

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



1

SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA
JUEVES 09 DE OCTUBRE DE 2025
ACTA No. 51-10-2025

Al ser las dieciséis horas con cuarenta minutos del jueves nueve de octubre del dos mil veinticinco, inicia la sesión ordinaria del Consejo Directivo 51-10-2025, de manera virtual, con el siguiente quórum:

Yorleni León: Voy a proceder con el primer punto de la agenda, que es la comprobación del quórum.

ARTÍCULO PRIMERO: COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM.

CONSEJO DIRECTIVO: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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.

Sra. Alexandra Umaña Espinoza, en 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, en San Rafael de Heredia, casa de habitación.

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

Sra. Yorleni León Marchena, me encuentro ubicada en las oficinas centrales del IMAS, en este momento.

AUSENTES CON JUSTIFICACIÓN: El Sr. Jorge Loría Núñez, Director, se encuentra de vacaciones.

INVITADOS E INVITADAS EN RAZON DE SU CARGO: 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.

Sr. Jafeth Soto Sánchez, desde oficinas centrales del IMAS.

Sr. Luis Felipe Barrantes Arias, en Curridabat.

Sra. Cinthya Carvajal Campos, desde Concepción de Tres Ríos.

Sr. Berny Vargas Mejía, tomo la sesión desde las oficinas de la Asesoría Jurídica, en el edificio de oficinas centrales del IMAS.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



2

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

AUSENTES CON JUSTIFICACIÓN: La Sra. Silvia Castro Quesada, se encuentra de vacaciones.

Yorleni León: Muy bien, vamos a pasar entonces al segundo punto, porque tenemos el quórum reglamentario.

ARTICULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

1. COMPROBACIÓN DE QUÓRUM

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

3. LECTURA DE CORRESPONDENCIA

3.1. Oficio **IMAS-CD-AI-302-2025**, suscrito por la Sra. Marianela Navarro Romero, Auditora General, dirigido al Consejo Directivo, correspondiente a Estudios a incluir en el Plan de Trabajo del año 2026.

4. ASUNTOS GERENCIA GENERAL

4.1. Análisis y eventual aprobación de la Derogación de normativa denominada “Política para la administración de recursos financieros (POL-EDI-18)” y “Política para la administración de recursos humanos de TI (POL-EDI-19)”, **según oficio IMAS-GG-1455-2025.**

5. ASUNTOS DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

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

- 1- Resolución No. 0100-08-2025-03
- 2- Resolución No. 0101-08-2025-02
- 3- Resolución No. 0103-08-2025-05
- 4- Resolución No. 0105-08-2025-05
- 5- Resolución No. 0106-08-2025-05
- 6- Resolución No. 0107-09-2025-08
- 7- Resolución No. 0109-09-2025-09
- 8- Resolución No. 0110-09-2025-09
- 9- Resolución No. 0111-09-2025-09
- 10- Resolución No. 0113-09-2025-05
- 11- Resolución No. 0114-09-2025-03
- 12- Resolución No. 0115-09-2025-03
- 13- Resolución No. 0116-09-2025-05

Yorleni León: Y, tenemos 13 resoluciones, don Felipe, me ha solicitado, que dejemos hoy sin ver la resolución No. 0107-09-2025-08, ¿don Felipe?

Luis Felipe Barrantes: Sí, señora, es que yo le encontré un error, porque no es una donación, es una segregación y donación, entonces hay que corregirlo.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



3

Yorleni León: Entonces, tenemos 12 resoluciones, dejando la resolución No. 0107-09-2025-08, por fuera.

1. Resolución No. 0100-08-2025-03
2. Resolución No. 0101-08-2025-02
3. Resolución No. 0103-08-2025-05
4. Resolución No. 0105-08-2025-05
5. Resolución No. 0106-08-2025-05
6. Resolución No. 0109-09-2025-09
7. Resolución No. 0110-09-2025-09
8. Resolución No. 0111-09-2025-09
9. Resolución No. 0113-09-2025-05
10. Resolución No. 0114-09-2025-03
11. Resolución No. 0115-09-2025-03
12. Resolución No. 0116-09-2025-05

Yorleni León: Y, finalmente tenemos el siguiente punto.

6. ASUNTOS SEÑORAS DIRECTORAS Y SEÑORES DIRECTORES

Si están de acuerdo con el orden del día, haciendo la salida de la resolución que señalé hace unos minutos, por favor, entonces procedamos a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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 aprobación del orden del día e incluyendo la modificación que se comentó hace unos minutos.

Yorleni León: Vamos entonces a pasar al punto 3.1.

ARTÍCULO TERCERO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA

3.1 OFICIO IMAS-CD-AI-302-2025, SUSCRITO POR LA SRA. MARIANELA NAVARRO ROMERO, AUDITORA GENERAL, DIRIGIDO AL CONSEJO DIRECTIVO, CORRESPONDIENTE A ESTUDIOS A INCLUIR EN EL PLAN DE TRABAJO DEL AÑO 2026.

