2025-05 de fecha 21 de mayo del 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del Lic. Luis Felipe Barrantes Arias que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. Las personas beneficiarias de esta segregación y donación es la que se describe a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Vilma Eugenia Vargas Vargas <b>(Usufructuaria)</b>	204320912					
Warner Alberto Núñez Vargas <b>(Nudo propietario)</b>	206740461					
Karla Vanessa Fuentes Benavidez <b>(Nuda propietaria)</b>	801420909	Segregación y Donación	2-1155766-2007	2-0110052-000	250,33	12.516.500,00
Ingrid Vanessa Núñez Vargas <b>(Nuda propietaria)</b>	206900131					

3.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

4.- Se instruye a la Secretaría de Actas del Consejo Directivo, para que además de comunicar este Acuerdo por los medios institucionales establecidos, se solicite a la Dirección de Desarrollo Social el traslado a la Asesoría Jurídica del expediente físico (si lo hubiere) para la asignación del caso a las personas profesionales en derecho definidas para esta gestión. En el caso de los expedientes digitales no es necesario el traslado porque se encuentra en el Sistema Informático Expediente Digital (SIED).

5.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, en caso de que se presente algún inconveniente relacionado con los planos o el registro en general de la propiedad que amerite alguna corrección, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con las correcciones requeridas y la Asesoría Jurídica pueda continuar con el cumplimiento del acuerdo.

6.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, una vez que se registre la propiedad a nombre de la familia beneficiaria, se remita la información al Departamento de

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



35

Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con la comunicación a las Unidades Locales de Desarrollo Social y éstas, a su vez, a las familias.

Dicho acto administrativo se realizará de conformidad con las siguientes condiciones:

1.- Dentro del acto notarial de traspaso se incorporará una limitación de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 7151, exceptuando a los beneficiarios que estén sujetos al Decreto N° 43492-MTSS-MDHIS, que indica en lo referente a la inscripción de las limitaciones y de la Hipoteca Legal Preferente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el Registro Público de la Propiedad, cuando el beneficiario opte para el bono familiar para la vivienda total, sin crédito, no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

2.- Los gastos notariales por la formalización de la escritura, los cubrirá la familia beneficiaria.

**Ilianna Espinoza:** Gracias doña Alexandra.

Vamos a proceder con la votación.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos a conocer la propuesta de acuerdo para la Resolución No. 0089-07-2025-03.

**Alexandra Umaña:** Hago lectura del acuerdo.

**ACUERDO No. 260-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** Que de conformidad con lo dispuesto en las leyes 7083, 7151 y 7154, el Instituto Mixto de Ayuda Social se encuentra facultado para segregar y traspasar sus terrenos a las personas que los ocupen por ser adjudicatarios de viviendas promovidas por esta Institución.

**SEGUNDO:** Que mediante Decreto Ejecutivo 29531-MTSS publicado en la Gaceta N° 146 del 31 de julio del 2001, el Poder Ejecutivo emitió el Reglamento a las leyes 4760 y sus reformas y leyes 7083, 7151 y 7154 para el otorgamiento de escrituras de propiedad a los adjudicatarios de proyectos de vivienda IMAS, con el fin de establecer los requisitos y condiciones mediante los cuales el IMAS deberá realizar los procesos de titulación y levantamiento de limitaciones sobre los inmuebles de su propiedad.

**TERCERO:** Que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda N° 7052, prevé exenciones relativas a viviendas declaradas de Interés Social. Asimismo, el Reglamento de Exenciones Fiscales y otros Beneficios de la ley de cita (Decreto Ejecutivo N° 20574-VAH-H del 08 de julio de 1991, publicado en La Gaceta N° 149 del 08 de agosto de 1991) que indica que las declaraciones de Interés Social, se definirán de acuerdo a esa reglamentación, la cual en su Artículo 22, dispone en lo conducente que "...las declaratorias de Interés Social, no relacionadas con el Sistema, podrán ser

  
Auditoría Interna  
IMAS  
Legalización de Libros

## INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL

### Actas de Consejo Directivo

36

emitidas por el INVU o el IMAS..." y en su Artículo N° 15, dispone en lo conducente "...la formalización e inscripción de las escrituras principales y adicionales, por medio de las cuales se formalicen, operaciones individuales de vivienda, declarada de Interés Social, estarán exentas del ciento por ciento de los derechos de registro, de los timbres fiscales, de los timbres y demás cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles...".

#### CONSIDERANDO

- a) La familia nuclear está conformada por el señor Augusto César Chavarría Villalobos, de 72 años, con cédula de identidad #700471079, y la señora Hilda María Moreno Castillo, de 66 años, cédula de identidad #700630107; ambos son pensionados y están casados desde 1988. También forma parte de la familia su hijo Irving Harley Chavarría Moreno, de 34 años, cédula de identidad #702000558, quien es asalariado y soltero. Todos los miembros del núcleo familiar son de nacionalidad costarricense.
- b) La salud de la familia presenta algunos problemas específicamente en el caso del señor Augusto César y la señora Hilda María, quienes padecen de hipertensión y diabetes. Ambos asisten regularmente a la Clínica de Batán para sus controles médicos regulares.

Por otro lado, Irving nació con una condición especial en ambos miembros superiores, debido a la presencia de bridas amnióticas que afectan tres dedos de su mano derecha y dos de su mano izquierda. Gracias al seguimiento y los controles médicos recibidos, ha logrado avanzar positivamente en su tratamiento.

De acuerdo con la consulta con la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), todos los miembros de la familia cuentan con seguro social; el señor Augusto César y la señora Hilda María como personas pensionadas y en el caso de don Irving como asalariado.

- c) La familia presenta un nivel educativo elevado en la mayoría de sus integrantes, lo que ha impactado positivamente en su calidad de vida. El señor Augusto César cuenta únicamente con la primaria completa, lo que ha limitado sus oportunidades tanto educativas como laborales. Por el contrario, Hilda María e Irving han alcanzado estudios universitarios, lo cual representa una ventaja significativa para el núcleo familiar, ya que les permite acceder a mejores oportunidades laborales y a una mayor estabilidad económica.
- d) El ingreso familiar proviene de las tres personas que conforman el hogar. El señor Augusto César percibe una pensión mensual de ₡403.128.00 (cuatrocientos tres mil ciento veintiocho colones exactos) correspondiente al Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte (IVM). La señora Hilda María, jubilada del Magisterio Nacional, recibe una pensión mensual de ₡610.572.00 (seiscientos diez mil quinientos setenta y dos colones exactos).

Por su parte, Irving Harley labora como educador en el Ministerio de Educación Pública (MEP), con un salario mensual de ₡500.000,00 (quinientos mil colones exactos). Adicionalmente, la señora Hilda María reporta ingresos complementarios por concepto de alquiler de dos locales comerciales ubicados en el centro de

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



37

Batán, los cuales generan ¢200.000,00 (doscientos mil colones exactos) mensuales.

Gracias a esta suma de ingresos, la familia logra cubrir sus necesidades básicas y los gastos relacionados con los servicios públicos del hogar, lo que favorece su estabilidad económica y bienestar general.

- e) Sobre la permanencia de la familia en el lote propiedad del IMAS, ubicado en Limón, Matina, Batán, Barrio IMAS. Según la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble y la visita domiciliaria, el señor Augusto Cesar, menciona que lleva habitando el inmueble hace más de 36 años y que la donación se debió a varios factores:

En 1988, la familia adquirió el lote mediante una ocupación informal, estableciendo un asentamiento en un terreno que en ese momento estaba completamente baldío. Inicialmente, construyeron un pequeño cuarto de cemento sin ventanas ni condiciones adecuadas para la habitabilidad. Sin embargo, debido a la falta de opciones habitacionales y a la situación de pobreza que enfrentaban, se vieron en la necesidad de habitarlo en esas condiciones, adaptándose poco a poco con el paso del tiempo.

Antes de esta adquisición, la familia vivía en una casa prestada dentro de una finca bananera donde laboraba el señor Augusto César. La posibilidad de contar con una vivienda propia representó un beneficio significativo, tanto a nivel personal como familiar, ya que les brindó un sentido de pertenencia y estabilidad al no depender de terceros para su alojamiento.

En ese momento, don Augusto César trabajaba como peón jornalero en la empresa Del Monte, ubicada en El Líbano de Batán. Sus ingresos eran limitados, ya que era el único sostén económico del hogar, lo cual reducía las posibilidades de subsistencia. Por su parte, la señora Hilda María se dedicaba a las labores del hogar y al cuidado de su hija mayor, Marylin Karina, quien entonces tenía tres años.

Es importante señalar que, en ese contexto, ambos cónyuges sólo contaban con educación primaria, lo cual dificultaba su acceso a empleos estables y mejor remunerados. No obstante, con el apoyo de su esposo (quien se encargaba del cuidado de su hija como parte del ejercicio de su paternidad responsable), Hilda María logró ingresar a la universidad. Gracias a una beca otorgada por la Universidad Estatal a Distancia (UNED), concluyó sus estudios superiores, lo que le permitió acceder a un empleo más estable y con mejor remuneración.