Yorleni León: Aquí, le pido a doña Marianela Navarro, que por favor se refiera sobre el oficio, adelante doña Marianela.

Marianela Navarro: Gracias sí.

Esto es, siguiendo el procedimiento que se establecen en las Normas de la Contraloría, iniciar el proceso para la elaboración del Plan 2026, como todos los años, no solo lo enviamos al Consejo Directivo, sino a diferentes Unidades y Direcciones del IMAS, para que hagan propuestas, luego lleva un proceso de análisis, no es que lo que piden se incluye, entonces, de igual manera, en otros años ustedes se reúnen y hacen una lista, nosotros tenemos fecha 16 de octubre, dice el oficio, sería de hoy en ocho, pero normalmente el Consejo, siempre le podemos dar una semana más.

Yorleni León: Ok.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



4

Marianela Navarro: Para escuchar las propuestas. Gracias.

Yorleni León: Gracias a usted, doña Marianela.

Entonces, vamos a ver, tenemos yo creo que tal vez el lunes, después de la sesión, podríamos quedarnos unos minutos los directores, para definir una lista de temas, que sean de interés, para nosotros, que podríamos estar proponiendo entonces a la Asesoría Jurídica, para la valoración de incorporar, perdón a la Auditoría, para la incorporación en el Plan de Trabajo del 2026.

Don Freddy, le doy la palabra.

Freddy Miranda: Yo, quisiera sugerir que tal vez, Marianela, nos haga un cuadro, con las sugerencias que hemos hecho en los años anteriores y cuáles han sido evacuadas ya, es que yo realmente no tengo registro de cuántas sugerencias ha aceptado y evacuado la auditoría, de las que se han sugerido en el pasado.

¿No sé si es posible eso?

Yorleni León: Doña Marianela.

Marianela Navarro: Sí, claro, yo voy a hacer el cuadro de las de este año, que son tres, hay uno que próximamente, seguro la otra semana le pedimos a don Felipe, ver los resultados, que era la evaluación de las EPIS, está en ejecución los otros dos, pero igual, yo voy a elaborar eso, para enviárselos y vean con cuáles informes se ha resuelto las solicitudes.

Recuerdan, que yo siempre les mando, para conocimiento al Consejo Directivo, todos los informes, nunca hago la aclaración, podría hacerla, bueno, este es el que ustedes solicitaron.

Yorleni León: Sí.

Marianela Navarro: Tal vez, eso sí me ha faltado, verdad, de indicarles, pero sí con mucho gusto.

Yorleni León: Perfecto, muy bien, muchas gracias.

Doña Alexandra.

Alexandra Umaña: Tal vez, Marianela, de todo, porque se hace una lista de varios de los compañeros, entonces tal vez más bien de esa lista que se hace, se hace lo que dice Freddy, se hace una lista de todo lo que nosotros hemos solicitado y que de eso que hemos solicitado, se atiende o no se atiende, porque puede ser que haya quedado ahí algo rezagado que, para nosotros es importante y entonces, podamos retomarlo de nuevo, entonces eso me parece que dentro de los años anteriores, no sé dos o tres años atrás, que se puede decir, qué es lo que el Consejo ha solicitado, qué es lo que se ha atendido y qué se ha quedado sin atender, entonces, eso, sí se pudiera.

Yorleni León: Muy bien.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



5

Doña Marianela, entonces usted nos ayuda a la brevedad que le sea posible, tenernos ese cuadro y nosotros el lunes, después de la sesión, nos quedamos un rato, para preparar la lista, para el próximo año.

Marianela Navarro: Claro.

Yorleni León: ¿Estamos con este punto, entonces? Muy bien.

Vamos a pasar al siguiente punto.

ARTÍCULO CUARTO: ASUNTOS GERENCIA GENERAL

4.1 ANÁLISIS Y EVENTUAL APROBACIÓN DE LA DEROGACIÓN DE NORMATIVA DENOMINADA “POLÍTICA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS (POL-EDI-18)” Y “POLÍTICA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS HUMANOS DE TI (POL-EDI-19)”, SEGÚN OFICIO IMAS-GG-1455-2025.

Yorleni León: Don Jafeth, nos va a ayudar aquí.

Pero mientras don Jafeth hace la introducción, les solicito por favor, la autorización, para que pueda ingresar de manera virtual, el Sr. Luis Adolfo González Alguera, Jefe Tecnologías de Información.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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 el ingreso de la persona funcionaria antes mencionada.

Doña Evelyn, usted nos ayuda, por favor, para darle espacio a don Luis, que se pueda incorporar.

Evelyn Mora: Sí, con gusto.

Yorleni León: Y, don Jafeth, le doy la palabra, entonces.