Cuando ingresaron a la propiedad, el núcleo familiar estaba conformado por don Augusto César, Hilda María y su hija Marilyn Karina. Actualmente, residen de forma permanente en la vivienda el señor Augusto César, Hilda María e Irving Harley. La vivienda se encuentra en estado regular.

El lote cuenta con una única estructura habitacional construida en cemento, con un estado de conservación regular. La casa dispone de cuatro habitaciones, una sala, un baño pequeño con azulejos, un cuarto de pilas cerrado, ventanas corredizas de vidrio, y un techo de zinc sobre perling, sin cielo raso. El patio está delimitado por una tapia de cemento y la vivienda cuenta con todos los servicios básicos. (Nota con fecha 29 de febrero de 2024, Folio 0006).

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



38

Asimismo, se debe destacar que la señora Hilda María posee dos propiedades inscritas a su nombre. La primera fue adquirida por adjudicación en el año 2007, ubicada en Batán, con afectaciones vencidas y valorada en ₡6.724.800.00 (seis millones setecientos veinticuatro mil ochocientos colones exactos). Según declaró, la compró tras otorgar un préstamo a un familiar, y actualmente alquila dos locales comerciales construidos en dicha propiedad, generando ingresos adicionales al hogar.

La segunda propiedad fue adquirida en 2015, está ubicada en San José y fue comprada con los fondos provenientes de su liquidación de jubilación. Su valor registral es de ₡14.468.200,00 (catorce millones cuatrocientos sesenta y ocho mil doscientos colones exactos). Esta propiedad, según su declaración, está prestada a su hermano, quien presenta una discapacidad y carece de otra opción habitacional, por lo que no genera ingresos económicos para el grupo familiar.

- f) Según los parámetros SINIRUBUBE, así como la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 26 de julio del 2024, la familia se ubica en Línea No Pobres.
- g) Es importante señalar que, según el historial disponible en el sistema SABEN, la familia no presenta antecedentes de intervención institucional. Si bien los resultados obtenidos no registran antecedentes de intervención institucional en esta familia, la información recopilada durante la visita domiciliar y el relato de vida compartido permiten concluir que, a pesar de la ausencia de registros formales, el núcleo familiar ha enfrentado condiciones que justificaban la necesidad de acceso a programas de protección y apoyo estatal. Esta situación adquiere mayor relevancia al considerar que hubo presencia de personas menores de edad en el hogar, cuyo interés superior, según lo establecido en el Código de la Niñez y la Adolescencia de Costa Rica, debe ser resguardado prioritariamente. En este sentido, el hecho de que no se haya canalizado oportunamente alguna intervención no invalida la necesidad histórica de asistencia, especialmente en contextos de pobreza o exclusión, donde el rol del Estado es fundamental para garantizar derechos y mitigar condiciones de vulnerabilidad. Asimismo, se puede diferir que la Universidad Estatal a Distancia (UNED) en su momento debió haber analizado la situación socioeconómica del hogar para el otorgamiento de la beca universitaria a la señora Hilda María. Según su página web consultada el 24 de julio del 2025, la UNED otorga becas universitarias a personas estudiantes *"que presenten una situación económica que dificulte su permanencia en la universidad"*.
- h) De conformidad con el análisis integral efectuado por la Licenciada Karis Vargas Espinoza, Profesional en Desarrollo Social del Área de Desarrollo Social Huétar Caribe, y con base en la documentación presentada, la visita domiciliar realizada, la información obtenida en entrevista y el criterio técnico profesional, se recomienda proceder con el traspaso de la propiedad a título gratuito, con la condición de que los gastos notariales sean asumidos por la familia, dado los ingresos que perciben actualmente.

La titulación de la propiedad debió haberse gestionado desde el momento en que la familia ocupó el inmueble. No obstante, debido a la falta de respuesta oportuna por parte del Estado para atender este tipo de situaciones, han transcurrido 36 años desde entonces. En sus inicios, la familia habitó el lugar con la presencia de menores de edad; actualmente, lo hacen dos personas adultas mayores.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



39

Esta recomendación se fundamenta en la visita social realizada a la vivienda, donde se constató que la familia ha residido de forma continua en el inmueble por más de tres décadas, habiendo llegado en una situación urgente de necesidad habitacional, sin contar con ninguna otra alternativa de vivienda.

Actualmente, tanto la señora Hilda María como el señor Augusto César son personas adultas mayores que enfrentan enfermedades crónicas como hipertensión y diabetes, condiciones que requieren un seguimiento médico constante para preservar su salud y calidad de vida.

En este contexto, la titulación del lote se considera un paso fundamental para mejorar sustancialmente las condiciones de vida de ambos. Esta acción se sustenta en el principio de equidad y dignidad humana consagrado en el artículo 1, inciso a), de la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor (Ley N.º 7935), el cual establece la obligación del Estado de garantizar la igualdad de oportunidades y una vida digna para esta población en todos los ámbitos.

Otorgar la titularidad del terreno permitiría no solo regularizar su situación jurídica, sino también brindar seguridad y estabilidad a una familia que ha demostrado, a lo largo de los años, un fuerte arraigo al lugar para poder invertir en las mejoras del inmueble, ya que el mismo presenta con signos de deterioro importante y representa un riesgo para su salud física para los tres habitantes.

La espera de 36 años evidencia el legítimo anhelo de la familia por contar con un patrimonio formalmente reconocido. A pesar de las limitaciones económicas enfrentadas al momento de ocupar la propiedad, y de los múltiples desafíos vividos, gracias al acceso a becas estatales y al esfuerzo personal, lograron continuar sus estudios y alcanzar la educación universitaria. Este logro ha permitido a la familia acceder a empleos más dignos y mejor remunerados, elevando así su nivel de vida.

- i) De conformidad con la información expuesta anteriormente y la recomendación de la Profesional en Desarrollo Social, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente la titulación en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de la familia beneficiaria.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

1.- Declarar de Interés Social, el presente acto de titulación.

2.- Aprobar la segregación y donación con el pago de los gastos notariales por parte de la familia del lote S/N del Proyecto Barrio IMAS en Batán , que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 0024754-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en Distrito Batán, Cantón Matina, Provincia Limón, **para titular a favor del señor Augusto Cesar Chavarría Villalobos cédula de identidad #700471079 y de la señora Hilda María Moreno Castillo, cedula de identidad #700630107**; con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0089-07-2025-03 de fecha 24 de julio 2024, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del Lic. Luis Felipe Barrantes Arias que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos verificados por parte del Lic. Berny

  
**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**

40

Vargas Mejía. La familia beneficiaria de esta segregación y donación es la que se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalidad de Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Chavarría Villalobos Augusto Cesar Moreno Castillo Hilda María	700471079 700630107	Segregación y Donación	L-0323712-1996	7-24754-000	859,91	3.180.00.00

3.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

4.- Se instruye a la Secretaría de Actas del Consejo Directivo para que además de comunicar este Acuerdo por los medios institucionales establecidos, se solicite a la Dirección de Desarrollo Social el traslado a la Asesoría Jurídica del expediente físico (si lo hubiere) para la asignación del caso a las personas profesionales en derecho definidas para esta gestión. En el caso de los expedientes digitales no es necesario el traslado porque se encuentra en el Sistema Informático Expediente Digital (SIED).

5.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, en caso de que se presente algún inconveniente relacionado con los planos o el registro en general de la propiedad que amerite alguna corrección, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con las correcciones requeridas y la Asesoría Jurídica pueda continuar con el cumplimiento del acuerdo.

6.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, una vez que se registre la propiedad a nombre de la familia beneficiaria, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con la comunicación a las Unidades Locales de Desarrollo Social y éstas, a su vez, a las familias.

Dicho acto administrativo se realizará de conformidad con las siguientes condiciones:

1.- Dentro del acto notarial de traspaso se incorporará una limitación de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 7151, exceptuando a los beneficiarios que estén sujetos al Decreto N° 43492-MTSS-MDHIS, que indica en lo referente a la inscripción de las limitaciones y de la Hipoteca Legal Preferente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el Registro Público de la Propiedad, cuando el beneficiario opte para el bono familiar para la vivienda total, sin crédito, no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

2.- Los gastos notariales por la formalización de la escritura los cubrirá la familia.

**Ilianna Espinoza:** Muchas gracias, doña Alexandra.

Vamos a proceder con la votación.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

**5.4 ANÁLISIS Y EVENTUAL APROBACIÓN DE SEGREGACIÓN Y DONACIÓN DE LOTES, SEGÚN OFICIO IMAS-DDS-1794-2025.**

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



41

**Ilianna Espinoza:** Acá tenemos cinco resoluciones, hago la consulta, ¿si hay comentarios o dudas sobre estas resoluciones?, no, entonces vamos a proceder a conocer las propuestas de acuerdo.

Vamos a empezar con la Resolución **No. 0046-05-2025-05**.

**Alexandra Umaña:** Hago lectura del acuerdo.

**ACUERDO No. 261-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** Que de conformidad con lo dispuesto en las leyes 7083, 7151 y 7154, el Instituto Mixto de Ayuda Social se encuentra facultado para segregar y traspasar sus terrenos a las personas que los ocupen por ser adjudicatarios de viviendas promovidas por esta Institución.