Jafeth Soto: Muchas gracias, doña Yorleni y Consejo Directivo.

Muy breve, en este caso, lo que traemos es la propuesta de eliminar dos políticas que ahorita están vigentes por el siguiente motivo, son tres los motivos, el primero, porque ya está atendido mediante otros documentos propios de las competencias de los departamentos a los que aplica, por ejemplo, una de las políticas es el perfil de profesionales de TI y se le define esta obligación al Jefe de TI, cuando la definición de perfiles, para puestos, es competencia propia de Desarrollo Humano, el otro, tiene que ver con temas financieros, que también va por la misma línea que lo define, para el jefe de TI y, para eso, es competencia estricta del Departamento de Administración Financiera, la Dirección de Soporte en su defecto.

Entonces, primero, porque ya está recogido en otras normativas, segundo, porque incluso, contradice las competencias que debería tener las instancias propias al

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



6

abocarlo a la Jefatura de TI y tercero, porque también este tipo de normas, usualmente, no se ponen en políticas que sean tan rígidas de cambio, que después tengan que venir siempre al Consejo de Directivo, sino que más bien es propia de la operativa y la actividad ordinaria que se hace en la institución, que puede estar siendo ajustada, según las oportunidades, conveniencia y regulación que le aplique, entonces, bajo estos tres motivos, que traemos la Propuesta Derogatoria, sí decir, ninguno, nada de lo que está aquí es que se va a dejar de hacer, es que ya está contenido en otra documentación, que es más pertinente y asignado según las competencias de las áreas que lo conforman, con eso, le cedo la palabra a don Luis Adolfo, si doña Yorleni, me lo permite.

Yorleni León: Claro.

Jafeth Soto: Para que pueda exponer el punto.

Yorleni León: Gracias, don Jafeth.

Don Luis Adolfo, buenas tardes, bienvenido a esta sesión, yo le doy la palabra, para que usted se pueda referir, ampliando ya lo dicho por don Jafeth.

Luis Adolfo González: Muchas gracias, doña Yorleni.

Buenas tardes doña Yorleni y miembros del Consejo Directivo y a los compañeros de planta.

Bueno, muy poco que agregar, don Jafeth, abordó perfectamente y ampliamente la justificación del motivo, por el cual estamos derogando estos dos documentos normativos, solo agregar que estos documentos se habían generado hace mucho tiempo, hace más de catorce años, donde las circunstancias, las actividades y el ambiente institucional era distinto, ya ha evolucionado, probablemente en aquel momento había alguna falencia de alguna documentación y también había talvez, alguna visión distinta de parte del Área de Tecnología de la Información, que en aquel momento se llamaba Área de Apoyo de Seguridad Informática, y al día de hoy la normativa y los ambientes laborales, en el tema de Recursos Humanos y Financiero, ya están realmente bien sustentados por los distintos documentos que cada área en el caso Financiera y Recursos Humanos o Desarrollo Humano tienen, entonces por esa razón, ya esos documentos pierden vigencia, casi inclusive hacen como una redundancia y una referencia muy limitada del acervo documental en normativa que tienen esas instancias. Básicamente solo quería agregar eso y quedo a disposición de pregunta.

Yorleni León: Muchas gracias, don Luis Adolfo.

¿No sé si tienen alguna pregunta que quisieran hacerle a don Luis Adolfo, alguna ampliación que requieran? ninguna.

Entonces, don Luis Adolfo, muchísimas gracias, ya nos quedamos con eso y vamos a proceder entonces nosotros a votar. Muchas gracias, buenas tardes.

Luis Adolfo González: Buenas tardes.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



7

Yorleni León: Muy amable.

Y, entonces, doña Alexandra, nos ayuda con la lectura del del acuerdo, por favor.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 276-10-2025

CONSIDERANDOS

1. Que es según el “Manual de procedimientos para la elaborar, modificar y derogar documentos normativos y otros instrumentos institucionales”, es atribución de este Órgano Colegiado el derogar las Políticas institucionales.
2. Que este Órgano Colegiado recibe oficio IMAS-GG-1455-2025, en el cual Tecnologías de Información mediante oficio IMAS-GG-TI-0148-2025 remite justificación para derogar dos documentos normativos a saber:

“Política para la administración de recursos financieros (POL-EDI-18)”

“Política para la administración de recursos humanos de TI (POL-EDI-19)”

3. Que es atribución de este Órgano Colegiado según el “Manual de procedimientos para la elaborar, modificar y derogar documentos normativos y otros instrumentos institucionales”, conocer las propuestas de derogación de estos instrumentos, por tratarse de políticas institucionales.