**SEGUNDO:** Que mediante Decreto Ejecutivo 29531-MTSS publicado en la Gaceta N°146 del 31 de julio del 2001, el Poder Ejecutivo emitió el Reglamento a las leyes 4760 y sus reformas y leyes 7083, 7151 y 7154 para el otorgamiento de escrituras de propiedad a los adjudicatarios de proyectos de vivienda IMAS, con el fin de establecer los requisitos y condiciones mediante los cuales el IMAS deberá realizar los procesos de titulación y levantamiento de limitaciones sobre los inmuebles de su propiedad.

**TERCERO:** Que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda N°7052, prevé exenciones relativas a viviendas declaradas de Interés Social. Asimismo, el Reglamento de Exenciones Fiscales y otros Beneficios de la ley de cita (Decreto Ejecutivo N°20574-VAH-H del 08 de julio de 1991, publicado en La Gaceta N°149 del 08 de agosto de 1991) que indica que las declaraciones de Interés Social, se definirán de acuerdo a esa reglamentación, la cual en su Artículo 22, dispone en lo conducente que "...las declaratorias de Interés Social, no relacionadas con el Sistema, podrán ser emitidas por el INVU o el IMAS..." y en su Artículo N°15, dispone en lo conducente "...la formalización e inscripción de las escrituras principales y adicionales, por medio de las cuales se formalicen, operaciones individuales de vivienda, declarada de Interés Social, estarán exentas del ciento por ciento de los derechos de registro, de los timbres fiscales, de los timbres y demás cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles...".

**CONSIDERANDO**

- a) Familia nuclear, conformada por dos miembros, la señora Socorro Gerarda Arroyo Quirós, 65 años, ama de casa y el señor Pedro Gerardo de la Trinidad Conejo Carranza, 52 años, pensionado. Ambos son pareja, se encuentran en unión libre y son de nacionalidad costarricense.
- b) Con relación al estado de salud del grupo familiar, existen alteraciones en la señora Socorro Gerarda, quien indica padece presión arterial alta; sin embargo, se encuentra con tratamiento médico. Por su parte el señor Pedro Gerardo no reporta ningún padecimiento de salud o enfermedad crónica.

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora Socorro Gerarda cumple con los requisitos para ser atendida, ya que posee beneficio familiar otorgado por una

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



42

persona que tiene derecho a la prestación de servicios, que es el señor Pedro Gerardo, que tiene derecho a la prestación de servicios, ya que es pensionado por vejez.

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, la señora Socorro Gerarda presenta primaria incompleta (segundo año aprobado) y el señor Pedro Gerardo no cuenta con educación formal, afirma no saber leer, ni escribir. Las personas integrantes del hogar no cuentan con procesos formativos, ni capacitación técnica.
- d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se identifica que el ingreso familiar recae en el señor Pedro Gerardo, quien recibe una pensión por el Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte (IVM), cuyo ingreso mensual es de ₡145.000,00 (ciento cuarenta y cinco mil colones con 00/100); con estos ingresos la familia debe cubrir las necesidades básicas de alimentación, salud, vestimenta y transporte y el pago de los servicios públicos.
- e) Sobre la permanencia de la familia en el lote n.º5 del Proyecto Buenos Aires, Rincón de Cacao, y conforme a la entrevista realizada, así como lo consignado en la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble, la señora Socorro Gerarda Arroyo Quirós manifestó que, antes de recibir dicho terreno, la familia residía en Alajuela, en una vivienda prestada construida en madera, de condiciones muy precarias, con piso de madera lujado.

Después de un tiempo de habitarla, las personas que les facilitaban dicha vivienda les solicitaron su desalojo. En ese entonces, el señor Pedro Gerardo de la Trinidad Conejo Carranza era el principal proveedor del hogar y se dedicaba al cultivo de camote, producto que vendía en un mercado local. Esta actividad apenas permitía cubrir las necesidades básicas de alimentación, salud y vestimenta. Al recibir la noticia de desalojo, la familia se enfrentó a una situación de alta vulnerabilidad ante sus pocas posibilidades de responder económicamente para alquilar una vivienda.

Motivados por la urgencia habitacional, hace más de 31 años, la pareja acudió al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), en conjunto con la Asociación de Desarrollo Integral (ADI), para gestionar la asignación de un lote donde pudieran establecer su vivienda. Como parte del proceso, debieron asistir a múltiples reuniones y presentar diversa documentación que acreditara su condición de pobreza extrema.

Una vez adjudicado el lote hace 31 años, según relata la señora Socorro Gerarda, su esposo Pedro Gerardo, realizó un gran esfuerzo para construir una vivienda con materiales de segunda, financiada con recursos propios. Actualmente, la condición del inmueble es deficiente, las paredes, construidas con zócalo, presentan un grave deterioro por el paso del tiempo, lo cual incluso representa un riesgo de colapso; la vivienda carece de cielo raso y el piso es de cemento. La estructura cuenta con tres dormitorios y un espacio común utilizado como sala, comedor y cocina; además, dispone de los servicios públicos básicos.

Al momento de instalarse en el inmueble, el grupo familiar estaba compuesto por la señora Socorro Gerarda, el señor Pedro Gerardo y su hija Karla María Conejo Arroyo, quien en ese momento era menor de edad.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Socorro Gerarda solicita titular; **la nuda propiedad a favor de la señora Karla**

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



43

**María Conejo Arroyo, cédula de identidad #206650347, reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Socorro Gerarda Arroyo Quirós, cédula de identidad #203370085; el señor Pedro Gerardo Conejo Carranza, cédula de identidad #900350303; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida.** Según nota del 12 de agosto del 2024, folio número 00176.

- f) Según los parámetros de SINIRUBE, la familia se ubica en Línea de Pobreza Básica y según lo establecidos en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 17 de abril del 2024, la familia se ubica como no pobre.
- g) De conformidad con el análisis integral efectuado por la Licenciada Karol María Barrios Hernández, Profesional en Desarrollo Social del Área de Desarrollo Social Noreste, y con base en la documentación presentada, la visita domiciliar realizada, la información obtenida en entrevista y el criterio técnico profesional, se recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble, incluyendo la cobertura de los gastos notariales por parte de la Institución, según lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS.

Lo anterior debido a que se constata que el grupo familiar ha mantenido una residencia prolongada y continua en el inmueble, dentro del cual han ejercido actos legítimos de posesión. La construcción de la vivienda se realizó con recursos limitados y esfuerzo propio, pese a las condiciones socioeconómicas restrictivas y a la ausencia de procesos formativos o ingresos complementarios. A lo largo del tiempo, la familia ha enfrentado diversas situaciones de vulnerabilidad, incluyendo precariedad habitacional, bajos ingresos y limitaciones de acceso a oportunidades, siendo sujeto de atención institucional reiterada mediante diferentes programas sociales.

Pese a algunas variaciones recientes en su categorización socioeconómica, los elementos contextuales evidencian una situación de riesgo social persistente, especialmente considerando la edad de las personas integrantes del hogar, las condiciones físicas de la vivienda y la limitada capacidad económica para realizar mejoras estructurales.

En este contexto, la titulación del inmueble no solo constituye un acto de reconocimiento y restitución de derechos adquiridos por posesión prolongada, sino que representa una medida de protección social estratégica, enmarcada en los principios de equidad, dignidad humana y justicia social. Lo anterior se respalda en lo establecido por la Ley N.º 7935, Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, y responde al compromiso del Estado costarricense de garantizar la seguridad jurídica y habitacional de poblaciones en situación de vulnerabilidad.

- h) Es importante señalar que, según el historial registrado en el sistema SABEN, la familia cuenta con antecedentes de intervención institucional desde el año 2003 hasta la actualidad. Entre los programas destacados se encuentran el Subsidio de Atención a Familias durante los años del 2023 a 2024, Beneficio Temporal por Inflación durante el 2022 y 2023, Crecemos en el 2003, entre otros. La asignación de estos programas evidencia la necesidad del hogar de intervención estatal que les permita satisfacer sus necesidades básicas de alimentación, salud y educación, dadas sus condiciones de pobreza definidas en diversos momentos de su historia.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



44

- i) De conformidad con la información expuesta anteriormente y la recomendación de la Profesional en Desarrollo Social, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente la titulación en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de la familia beneficiaria.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

1.- Declarar de Interés Social, el presente acto de titulación.

2.- Aprobar la segregación y donación del lote N5 del Proyecto Buenos Aires, Rincón de Cacao, que es parte de la finca inscrita en el partido de Alajuela parte del Parte del Folio Real 0228916-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social; para titular la nuda propiedad del inmueble con plano número 2-1098535-2006 a favor de la señora Karla María Conejo Arroyo, cédula de identidad #206650347, reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Socorro Gerarda Arroyo Quirós, cédula de identidad #203370085; el señor Pedro Gerardo Conejo Carranza, cédula de identidad #900350303; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida; con base en la recomendación emitida en la resolución # 0046-05-2025-05 de fecha 19 de mayo del 2024, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del Lic. Luis Felipe Barrantes Arias que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. las personas beneficiarias de esta segregación y donación es la que se describe a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte de Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Socorro Gerarda Arroyo Quirós <b>(Usufructuaria)</b>	203370085					
Pedro Gerardo Conejo Carranza <b>(Usufructuario)</b>	900350303	Segregación y Donación	2-1098535-2006	2-0228916-000	117,71	5.885.500,00
Karla María Conejo Arroyo <b>(Nuda Propiedad)</b>	206650347					

3.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

4.- Se instruye a la Secretaría de Actas del Consejo Directivo para que además de comunicar este Acuerdo por los medios institucionales establecidos, se solicite a la Dirección de Desarrollo Social el traslado a la Asesoría Jurídica del expediente físico (si lo hubiere) para la asignación del caso a las personas profesionales en derecho definidas para esta gestión. En el caso de los expedientes digitales no es necesario el traslado porque se encuentra en el Sistema Informático Expediente Digital (SIED).