POR TANTO, SE ACUERDA:

1. Derogar la “Política para la administración de recursos financieros” (POL-EDI-18) en atención a los criterios jurídicos y técnicos aportados.
2. Derogar la “Política para la administración de recursos humanos de TI” (POL-EDI-19) en atención a los criterios jurídicos y técnicos aportados.
3. Solicitar a la Gerencia General que instruya a Tecnologías de Información con la finalidad de que realice el proceso interno de divulgación de las derogatorias mediante Planificación-CIRE, y retire de la Intranet la normativa acá derogada.

Yorleni León: Muy bien, vamos a proceder a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Pasamos al punto quinto.

ARTÍCULO QUINTO: ASUNTOS DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

1. Resolución No. 0100-08-2025-03
2. Resolución No. 0101-08-2025-02
3. Resolución No. 0103-08-2025-05

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



8

4. Resolución No. 0105-08-2025-05
5. Resolución No. 0106-08-2025-05
6. Resolución No. 0109-09-2025-09
7. Resolución No. 0110-09-2025-09
8. Resolución No. 0111-09-2025-09
9. Resolución No. 0113-09-2025-05
10. Resolución No. 0114-09-2025-03
11. Resolución No. 0115-09-2025-03
12. Resolución No. 0116-09-2025-05

Yorleni León: Les consulto, ¿si es necesario que doña Karla Pérez, se incorpore a la sesión?, ¿tienen alguna duda, que quisieran que doña Karla les aclare?, no.

Tal vez, don Luis Felipe, si pudiéramos ver la consulta que le trasladé hace unos minutos por WhatsApp.

Luis Felipe Barrantes: Sí, señora, yo le hice la consulta a doña Karla, yo le remití la observación por la nota de audio, que ella misma me hizo, voy a proceder a hacer la lectura de lo que me responde doña Karla o si incluso, quiere la podemos incluir en la sesión, para que sea ella quien no haga.

Yorleni León: No.

Luis Felipe Barrantes: Vamos a ver, doña Yorleni y a las señoras y señores del Consejo, dentro de esa misma resolución, me parece que la funcionaria, se motiva y dice de la siguiente manera, esta recomendación se sustenta en la valoración de las condiciones socioeconómicas, educativas y familiares, que se identificaron en el estudio técnico, se observa que los ingresos actuales de lograr, provienen de trabajo asalariado a un puesto no calificados dentro del sector privado, lo cual evidencia una situación laboral inestable y ante un eventual desempleo, las posibilidades de reinserción serían limitadas, considerando la baja escolaridad de la ausencia de formación técnica de los integrantes del hogar, a pesar de estas limitaciones, la familia ha realizado esfuerzos significativos, para sostener la educación de sus hijos, destacando uno de ellos, actualmente continuó estudiando, lo que demuestra la importancia otorgada a la formación académica como medio, para mejorar las condiciones de vida.

Adicionalmente, la familia ha enfrentado gastos extraordinarios, derivado de la situación de drogadicción, que afecta a uno de sus integrantes, a lo que ha requerido intervenciones emocionales, económicas, para su recuperación, aunado a ella, la vivienda presenta deterioro progresivo en su infraestructura, construida hace más de veinte años, con recursos propios, materiales de segunda mano, careciendo del cielo raso y con paredes en pisos que muestran grietas y desgastes, lo cual limita la habitabilidad digna del grupo familiar, cabe señalar que desde el momento en que la familia excedió al inmueble, existía la presencia de personas menores de edad, quienes debieran de gozar de la protección especial del Estado, según estipularon en el artículo, y a pesar de que los hijos han alcanzado la mayoría de edad, la titulación debió haberse realizado desde aquel entonces, el resguardo del interés superior del niño y el derecho del nivel de vida adecuado.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



9

Eso es lo que consta, porque están recomendando la titulación por cuenta del IMAS, esta es la valoración que hace la persona profesional, doña Yorleni.

Yorleni León: Muy bien, listo.

Entonces, hecha esa aclaración, vamos a proceder entonces a conocer uno a uno las resoluciones que tenemos, entonces, si no, si no es necesario la incorporación de doña Karla Pérez, yo le diría que entráramos entonces a conocer los acuerdos, para la resolución No. 0100-08-2025-03.

Alexandra Umaña: Sí, señora. Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 277-10-2025

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) La familia nuclear está conformada por cinco miembros a saber, el señor Christian Francisco Chinchilla Torres, 44 años, cédula de identidad #701360750, la señora Cinthya Francisca Arguedas Vargas, 49 años, cédula de identidad #701180157; ambos casados desde hace 3 años luego de haber convivido en unión libre durante más de 5 años. Dos hijas del primer matrimonio de doña Cinthya Francisca, Naslyn y Neslyn, 12 años, ambas estudiantes de apellido Paniagua Arguedas y la hija del señor Christian Francisco llamada Shenil Cecilia Chinchilla Flete, 18 años cédula de identidad #703280771, estudiante y soltera. Todas las personas integrantes de la familia son de nacionalidad costarricense.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



10

- b) La salud de la familia presenta algunas consideraciones. La señora Cinthya Francisca padece hipertensión arterial y actualmente se encuentra bajo control médico en el EBAIS de Betania. Por su parte, la joven Shenil Cecilia se encuentra embarazada (seis meses) cuenta con seguimiento prenatal en el mismo centro médico. El resto de las personas integrantes de la familia no reportan problemas o condiciones especiales por citar.