5.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, en caso de que se presente algún inconveniente relacionado con los planos o el registro en general de la propiedad que amerite alguna corrección, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con las correcciones requeridas y la Asesoría Jurídica pueda continuar con el cumplimiento del acuerdo.

6.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, una vez que se registre la propiedad a nombre de la familia beneficiaria, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con la comunicación a las Unidades Locales de Desarrollo Social y éstas, a su vez, a las familias.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



45

Dicho acto administrativo se realizará de conformidad con las siguientes condiciones:

1.- Dentro del acto notarial de traspaso se incorporará una limitación de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 7151, exceptuando a los beneficiarios que estén sujetos al Decreto N° 43492-MTSS-MDHIS, que indica en lo referente a la inscripción de las limitaciones y de la Hipoteca Legal Preferente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el Registro Público de la Propiedad, cuando el beneficiario opte para el bono familiar para la vivienda total, sin crédito, no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

2.- Los gastos notariales por la formalización de la escritura, los cubrirá la Institución.

**Ilianna Espinoza:** Muchas gracias.

Procedemos con la votación.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos a pasar a conocer el acuerdo para la Resolución No. 0052-05-2025-05.

**Alexandra Umaña:** Hago lectura del acuerdo.

**ACUERDO No. 262-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** Que de conformidad con lo dispuesto en las leyes 7083, 7151 y 7154, el Instituto Mixto de Ayuda Social se encuentra facultado para segregar y traspasar sus terrenos a las personas que los ocupen por ser adjudicatarios de viviendas promovidas por esta Institución.

**SEGUNDO:** Que mediante Decreto Ejecutivo 29531-MTSS publicado en la Gaceta N° 146 del 31 de julio del 2001, el Poder Ejecutivo emitió el Reglamento a las leyes 4760 y sus reformas y leyes 7083, 7151 y 7154 para el otorgamiento de escrituras de propiedad a los adjudicatarios de proyectos de vivienda IMAS, con el fin de establecer los requisitos y condiciones mediante los cuales el IMAS deberá realizar los procesos de titulación y levantamiento de limitaciones sobre los inmuebles de su propiedad.

**TERCERO:** Que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda N° 7052, prevé exenciones relativas a viviendas declaradas de Interés Social. Asimismo, el Reglamento de Exenciones Fiscales y otros Beneficios de la ley de cita (Decreto Ejecutivo N° 20574-VAH-H del 08 de julio de 1991, publicado en La Gaceta N° 149 del 08 de agosto de 1991) que indica que las declaraciones de Interés Social, se definirán de acuerdo a esa reglamentación, la cual en su Artículo 22, dispone en lo conducente que "...las declaratorias de Interés Social, no relacionadas con el Sistema, podrán ser emitidas por el INVU o el IMAS..." y en su Artículo N° 15, dispone en lo conducente "...la formalización e inscripción de las escrituras principales y adicionales, por medio de las cuales se formalicen, operaciones individuales de vivienda, declarada de Interés Social, estarán exentas del ciento por ciento de los

  
**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
Actas de Consejo Directivo

46

derechos de registro, de los timbres fiscales, de los timbres y demás cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles...”.

### **CONSIDERANDO**

- a) Familia unipersonal integrada por la señora María de los Ángeles Santamaría Esquivel, cédula 203590874, 65 años, viuda, pensionada y de nacionalidad costarricense.
- b) Con relación al estado de salud, doña María de los Ángeles indica, mediante entrevista domiciliar realizada, que padece de presión alta únicamente. Con respecto al aseguramiento, según constancia de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora María de los Ángeles tiene derecho a la prestación de servicios, ya que es pensionada por vejez.
- c) En lo que respecta al registro educativo del hogar, es bajo. La señora María de los Ángeles cuenta con secundaria incompleta (9o año aprobado) y en cuanto a procesos formativos y de capacitación técnica, reporta que cuenta únicamente con cursos de seguridad comunitaria.
- d) Referente a la situación socioeconómica del hogar, el único recurso con el que cuenta la familia proviene de la pensión por el Régimen de Invalidez Vejez y Muerte (IVM) que recibe doña María de los Ángeles. Este ingreso es de ¢180.000,00 (ciento ochenta mil colones con 00/100), mensuales. Con estos ingresos el hogar logra, apenas, cubrir las necesidades básicas de salud, alimentación, vestimenta y pago de servicios públicos.
- e) Sobre la permanencia de la familia en el lote S/N del Proyecto Rincón Chiquito, informa doña María de los Ángeles, mediante entrevista domiciliar realizada y Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble, que antes de adquirir el inmueble vivía alquilando una casa en el Roble de Alajuela; sin embargo, ante la situación económica que vivía con su familia, en muchas ocasiones solo lograba recaudar el dinero suficiente para cumplir con el pago mensual del alquiler. A través de líderes comunales de la Asociación de Desarrollo Integral Rincón Chiquito, su familia se enteró del proyecto habitacional que se estaba gestando, por lo que decidieron acercarse a buscar información y lograr ser beneficiarios.

Posterior a diversas reuniones y presentación de documentos en 1985, el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) le asignó el lote donde actualmente reside. La señora Santamaría Esquivel describe el lote como un terreno baldío y cubierto de piedras, semejante a una laguna llena de lodo, donde incluso para acceder era necesario usar botas. En ese momento el lote no contaba con acceso a servicios básicos de agua y electricidad; por lo que inicialmente cuando lo habitaron debían cocinar con leña y durante más de dos años tuvieron que caminar largas distancias con el objetivo de conseguir agua potable. Asimismo, durante los fines de semana lavaban su ropa en los ríos aledaños.

A pesar de ello, la familia buscaba encontrar, con el ingreso al inmueble, la seguridad habitacional; misma que era urgente para ellos como pareja, para sus hijos mayores Noryn y Juan Gabriel quienes en ese entonces eran menores de edad y prepararse para recibir a José David, hijo que venía en camino.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



47

Su esposo era el jefe de hogar y tenía trabajo, sin embargo, sus ingresos eran muy bajos, por lo que la familia enfrentaba numerosos retos para cubrir sus necesidades básicas de alimentación, vestimenta, transporte y vivienda. Esta situación empeoró en sus próximos periodos de gestación y posteriormente, con el nacimiento de sus otros hijos. Por lo que, con ayuda de familiares, lograron construir un pequeño rachón de latas con materiales de segunda y piso de tierra. Incluso señala doña María de los Ángeles, que no era seguro habitarlo pues se inundaba constantemente, poniendo en riesgo a su familia y la construcción del inmueble.

Actualmente, el inmueble se encuentra en muy mal estado e incluso el ingreso es altamente difícil, pues cuenta con un espacio reducido y techado que se utiliza como cochera para una moto, lo cual obstruye el acceso. Las paredes son forradas de fibrolit, el piso es de cemento y el techo es de zinc, sin cielo raso. Cuenta con un dormitorio y un único aposento que se usa como sala, comedor y cocina. La vivienda cuenta con los servicios básicos agua y luz.

Inicialmente, el grupo familiar estaba conformado por la señora María de los Ángeles, su esposo Luis Ernesto Vargas Chacón, y tres de sus hijos; Noryn Vargas, Juan Gustavo, José David, todos de apellidos Vargas Santamaría. Actualmente, en el terreno se construyeron dos viviendas adicionales a la principal donde reside la señora Santamaría Esquivel. En estas dos viviendas residen dos de sus hijos y sus parejas. Estos hogares se detallan a continuación:

**Segunda vivienda:** Familia nuclear, conformada por tres personas integrantes, el señor José David Vargas Santamaría, 38 años, comerciante (no se encuentra cotizando para la CCSS), con secundaria incompleta; en temas de salud reporta padecer presión alta. Vive en unión libre con la señora Catherine del Rosario Torres Cerdas, 38 años, ama de casa (no se encuentra cotizando para la CCSS), con secundaria completa, indica no tener padecimientos, ni enfermedades crónicas. Asimismo, reside Naomy Daleska Vargas Torres, 3 años, hija de la pareja, asegurada por el Estado, no tiene padecimientos, ni enfermedades crónicas.

**Tercera vivienda:** Familia nuclear, integrada por cuatro miembros; la señora Noryn Marcela Vargas Santamaría, 45 años, de ocupación asistente administrativa en la Universidad Estatal a Distancia (UNED) asegurada directa como trabajadora. La señora Vargas Santamaría percibe un ingreso mensual de ₡899.000,00 (ochocientos noventa y nueve mil colones con 00/100), reporta padecer de presión alta y fibromialgia; vive en unión libre con el señor Alexander Chavarría González, 56 años, con primaria completa, labora como oficial de Seguridad en la Universidad Técnica Nacional, por ende, es asegurado directo como trabajador y percibe un ingreso mensual de ₡360.000,00 (trescientos sesenta mil colones con 00/100), indica padecer de la tiroides; Jean Fabricio Chavarría Vargas (hijo de la pareja), 21 años, secundaria incompleta (noveno aprobado), labora en un Lava Car llamado Fast Clean y percibe un ingreso mensual de ₡320.000,00 (trescientos veinte mil colones con 00/100), padece de presión alta; vive en unión libre con Alison Daniela Arguedas Campos, 19 años, desempleada, secundaria incompleta (noveno aprobado), indica contar con capacitación técnica como Ejecutiva para Centros de Servicio, reporta padecer asma y migraña crónica.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora María de los Ángeles solicita titular la nuda propiedad a favor del señor José David Vargas Santamaría, cédula de identidad #206190310; la señora Catherine del

  
**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
Actas de Consejo Directivo

48

Rosario Torres Cerdas, cédula de identidad #206230772; la señora Noryn Marcela Vargas Santamaría, cédula de identidad #205390859 y el señor Alexander Chavarría González, cédula de identidad #204450059; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora María de los Ángeles Santamaría Esquivel, cédula de identidad #203590874; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, nota con fecha 16 de agosto del 2024, folio #00115.

- f) Según los parámetros SINIRUBE, el hogar se ubica en situación de vulnerabilidad; en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 16 de agosto del 2024, el hogar se ubica en no pobre.
- g) De conformidad con el análisis integral efectuado por la Licenciada Karol María Barrios Hernández, Profesional en Desarrollo Social, y con base en la documentación del expediente, la entrevista aplicada, la visita domiciliar realizada y criterio técnico profesional, se recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble, incluyendo la cobertura de los gastos notariales por parte de la institución, en apego al Decreto Ejecutivo N.º 29531-MTSS.

Dicha recomendación se sustenta en una evaluación integral de la situación habitacional, social y económica del hogar, el cual ha evidenciado un proceso continuo de arraigo en el inmueble por más de 39 años. Durante este tiempo, la solicitante ha demostrado esfuerzos persistentes por mejorar su entorno habitacional y mantener condiciones mínimas de habitabilidad, a pesar de severas limitaciones económicas, educativas y de salud, como corresponde al contexto de una persona adulta mayor con recursos escasos.

Se reconoce, además, que la situación actual del inmueble no cumple con estándares básicos de bienestar para una adulta mayor, y que no existen alternativas habitacionales viables para la señora María de los Ángeles Santamaría Esquivel, quien permanece en situación de vulnerabilidad. A esta circunstancia se suma la presencia de núcleos familiares extensos que comparten el terreno y cuyas condiciones sociales y económicas reflejan también importantes restricciones.

En este contexto, el otorgamiento del título no solo aportaría seguridad jurídica, sino que también abriría la posibilidad de acceso a programas estatales de mejoramiento de vivienda, especialmente necesarios ante los desafíos que implica la etapa de envejecimiento y los padecimientos crónicos detectados en varios miembros del hogar.

La propuesta también se fundamenta en principios de justicia social, dignidad humana y equidad, como lo establece la Ley N.º 7935, Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, en su artículo 1, inciso a), que compromete al Estado a garantizar igualdad de condiciones para esta población. En este sentido, la titulación constituye no solo un acto de restitución de derechos patrimoniales, sino también una medida efectiva de protección y promoción social.

- h) Si bien los resultados obtenidos en la consulta del historial del SABEN no registran antecedentes de intervención institucional en esta familia, la información recopilada durante la visita domiciliar y el relato de vida compartido permiten concluir que, a pesar de la ausencia de registros formales, el núcleo familiar ha enfrentado condiciones que justificaban la necesidad de acceso a programas de protección y apoyo estatal. Esta situación adquiere mayor relevancia al considerar que hubo presencia de personas menores de edad en el hogar, cuyo interés superior, según

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



49

lo establecido en el Código de la Niñez y la Adolescencia de Costa Rica, debe ser resguardado prioritariamente. En este sentido, el hecho de que no se haya canalizado oportunamente alguna intervención no invalida la necesidad histórica de asistencia, especialmente en contextos de pobreza o exclusión, donde el rol del Estado es fundamental para garantizar derechos y mitigar condiciones de vulnerabilidad. Asimismo, se puede diferir que la Institución en su momento debió haber analizado la situación socioeconómica del hogar para el otorgamiento del inmueble mencionado previamente, debido a que mismo fue otorgado a hogares en riesgo social y sin vivienda, similares a los descritos previamente por María de los Ángeles en la entrevista domiciliar y documentación aportada.

- i) De conformidad con la información expuesta anteriormente y la recomendación de la Profesional en Desarrollo Social, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente la titulación en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de la familia beneficiaria.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

1.- Declarar de Interés Social, el presente acto de titulación.

2.- Aprobar la segregación y donación del lote S/N del Proyecto Rincón Chiquito, que es parte de la finca inscrita en el partido de Alajuela, folio real 0221032-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en Distrito Guácima, Cantón Alajuela, Provincia Alajuela para titular **la nuda propiedad a favor del señor José David Vargas Santamaría, cédula de identidad #206190310; de la señora Catherine del Rosario Torres Cerdas, cédula de identidad #206230772; de la señora Noryn Marcela Vargas Santamaría, cédula de identidad #205390859, y del señor Alexander Chavarría González, cédula de identidad #204450059; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora María de los Ángeles Santamaría Esquivel, cédula de identidad #203590874; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida**; con base en la recomendación emitida en la resolución # 0052-05-2025-05 de fecha 23 de mayo del 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del Lic. Luis Felipe Barrantes Arias que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. las personas beneficiarias de esta segregación y donación es la que se describe a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Piano de Catastro	Parte de Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
María de los Ángeles Santamaría Esquivel <b>(Usufructuaria)</b>	203590874					
José David Vargas Santamaría <b>(Nuda propietario)</b>	206190310					
Catherine del Rosario Torres Cerdas <b>(Nuda propietaria)</b>	206230772	Segregación y Donación	2-1619739-2012	2-0221032-000	196	6.468.000,00
Noryn Marcela Vargas Santamaría <b>(Nuda propietaria)</b>	205390859					
Alexander Chavarría González <b>(Nuda propietario)</b>	204450059					

3.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

4.- Se instruye a la Secretaría de Actas del Consejo Directivo para que además de comunicar este Acuerdo por los medios institucionales establecidos, se solicite a la Dirección de Desarrollo Social el traslado a la Asesoría Jurídica del expediente físico

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



50

(si lo hubiere) para la asignación del caso a las personas profesionales en derecho definidas para esta gestión. En el caso de los expedientes digitales no es necesario el traslado porque se encuentra en el Sistema Informático Expediente Digital (SIED).

5.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, en caso de que se presente algún inconveniente relacionado con los planos o el registro en general de la propiedad que amerite alguna corrección, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con las correcciones requeridas y la Asesoría Jurídica pueda continuar con el cumplimiento del acuerdo.

6.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, una vez que se registre la propiedad a nombre de la familia beneficiaria, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con la comunicación a las Unidades Locales de Desarrollo Social y éstas, a su vez, a las familias.

Dicho acto administrativo se realizará de conformidad con las siguientes condiciones:

1.- Dentro del acto notarial de traspaso se incorporará una limitación de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 7151, exceptuando a los beneficiarios que estén sujetos al Decreto N° 43492-MTSS-MDHIS, que indica en lo referente a la inscripción de las limitaciones y de la Hipoteca Legal Preferente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el Registro Público de la Propiedad, cuando el beneficiario opte para el bono familiar para la vivienda total, sin crédito, no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

2.- Los gastos notariales por la formalización de la escritura, los cubrirá la Institución.

**Ilianna Espinoza:** Muchas gracias doña Alexandra.

Procedemos con la votación.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos a conocer el acuerdo para la Resolución **No. 0055-05-2025-05**.

**Alexandra Umaña:** Hago lectura del acuerdo.

**ACUERDO No. 263-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** Que de conformidad con lo dispuesto en las leyes 7083, 7151 y 7154, el Instituto Mixto de Ayuda Social se encuentra facultado para segregar y traspasar sus terrenos a las personas que los ocupen por ser adjudicatarios de viviendas promovidas por esta Institución.

**SEGUNDO:** Que mediante Decreto Ejecutivo 29531-MTSS publicado en la Gaceta N°146 del 31 de julio del 2001, el Poder Ejecutivo emitió el Reglamento a las leyes 4760 y sus reformas y leyes 7083, 7151 y 7154 para el otorgamiento de escrituras de

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



51

propiedad a los adjudicatarios de proyectos de vivienda IMAS, con el fin de establecer los requisitos y condiciones mediante los cuales el IMAS deberá realizar los procesos de titulación y levantamiento de limitaciones sobre los inmuebles de su propiedad.