De acuerdo con la información consultada en los Sistemas de Información Social de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), consultados el 27 de agosto de 2025 todas las personas integrantes del hogar cuentan con seguro social vigente, lo que garantiza su acceso oportuno a los servicios de salud y a los controles médicos respectivos.

- c) El registro educativo de la familia es bajo. El señor Christian Francisco cuenta con primaria completa, la señora Cinthya Francisca finalizó la secundaria y posee un técnico medio en decoración de interiores. Por su parte de joven Shenil Cecilia tiene secundaria incompleta y en curso; las dos hijas menores de la pareja Naslyn y Neslyn, actualmente cursan el séptimo año en el Colegio Agropecuario de Siquirres.

La limitación en el nivel educativo de la familia representa un obstáculo significativo para acceder a empleos bien remunerados, ya que la mayoría de las oportunidades laborales de mayor remuneración requieren educación secundaria completa o alguna formación técnica especializada o profesional con salida laboral. La falta de un título educativo restringe sus opciones laborales, forzándolos a depender de trabajos informales o de baja remuneración lo que contribuye a perpetuar la vulnerabilidad económica de la familia.

- d) Según el estudio socioeconómico y la constancia de ingresos, se ha determinado que el señor Christian Francisco, es la principal fuente de ingresos en el hogar. El señor Chinchilla Torres trabaja como peón jornalero en la finca bananera recibiendo ingreso mensual de ₡346.000,00 (trescientos cuarenta y seis mil colones exactos). Por su parte la señora Cinthya Francisca recibe ayuda voluntaria del padre de sus hijas gemelas de ₡30.000,00 (treinta mil colones exactos) mensuales. Con los ingresos mencionados, logra cubrir parcialmente las necesidades básicas del hogar, aunque en muchas ocasiones los recursos no son suficientes para hacerles frente.

- e) En relación con la permanencia de la familia en el lote S/N, ubicado en Tobías Vaglio, el señor Christian Francisco informa, a través de la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble y entrevista domiciliar realizada en la visita, que su madre adquirió la propiedad hace más de 30 años y posterior a la muerte de su madre él la recibió como herencia. Su madre la señora Cecilia del Carmen Chinchilla Torres, murió en el 2001.

El señor Christian Chinchilla menciona que antes de que su madre adquiriera la propiedad, ella, sus hermanos y él vivían en una casa alquilada. Debido a la situación socioeconómica de su familia y su madre siendo jefa de hogar con cuatro hijos menores de edad a cargo Keneth, de 18 años; Freddy, de 17 años; Reyner, de 16 años; y Cristian Francisco, de 14 años recibió, por parte de la Asociación de Desarrollo de Tobías Vaglio, la donación de un lote para la construcción del inmueble. En ese momento, ninguno de los hijos de doña Cecilia del Carmen recibía

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



11

ayuda económica de parte de sus padres por lo que ella debió asumir toda la responsabilidad económica y de cuidado de la familia.

Según recuerda don Christian Francisco, la situación económica fue muy difícil para la familia, ya que la señora Cecilia del Carmen trabajaba como cocinera y sus ingresos eran insuficientes para cubrir todos los gastos que generaba la familia. Esto obligaba a la familia a priorizar dentro de las necesidades básicas. Además, debido a su nivel educativo, donde doña Cecilia del Carmen no podía optar por empleos mejor remunerados, limitando sus opciones laborales actividades con condiciones precarias.

Asegura que su madre decía que la donación del terreno fue una gran bendición para la familia, ya que les permitió construir una pequeña casa de baldosa y aunque las condiciones no eran óptimas, la familia la habitó para dejar de tener que realizar el pago de alquiler y entre todas las personas integrantes poco a poco la fueron acondicionando para mejorarla.

En el momento de la adquisición, el núcleo familiar estaba compuesto por Cecilia del Carmen Chinchilla Torres, Christian Francisco Chinchilla Torres, Kenneth Gerardo Pérez, Freddy Antonio Chinchilla Torres y Reiner Eduardo Chinchilla Torres. Actualmente, residen de manera permanente en el inmueble el señor Christian Francisco Chinchilla Torres, Cinthya Francisco Arguedas Vargas, Naslyn Paniagua Arguedas, Neslyn Paniagua Arguedas, Shenil Cecilia Chinchilla Flete.