**TERCERO:** Que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda N°7052, prevé exenciones relativas a viviendas declaradas de Interés Social. Asimismo, el Reglamento de Exenciones Fiscales y otros Beneficios de la ley de cita (Decreto Ejecutivo N°20574-VAH-H del 08 de julio de 1991, publicado en La Gaceta N°149 del 08 de agosto de 1991) que indica que las declaraciones de Interés Social, se definirán de acuerdo a esa reglamentación, la cual en su Artículo 22, dispone en lo conducente que "...las declaratorias de Interés Social, no relacionadas con el Sistema, podrán ser emitidas por el INVU o el IMAS..." y en su Artículo N°15, dispone en lo conducente "...la formalización e inscripción de las escrituras principales y adicionales, por medio de las cuales se formalicen, operaciones individuales de vivienda, declarada de Interés Social, estarán exentas del ciento por ciento de los derechos de registro, de los timbres fiscales, de los timbres y demás cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles..." .

#### CONSIDERANDO

- a) Familia de tipo extensa, conformada por dos miembros; la señora Quesada Ovares Ana Isabel, 76 años, soltera, pensionada y su nieto Ramos Quesada Jean Karlo, 29 años, soltero, maquillista profesional, ambos de nacionalidad costarricense.
- b) En cuanto al estado de salud actual, la señora Ana Isabel tiene un diagnóstico de diabetes y recibe tratamiento médico en el EBAIS de la localidad. Por su parte, Jean Karlo presenta alergias corporales y se encuentra en tratamiento médico para su condición.

Con respecto al aseguramiento, según constancias de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), se identifica que la señora Ana Isabel presenta Pensión por Vejez, Jean Karlo presenta aseguramiento como asegurado directo.

- c) En relación con el registro educativo de la señora Ana Isabel, se ha identificado que ha alcanzado el sexto grado de educación primaria. Por otro lado, en cuanto a Jean Karlo, su nivel académico corresponde hasta noveno año de secundaria.

En relación con los procesos formativos y de capacitación técnica, se ha identificado que Jean Karlo ha completado estudios técnicos en Estilismo y Manicurista en Instituciones como IECSA y el IPEC de San José.

- d) De conformidad con el estudio socioeconómico, la señora Ana Isabel recibe una Pensión por Vejez por un monto de ₡350.000,00 (trescientos cincuenta mil colones con 00/100); en cuanto a Jean Karlo labora por cuenta propia como maquillista profesional y recibe un ingreso mensual de ₡60.000,00 (sesenta mil colones con 00/100). Con estos ingresos el grupo familiar cubre las necesidades básicas y el pago de los servicios públicos.
- e) En relación con la permanencia de la familia en el lote # 3A del Proyecto San Felipe, y conforme a la entrevista realizada, así como a la información proporcionada en la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble, la señora Ana Isabel confirmó que la familia ingresó al inmueble en 1986. Al no contar

  
**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
Actas de Consejo Directivo

52

con un techo digno, se vieron en la necesidad de construir un rancho, describiendo su ingreso como el de "precarios", participaron en reuniones en el Comité de Hatillo; posteriormente, gestionaron la construcción de la vivienda con el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), la señora Ana Isabel mencionó que durante ese período realizó un pago por un monto de ¢755.000,00 (setecientos cincuenta y cinco mil colones con 00/100) a la institución. Durante el proceso de solicitud, la familia atravesó diversas dificultades y necesidades básicas, especialmente en cuanto al acceso a los servicios públicos.

Cuando ingresaron al inmueble, el grupo familiar estaba compuesto por Ana Isabel Quesada Ovares (solicitante), Ana Patricia Fernández Quesada (hija); y la señora Lady María Quesada Ovares (hija).

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Ana Isabel solicita que se asigne la nuda propiedad a favor del señor Ramos Quesada Jean Karlo, cédula de identidad # 116070508; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Quesada Ovares Ana Isabel, cédula de identidad # 103590981, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, ver folio # 000146.

- f) Según los parámetros SINIRUBE, así como, en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 11 de noviembre del 2024, la familia se ubica en Línea de Pobreza Vulnerables.
- g) La Profesional en Desarrollo Social, señora Karol María Barrios Hernández, recomienda que se titule la propiedad en modalidad gratuita y que los gastos notariales los cubra la Institución, esta recomendación se fundamenta en la compleja situación socioeconómica que enfrentó la familia al momento de ingresar al inmueble. Es importante destacar que la señora Ana Isabel, quien es adulta mayor, requiere estabilidad y seguridad en su hogar para ella y su nieto y han residido en el lote a titular durante más de 38 años. También se destaca que la señora Ana Isabel no posee otro bien inmueble registrado a su nombre, lo que subraya la importancia de garantizar esta medida para su estabilidad y bienestar.
- h) Cabe señalar que, según el historial en el SABEN, la familia no registra antecedentes de intervención institucional. Sin embargo, de acuerdo con lo expuesto por la señora Ana Isabel, la vivienda fue construida a través del IMAS, lo que implica que la institución debió haber realizado una valoración de la situación socioeconómica del hogar en su momento.
- i) De conformidad con la información expuesta anteriormente y la recomendación de la Profesional en Desarrollo Social, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente la titulación en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de la familia beneficiaria.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

1.- Declarar de Interés Social, el presente acto de titulación.

2.- Aprobar la segregación y donación del lote N° 3A del Proyecto Conjunto Habitacional Consolidado San Felipe, que es parte de la finca inscrita en el partido de San José folio real 257845-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social que se

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



53

localiza en el distrito san Felipe, cantón Alajuelita, provincia San José, para titular la nuda propiedad a favor del señor Ramos Quesada Jean Karlo, cédula de identidad # 116070508; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Quesada Ovares Ana Isabel, cédula de identidad # 103590981, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, con base en la recomendación emitida en la resolución # 0055-05-2025-05 de fecha 29 de mayo 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del LIC. Luis Felipe Barrantes Arias que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. Las personas beneficiarias de esta titulación es la que se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Ramos Quesada Jean Karlo (Nuda propiedad)	116070508	Segregación y Donación	SJ-1838147- 2015	1-257845-000	68	3.400.000,00
Quesada Ovares Ana Isabel (Usufructuaria)	103590981					

3.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

4.- Se instruye a la Secretaría de Actas del Consejo Directivo para que además de comunicar este Acuerdo por los medios institucionales establecidos, se solicite a la Dirección de Desarrollo Social el traslado a la Asesoría Jurídica del expediente físico (si lo hubiere) para la asignación del caso a las personas profesionales en derecho definidas para esta gestión. En el caso de los expedientes digitales no es necesario el traslado porque se encuentra en el Sistema Informático Expediente Digital (SIED).

5.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, en caso de que se presente algún inconveniente relacionado con los planos o el registro en general de la propiedad que amerite alguna corrección, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con las correcciones requeridas y la Asesoría Jurídica pueda continuar con el cumplimiento del acuerdo.

6.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, una vez que se registre la propiedad a nombre de la familia beneficiaria, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con la comunicación a las Unidades Locales de Desarrollo Social y éstas, a su vez, a las familias.

Dicho acto administrativo se realizará de conformidad con las siguientes condiciones:

1.- Dentro del acto notarial de traspaso se incorporará una limitación de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 7151, exceptuando a los beneficiarios que estén sujetos al Decreto N° 43492-MTSS-MDHIS, que indica en lo referente a la inscripción de las limitaciones y de la Hipoteca Legal Preferente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el Registro Público de la Propiedad, cuando el beneficiario opte para el bono familiar para la vivienda total, sin crédito, no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

2.- Los gastos notariales por la formalización de la escritura los cubrirá la Institución.

**Ilianna Espinoza:** Muchas gracias.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



54

Procedemos con la votación.

Las señoritas directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos a conocer el acuerdo para la resolución No. 0056-05-2025-05.

**Alexandra Umaña:** Hago lectura del acuerdo.

**ACUERDO No. 264-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** Que de conformidad con lo dispuesto en las leyes 7083, 7151 y 7154, el Instituto Mixto de Ayuda Social se encuentra facultado para segregar y traspasar sus terrenos a las personas que los ocupen por ser adjudicatarios de viviendas promovidas por esta Institución.

**SEGUNDO:** Que mediante Decreto Ejecutivo 29531-MTSS publicado en la Gaceta N° 146 del 31 de julio del 2001, el Poder Ejecutivo emitió el Reglamento a las leyes 4760 y sus reformas y leyes 7083, 7151 y 7154 para el otorgamiento de escrituras de propiedad a los adjudicatarios de proyectos de vivienda IMAS, con el fin de establecer los requisitos y condiciones mediante los cuales el IMAS deberá realizar los procesos de titulación y levantamiento de limitaciones sobre los inmuebles de su propiedad.

**TERCERO:** Que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda N° 7052, prevé exenciones relativas a viviendas declaradas de Interés Social. Asimismo, el Reglamento de Exenciones Fiscales y otros Beneficios de la ley de cita (Decreto Ejecutivo N° 20574-VAH-H del 08 de julio de 1991, publicado en La Gaceta N° 149 del 08 de agosto de 1991) que indica que las declaraciones de Interés Social, se definirán de acuerdo a esa reglamentación, la cual en su Artículo 22, dispone en lo conducente que "...las declaratorias de Interés Social, no relacionadas con el Sistema, podrán ser emitidas por el INVU o el IMAS..." y en su Artículo N° 15, dispone en lo conducente "...la formalización e inscripción de las escrituras principales y adicionales, por medio de las cuales se formalicen, operaciones individuales de vivienda, declarada de Interés Social, estarán exentas del ciento por ciento de los derechos de registro, de los timbres fiscales, de los timbres y demás cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles...".

**CONSIDERANDO**

- a) Familia nuclear, conformada por cuatro integrantes, la señora Agüero Acuña Fabiola Vannesa, de 44 años, ama de casa, casada con el señor Solano Fernández William Osvaldo, de 37 años, chofer; sus hijos, Solano Agüero Vallolet Nicole, 14 años y el niño Agüero Eydrian Isaac de 8 años. Todos de nacionalidad de costarricense.
- b) Con respecto al estado de salud actual del grupo familiar, no tienen diagnóstico de enfermedades crónicas, tampoco tienen ningún diagnóstico de discapacidad.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



55

En cuanto al aseguramiento, según constancias de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), el señor William cumple con los requisitos para ser atendido, ya que goza del beneficio de cesantía, en cuanto a la señora Fabiola cumple con los requisitos para ser atendida también, ya que es asegurada por cuenta del Estado; Vallolet Nicole cumple con los requisitos para ser atendida, ya que posee el beneficio familiar otorgado por una persona que goza del beneficio de cesantía; Eydrian cumple con los requisitos para ser atendido, ya que es asegurado por cuenta del Estado.

- c) En cuanto al historial educativo familiar, el señor William logró el sexto grado, la señora Fabiola llegó hasta décimo año; Vallolet es estudiante de séptimo año en el Liceo Teodoro Picado, Eydrian tiene el segundo grado aprobado de la Escuela los Pinos.

En lo que respecta a procesos formativos y de capacitación técnica, este grupo familiar no ha tenido participación.

- d) Según el estudio socioeconómico, se ha identificado que el ingreso familiar proviene del señor William, quien trabaja como chofer para la empresa Seven Wonder Corporation SWS Sociedad Anónima, percibiendo un salario mensual de ¢351.364,00 (trescientos cincuenta y un mil trescientos sesenta y cuatro colones con 00/100). Por otro lado, Vallolet Nicole y Eydrian Isaac reciben el beneficio del Programa TMC Avancemos, por un monto de ¢48.000,00 (cuarenta y ocho mil colones con 00/100). Los ingresos del grupo familiar permiten el pago de la alimentación y los servicios públicos.
- e) Según la entrevista realizada y lo señalado en la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble, la familia ha permanecido en el lote N° 6 del Proyecto San Felipe en Alajuelita desde el año 2010. En ese momento, la situación socioeconómica que atravesaba la familia era sumamente difícil, lo que afectaba sus necesidades básicas, incluyendo alimentación y vestimenta. En cuanto a la vivienda, la familia no contaba con los recursos necesarios para pagar un alquiler, lo que los obligó a desplazarse por diversos lugares hasta que decidieron invadir el terreno que actualmente desean titular. En este espacio, construyeron una estructura provisional, un “rancho”, en un lote baldío.

La vivienda está construida con materiales de segunda mano; las paredes están forradas y se encuentran en mal estado. El piso de cerámica presenta grietas, el zinc tiene varios huecos y no cuenta con cielorraso. La vivienda dispone de cuatro habitaciones para dormir, equipadas con cuatro camas. La señora Fabiola menciona que el hogar presenta altos niveles de humedad, lo cual ha generado problemas de salud entre los miembros de la familia.

El grupo familiar cuando se adquirió el inmueble estaba compuesto por la señora Fabiola Agüero Acuña, el señor William Solano Fernández; y sus hijos, Auriel Nicole Solano Agüero, Jahel Isacc Solano, Vallolet Solano Agüero y Eydrian Solano Agüero.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Fabiola solicita titular en derechos a favor de la señora Agüero Acuña Fabiola Vanessa, cédula de identidad # 11080244; el señor Solano Fernández William Osvaldo, cédula de identidad # 112760951, ver folio # 00326.

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



56

- f) Según los parámetros SINIRUBE, así como, en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 27 de febrero del 2024, la familia se ubica en Línea de Pobreza Básica
- g) La Profesional en Desarrollo Social, señora Karol María Barrios Hernández, recomienda que el proceso de titulación se realice bajo la modalidad de título gratuito y que los gastos notariales sean asumidos por la institución. Basado en la situación socioeconómica de la familia, que se vio obligada a ingresar a la propiedad en un lote baldío y debido a las múltiples necesidades básicas que se encuentran enfrentando para vivir, además por tener más de 27 años de residir en el lugar y por no poseer ningún bien inscrito a su nombre.
- h) Cabe indicar que, según el historial en el SABEN, la familia registra antecedentes de intervención institucional, destacando: Transferencias Monetarias Condicionadas Cuidado y Desarrollo Infantil desde el año 2018 al 2019, el Subsidio Atención a Familias desde el año 2017 al 2023 y Transferencias Monetarias Condicionadas Avancemos desde 2018-2025.
- i) De conformidad con la información expuesta anteriormente y la recomendación de la Profesional en Desarrollo Social, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente la titulación en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de la familia beneficiaria.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

1.- Declarar de Interés Social, el presente acto de titulación.

2.- Aprobar la segregación y donación del lote N° 6 del Proyecto Conjunto Habitacional Consolidado San Felipe, que es parte de finca inscrita en el Partido de San José, folio real 257845-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Distrito San Felipe, Cantón Alajuelita, Provincia San José, **a favor de la señora Agüero Acuña Fabiola Vanessa, cédula de identidad # 11080244; el señor Solano Fernández William Osvaldo, cédula de identidad # 112760951.**; con base en la recomendación emitida en la resolución # 0056-05-2025-05 de fecha 29 de mayo del 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del Lic. Luis Felipe Barrantes Arias, que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. Las personas beneficiarias de esta titulación son las que se detallan en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Agüero Acuña Fabiola Vanessa Solano Fernández William Osvaldo	110800244 112760951	Segregación y Donación	SJ-11838393-2015	1-257845-000	94	4,700 000.00

3.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

4.- Se instruye a la Secretaría de Actas del Consejo Directivo para que además de comunicar este Acuerdo por los medios institucionales establecidos, se solicite a la Dirección de Desarrollo Social el traslado a la Asesoría Jurídica del expediente físico (si lo hubiere) para la asignación del caso a las personas profesionales en derecho

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



57

definidas para esta gestión. En el caso de los expedientes digitales no es necesario el traslado porque se encuentra en el Sistema Informático Expediente Digital (SIED).

5.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, en caso de que se presente algún inconveniente relacionado con los planos o el registro en general de la propiedad que amerite alguna corrección, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con las correcciones requeridas y la Asesoría Jurídica pueda continuar con el cumplimiento del acuerdo.

6.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, una vez que se registre la propiedad a nombre de la familia beneficiaria, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con la comunicación a las Unidades Locales de Desarrollo Social y éstas, a su vez, a las familias.

Dicho acto administrativo se realizará de conformidad con las siguientes condiciones:

1.- Dentro del acto notarial de traspaso se incorporará una limitación de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 7151, exceptuando a los beneficiarios que estén sujetos al Decreto N° 43492-MTSS-MDHIS, que indica en lo referente a la inscripción de las limitaciones y de la Hipoteca Legal Preferente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el Registro Público de la Propiedad, cuando el beneficiario opte para el bono familiar para la vivienda total, sin crédito, no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

2.- Los gastos notariales por la formalización de la escritura los cubrirá la Institución.

**Ilianna Espinoza:** Muchas gracias.

Procedemos con la votación.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Y, vamos a revisar el último acuerdo para la resolución **No. 0058-06-2025-05**.

**Alexandra Umaña:** Hago lectura del acuerdo.

**ACUERDO No. 265-10-2025**

**RESULTANDOS**

**PRIMERO:** Que de conformidad con lo dispuesto en las leyes 7083, 7151 y 7154, el Instituto Mixto de Ayuda Social se encuentra facultado para segregar y traspasar sus terrenos a las personas que los ocupen por ser adjudicatarios de viviendas promovidas por esta Institución.

**SEGUNDO:** Que mediante Decreto Ejecutivo 29531-MTSS publicado en la Gaceta N° 146 del 31 de julio del 2001, el Poder Ejecutivo emitió el Reglamento a las leyes 4760 y sus reformas y leyes 7083, 7151 y 7154 para el otorgamiento de escrituras de propiedad a los adjudicatarios de proyectos de vivienda IMAS, con el fin de establecer

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



58

los requisitos y condiciones mediante los cuales el IMAS deberá realizar los procesos de titulación y levantamiento de limitaciones sobre los inmuebles de su propiedad.