Actualmente, la vivienda es de tamaño mediano y se encuentra en condiciones regulares. La infraestructura dispone de una sala independiente, separada de la cocina por una pared de cemento. Cuenta con tres habitaciones, cuyas ventanas de vidrio presentan deterioro. El techo está construido en madera y recubierto con láminas de zinc; sin embargo, presenta filtraciones y no posee cielo raso.

El baño es de cemento, con la mitad de las paredes revestidas en cerámica, y se encuentra en estado regular. Tanto las paredes internas como las externas muestran pintura desgastada y en mal estado. El piso no cuenta con recubrimiento de cerámica, sino que está lujado en color rojo. En cuanto al mobiliario, las camas disponibles se encuentran en condiciones regulares. A pesar de sus esfuerzos por mantener el hogar, los recursos limitados y las condiciones materiales de la vivienda dificultan realizar mejoras o mantener la casa en buen estado, lo que afecta su calidad de vida.

Mediante boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, el señor Christian Francisco solicita titular el inmueble a favor del señor Christian Francisco Chinchilla Torres, cedula #701360750 y de la señora Cinthya Francisca Arguedas Vargas, cedula #701180157. Nota con fecha 07 de noviembre del 2024 (Folio 0161).

- f) Según los parámetros SINIRUBUBE, la familia se ubica en Línea Pobreza Básica.
- g) De acuerdo con la consulta realizada en el SABEN, la familia ha sido beneficiaria de diversos programas del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), dentro de los que se destacan el Programa de Bienestar Familiar, del cual recibió apoyo entre 2013, 2015 y 2018, la Transferencia Monetaria Condicionada (TMC) Avancemos, durante el período de 2013 a 2019.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



12

A pesar de las múltiples intervenciones del Estado, se ha observado que la familia no ha logrado superar su situación de pobreza. Las ayudas proporcionadas a lo largo de los años no han sido suficientes para cubrir de manera sostenible las necesidades básicas del hogar, lo que pone de manifiesto la persistencia de las dificultades económicas y sociales que enfrenta.

- h) De acuerdo con el criterio de la Profesional en Desarrollo Social, la Licda. Karis Vargas Espinoza, así como la documentación presentada y la vista domiciliar realizada, se propone que la propiedad se titule de manera gratuita y que los gastos notariales sean cubiertos por la institución basado en el Decreto Ejecutivo 29531-MTSS. Esta recomendación se basa en varios factores, los cuales se detallan a continuación:

El señor Christian Francisco ha residido en la propiedad desde 1994, lo que significa más de treinta años de permanencia continua en el inmueble. Este arraigo refleja la urgencia habitacional de su grupo familiar, ya que no cuentan con otra alternativa de vivienda. Sin embargo, el inmueble presenta un deterioro significativo que no ha podido ser atendido debido a la limitada capacidad económica de la familia. La falta de recursos ha impedido realizar reparaciones esenciales, lo que ha agravado las condiciones de habitabilidad y afectado negativamente su calidad de vida.

Actualmente, dos de sus hijas duermen en una sola cama, situación que se verá aún más comprometida con la llegada de un nuevo integrante a la familia, lo cual incrementará el hacinamiento. En este contexto, la titulación de la propiedad adquiere un papel importante, ya que abriría la posibilidad de acceder a un bono de mejoramiento de vivienda o bien de gestionar un crédito en el sistema financiero para rehabilitar la estructura del inmueble.

Debe destacarse que en el núcleo familiar residen personas menores de edad, quienes gozan de especial protección del Estado, conforme al artículo 51 de la Constitución Política, el Código de la Niñez y la Adolescencia (Ley N.º 7739) y la Convención sobre los Derechos del Niño (Ley N.º 7184). Estas normativas establecen el deber estatal de garantizar un nivel de vida adecuado para la niñez, lo cual incluye el acceso a una vivienda digna, segura y accesible. Cabe señalar que desde el ingreso inicial de la familia al inmueble ya existían menores de edad, por lo que el proceso de titulación debió haberse concretado oportunamente; no obstante, la Institución no accionó en ese momento como correspondía.

En consecuencia, se estima que la formalización de la propiedad constituye una medida fundamental para asegurar la estabilidad habitacional de la familia. Esta acción no solo les brindaría la posibilidad de vivir en condiciones más dignas y adecuadas a sus necesidades, sino que también consolidaría su seguridad jurídica y social, impactando positivamente en su bienestar presente y futuro.

- 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.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



POR TANTO, SE ACUERDA:

- 1.- Declarar de Interés Social, el presente acto de titulación.
- 2.- Aprobar la donación del lote S/N del Proyecto Tobías Vaglio, que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 0072450-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en Distrito Siquirres, Cantón Siquirres, Provincia Limón, **para titular a favor del señor Christian Francisco Chinchilla Torres, cedula de identidad #701360750 y de la señora Cinthya Francisca Arguedas Vargas, cedula #701180157;** con base en la recomendación emitida en la Resolución #00100-08-2025-03 de fecha 27 de agosto 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. La familia beneficiaria de esta donación es la que se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalidad de Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
Chinchilla Torres Christian Francisco Arguedas Vargas Cinthya Francisca	701360750 701180157	Donación	L-0278145-1995	7-72450-000	240,10	4.802.000,00

- 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 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

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



14

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.