**TERCERO:** Que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda N° 7052, prevé exenciones relativas a viviendas declaradas de Interés Social. Asimismo, el Reglamento de Exenciones Fiscales y otros Beneficios de la ley de cita (Decreto Ejecutivo N° 20574-VAH-H del 08 de julio de 1991, publicado en La Gaceta N° 149 del 08 de agosto de 1991) que indica que las declaraciones de Interés Social, se definirán de acuerdo a esa reglamentación, la cual en su Artículo 22, dispone en lo conducente que "...las declaratorias de Interés Social, no relacionadas con el Sistema, podrán ser emitidas por el INVU o el IMAS..." y en su Artículo N° 15, dispone en lo conducente "...la formalización e inscripción de las escrituras principales y adicionales, por medio de las cuales se formalicen, operaciones individuales de vivienda, declarada de Interés Social, estarán exentas del ciento por ciento de los derechos de registro, de los timbres fiscales, de los timbres y demás cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles...".

**CONSIDERANDO**

- a) Familiar nuclear, conformada por tres integrantes, la señora Muñoz Salas Nancy Cecilia, cédula de identidad # 108130286, 52 años, ama de casa, casada con el señor Marín Quirós José Antonio, cédula de identidad # 203450261, 65 años, pensionado; su hija Porras Muñoz Sofia, cédula de identidad # 118290459, 22 años, soltera, asistente de archivo. Todos de nacionalidad costarricense.
- b) Con respecto al estado de salud, se indica que la señora Nancy es diabética y se encuentra con tratamiento médico; en cuanto al señor José Marín, es adulto mayor, sufrió un accidente, lo cual provocó que le amputaran su pierna derecha, esta situación le ha provocado problemas renales y además es hipertenso.

De acuerdo con el aseguramiento social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora Nancy cumple con los requisitos para ser atendida, ya que posee beneficio familiar otorgado por una persona que tiene derecho a la prestación de servicios; el señor José Antonio tiene derecho a la prestación de servicios, ya que es pensionado por vejez, en cuanto Sofia, cumple con los requisitos para ser atendida ya que el patrono realizó inclusión adelantada a la planilla para trabajador de nuevo ingreso.

- c) Con respecto al registro educativo, la señora Nancy finalizó el sexto grado; el señor José Antonio finalizó el sexto grado y Sofia actualmente cursa el segundo año universitario.

En cuanto a procesos formativos y de capacitación técnica, se identifica que no han participado de capacitaciones técnicas ni tecnológicas.

- d) De conformidad con el estudio socioeconómico, los ingresos provienen del señor José Antonio, quien recibe una pensión por un monto ₡309.607,00 (trescientos nueve mil seiscientos siete colones con 00/100), y su hija Sofia, quien labora en Claro CR como Técnico y Asistente en Archivo y recibe un ingreso mensual de ₡582.000,00 (quinientos ochenta y dos mil colones con 00/100).

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



59

Los ingresos se utilizan para pagar los gastos alimenticios y servicios públicos. Y además se cancelan las necesidades de emergencia que el señor José Antonio requiera.

- e) En relación con la permanencia de la familia en el lote N.º 4 del Proyecto La Aurora, y conforme a la entrevista realizada, así como a lo señalado en la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble, la señora Nancy confirma que, antes de adquirir la propiedad, residían en una casa alquilada en Alajuelita y enfrentaban diversas necesidades básicas, especialmente de una vivienda digna, ante la carencia indica que se metieron a la casa que estaba completamente abandonada y deteriorada, decidieron intervenir, indica que el lugar estaba cubierto de lodo, sin divisiones, sin acceso a servicios públicos y con un patio cercado con láminas de zinc. Asimismo, afirma que en ese entonces localizaron a la propietaria, la señora Rosaura Balladares Paniagua, quien renunció a sus derechos sobre el inmueble, sin que mediara dinero. Posteriormente, realizaron las gestiones pertinentes ante el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), según consta en el expediente digital # 225503, archivado el 27/05/2019, folio # 00029, denominado Contrato de Cesión de Derecho de Adjudicación con fecha 14 de noviembre del 1996.

Cuando adquirieron el inmueble, el grupo familiar estaba compuesto por la señora Nancy Muñoz Salas, el señor Hugo Alberto Porras Muñoz; Donuan Alberto Porras Muñoz y Sofía Porras Muñoz.

Durante la visita se verificó que la vivienda ha experimentado mejoras significativas que contribuyen a una mejor calidad de vida. Las paredes son de material prefabricado y el piso es de cerámica, ambos en buen estado. Además, toda la casa cuenta con cielorraso y se mantiene en condiciones de higiene adecuadas.

De acuerdo con el Registro Nacional no hay bienes inmuebles inscritos a nombre de las personas que integran el hogar, solamente bienes muebles inscritos a nombre de la señora Nancy, quien tiene un vehículo Hyundai 2012, que utilizan para el traslado del jefe del hogar y diligencias del hogar.

Mediante la Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Nancy solicita que se titule la nuda propiedad a favor de Sofía Porras Muñoz, cédula de identidad # 11829049; reservándose el usufructo, uso y habitación a favor de Muñoz Salas Nancy Cecilia, cédula de identidad # 108130286 y el señor José Marín Quirós, cédula de identidad # 203450261, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, ver folio# 192.

- f) Según los parámetros SINIRUBE, así como la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 31 de octubre del 2024, la familia se ubica en Línea de No Pobreza y el LPD Pobreza por Discapacidad.
- g) Según el historial en el SABEN registra que la familia ha recibido Transferencias Monetarias Condicionadas Avancemos desde el año 2007 al 2008.
- h) La Profesional en Desarrollo Social, señora Karol María Barrios Hernández, recomienda que la propiedad sea titulada en modalidad gratuita y que los gastos notariales sean asumidos por la Institución. Esta recomendación se fundamenta en el reconocimiento a los esfuerzos y las adversidades enfrentadas por el grupo familiar, quienes han afrontado significativas dificultades económicas para acceder a una vivienda digna y cubrir sus necesidades básicas. Además, considerando que

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



60

han residido en el inmueble por cerca de 30 años y que la titulación del lote contribuirá a mejorar su situación familiar, especialmente debido a la condición de discapacidad del señor José.

- i) De conformidad con la información expuesta anteriormente y la recomendación de la Profesional en Desarrollo Social, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente la titulación en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de la familia beneficiaria.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

1.- Declarar de Interés Social, el presente acto de titulación.

2.- Aprobar la segregación y donación del lote N° 4 del Proyecto Conjunto Habitacional La Aurora, que es parte de la finca inscrita en el partido de San José folio real 257845-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social que se localiza en el Distrito San Felipe, Cantón Alajuelita, Provincia San José, **para titular la nuda propiedad a favor de la señora Porras Muñoz Sofia, cédula de identidad # 118290459, reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Muñoz Salas Nancy, cédula de identidad #108130286 y el señor Marín Quirós José Marín, cédula de identidad # 203450261; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida**; con base en la recomendación emitida en la resolución # 0058-06-2025-05 de fecha 03 de junio del 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del LIC. Luis Felipe Barrantes Arias que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. Las personas beneficiarias de esta titulación son las que se detallan en el siguiente cuadro.

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Muñoz Salas Nancy (Usufructuaria)	108130286					
Marín Quirós José Marín (Usufructuario)	203450261	Segregación y Donación	1-1850320-2015	1-257845-000	68	
Porras Muñoz Sofia (Nuda Propiedad)	118290459					3,400,000.00

3.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

4.- Se instruye a la Secretaría de Actas del Consejo Directivo para que además de comunicar este Acuerdo por los medios institucionales establecidos, se solicite a la Dirección de Desarrollo Social el traslado a la Asesoría Jurídica del expediente físico (si lo hubiere) para la asignación del caso a las personas profesionales en derecho definidas para esta gestión. En el caso de los expedientes digitales no es necesario el traslado porque se encuentra en el Sistema Informático Expediente Digital (SIED).

5.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, en caso de que se presente algún inconveniente relacionado con los planos o el registro en general de la propiedad que amerite alguna corrección, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con las correcciones requeridas y la Asesoría Jurídica pueda continuar con el cumplimiento del acuerdo.

6.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, una vez que se registre la propiedad a nombre de la familia beneficiaria, se remita la información al Departamento de

**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
**Actas de Consejo Directivo**



61

Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con la comunicación a las Unidades Locales de Desarrollo Social y éstas, a su vez, a las familias.

Dicho acto administrativo se realizará de conformidad con las siguientes condiciones:

1.- Dentro del acto notarial de traspaso se incorporará una limitación de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 7151, exceptuando a los beneficiarios que estén sujetos al Decreto N° 43492-MTSS-MDHIS, que indica en lo referente a la inscripción de las limitaciones y de la Hipoteca Legal Preferente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el Registro Público de la Propiedad, cuando el beneficiario opte para el bono familiar para la vivienda total, sin crédito, no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

2.- Los gastos notariales por la formalización de la escritura los cubrirá la Institución.

**Ilianna Espinoza:** Muchas gracias doña Alexandra.

Procedemos con la votación.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, están a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

**ARTÍCULO SEXTO: ASUNTOS SEÑORAS DIRECTORAS Y SEÑORES DIRECTORES**

**Ilianna Espinoza:** Les consulto, ¿si hay algún tema que quieran revisar en este punto?, no hay tema, bien.

Entonces, vamos a dar por finalizada la sesión del día de hoy al ser las seis horas y quince minutos.

**ILIANNA ESPINOZA MORA  
VICEPRESIDENTA**

**ALEXANDRA UMAÑA ESPINOZA  
SECRETARIA**