Yorleni León: Muy bien, vamos a proceder a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: vamos a proceder entonces a conocer la propuesta de acuerdo, para la resolución No. 0101-08-2025-02.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 278-10-2025

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 monoparental conformada por siete miembros, la señora Deysha Laschan Reynolds Brown, de 37 años, con cédula de identidad número #701830024, quien

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



15

es ama de casa y soltera; sus hijos Syesha Noemi Reynolds Brown, de 16 años, estudiante, Sheikeling Reynolds Brown de 12 años, estudiante, Seykeling Taysha Reynolds Brown de 12 años, estudiante, Deymarck Yadir Linch Reynolds de 10 años, estudiante, Deykel Yail Reynolds Brown, de 3 años y Deykeling Aisha Reynolds Brown, de 3 años. Todos los integrantes de la familia son de nacionalidad costarricense.

- b) En relación con el estado de salud de la familia, la señora Deysha Laschan manifiesta que padece de presión arterial alta, aunque actualmente no se encuentra bajo control médico. Por su parte, sus hijos no presentan problemas de salud y reciben atención médica cuando es necesario en el EBAIS de Cocos. Este centro de salud representa una ventaja para la familia, ya que facilita la realización de chequeos médicos rutinarios enfocados en la prevención de enfermedades.

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), tanto la señora Deysha Laschan y Syesha Noemi, cuenta con seguro social por el Estado, Deykel Yail y Deykeling Aisha, cuenta con seguro social familiar y Sheikeling Reynolds, Seykeling Taysha y Deymarck Yadir no cuentan con seguro social.

- c) El registro educativo familiar es bajo. La señora Deysha Laschan, madre de familia, tiene la secundaria incompleta (octavo año aprobado), no se registra participación en procesos formativos complementarios o de capacitación técnica, lo que representa una desventaja significativa en términos de acceso a oportunidades laborales formales y mejor remuneradas. Esta limitación educativa genera un rezago que incide directamente en su capacidad para mejorar su situación socioeconómica y alcanzar mayor estabilidad familiar.

En cuanto a sus hijos, todos se encuentran actualmente incorporados al sistema educativo formal, lo cual es un factor positivo y esperanzador para el futuro del núcleo familiar. Syesha Noemi cursa el noveno año en el CINDEA de Limón, Sheikeling Reynolds, y Seykeling Taysha están matriculados en sexto grado en la Escuela Atilia Mata de Limón, mientras que Deymarck Yadir cursa el cuarto grado en la misma institución.

Este seguimiento escolar por parte de los menores representa una oportunidad clave para romper el ciclo de rezago educativo observado en la madre. La permanencia y avance académico de los niños y adolescentes es fundamental para mejorar, a mediano y largo plazo, las condiciones de vida de la familia.

- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se confirma que el recurso económico proviene únicamente de la señora Deysha Laschan, quien trabaja de forma ocasional realizando labores domésticas y brindando cuidado a personas adultas mayores, por lo que percibe un ingreso mensual de ₡100.000,00 (cien mil colones exactos).

Adicionalmente, sus hijos reciben una Transferencia Monetaria Condicionada del Programa Avancemos, otorgada por el IMAS, por un monto total de ₡84.000,00 (ochenta y cuatro mil colones exactos) mensuales, correspondiente a cuatro hijos menores de edad.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



16

De acuerdo con lo señalado, se muestra que los ingresos del hogar son insuficientes para que la familia pueda cubrir las necesidades básicas, como alimento, salud, techo, educación y transporte; así como, la atención de los servicios públicos. No existen otros ingresos asociados al núcleo familiar.

- e) Según la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble; así como, mediante la entrevista domiciliar realizada, se hace constar que la familia adquirió el Lote S/N, ubicado en el proyecto La Conquista en Limón, en el año 1991. De acuerdo con el testimonio de Deysha Laschan, el terreno fue originalmente adquirido por su padre, el señor Norman Reynolds Yarth, mediante una donación otorgada a través de un convenio entre la Municipalidad de Limón y el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), como parte de un programa dirigido a beneficiar a funcionarios municipales. Su padre laboraba como inspector municipal.

Relata que, al momento de recibir el lote, este se encontraba baldío, por lo que su padre debió construir la vivienda con recursos propios. Para ello, solicitó un préstamo a la cooperativa laboral, con el cual edificó una pequeña casa de baldosa compuesta por dos habitaciones, sala, cocina, baño, techo de zinc con estructura de madera y un corredor. La construcción inicial carecía de acabados como cerámica, repello o pintura, pero se logró habilitar la vivienda incorporando los servicios básicos de agua y electricidad, inicialmente facilitados por los vecinos.

La señora Deysha Laschan señala que su familia recibió el terreno debido a que no contaban con una vivienda propia. Antes de asentarse en este lugar, alquilaban una vivienda en el centro de Limón. Su padre tenía un salario modesto como inspector municipal y su madre, la señora Leoni Brown, se dedicaba a las labores del hogar, lo que limitaba considerablemente los ingresos familiares. Ambos tenían un nivel educativo bajo, lo cual dificultaba el acceso a mejores oportunidades laborales. En ese entonces, la familia tenía los dos hijos menores: Deysha Laschan, de 3 años y Ferdinand Reynolds, de 1 año, quienes vivían en condiciones de necesidad debido a la precariedad económica familiar.

La señora Deysha Laschan indica que hace cuatro años falleció su madre la señora Leoni Brown, tras ese suceso su padre se retiró del inmueble, quedando ella a cargo de la vivienda junto con sus seis hijos. Al momento de establecerse en la propiedad, convivían en la vivienda el señor Norman Reynolds, la señora Leoni Brown, Deysha Laschan y Ferdinand Reynolds.

Actualmente, la vivienda es de tamaño mediano y está construida en material de cemento, aunque presenta un evidente deterioro. Su distribución incluye una sala separada de la cocina por un desayunador, un cuarto de pilas ubicado en la parte trasera en mal estado, tres habitaciones y un baño sin cerámica. Las ventanas son de vidrio, y el techo está conformado por láminas de zinc sostenidas por una estructura de madera en mal estado, que presenta filtraciones en varias secciones. El corredor, de tamaño mediano y enverjado, también se utiliza como garaje. El piso es de cemento lujado color gris, pero presenta grietas y filtraciones durante la temporada de lluvias. La vivienda no cuenta con cielo raso, lo que evidencia su carácter básico y la falta de acabados o mejoras estructurales significativas. Aunque la casa está pintada, la pintura se encuentra visiblemente deteriorada, tanto en el interior como en el exterior.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



17

La señora Deysha Laschan manifiesta que contar con una vivienda propia le ha traído múltiples beneficios a lo largo de los años. Destaca que disponer de un lugar estable y permanente le ha permitido brindar a su familia un entorno seguro, lo cual ha sido fundamental para su bienestar. Uno de los aspectos más valorados por ella es la ubicación, ya que la vivienda se encuentra cerca del centro de salud comunitario, lo que facilita el acceso a controles médicos y atención oportuna, especialmente considerando su situación económica. Asimismo, el trabajo de su compañera se encuentra cerca del hogar, lo que permite un traslado eficiente. Sus hijos asisten a una escuela cercana, lo que favorece su inserción y permanencia en el sistema educativo.

Actualmente, residen en la propiedad la señora Deysha Laschan, junto con Syesha Noemi, Sheikeling Reynolds, y Seykeling Taysha, Deymarck Yadir, Deykel Yail y Deykeling Aisha.

De acuerdo con una consulta en el sistema del Registro Nacional de la Propiedad, la señora Deysha Laschan no posee ningún bien inmueble registrado a su nombre.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular el inmueble a favor de Deysha Laschan Reynolds Brown, cédula de identidad #701830024. Nota con fecha 25 de marzo de 2025 folio 0137.

- f) Según parámetros SINIRUBE, consultados el 6 de mayo del 2025, la familia califica en Línea de Pobreza Extrema.
- g) Es importante destacar que, según la información registrada en el sistema SABEN, la familia de la señora Deysha Laschan ha recibido previamente apoyo institucional a través de diversos programas estatales de asistencia social. Entre los beneficios otorgados se encuentran: Subsidio Atención a Familias recibido entre los años 2013 y 2018, y nuevamente del 2023 al 2024, Red de Cuido otorgado entre los años 2016 y 2017, Bono Proteger recibido en el año 2020, Formación Humana: participación en el año 2022, Transferencia Monetaria Condicionada Avancemos de manera continua desde el año 2019 hasta el 2025.

Estos apoyos reflejan las múltiples necesidades socioeconómicas que enfrenta la familia, las cuales no han podido ser resueltas de manera autónoma debido a la precariedad de sus condiciones de vida. La continuidad en la recepción de estos beneficios evidencia la situación de pobreza persistente del núcleo familiar, así como la intervención constante del Estado para contribuir con los gastos básicos y promover su bienestar

- h) La Profesional en Desarrollo Social Licda. Karis Vargas Espinoza, según análisis integral realizado con base en los hallazgos a partir de la visita domiciliar, los requisitos y/o documentación aportada, la entrevista aplicada y su criterio técnico profesional, recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble a favor de la familia y que los gastos notariales sean asumidos por la Institución, según lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS y sus reformas.

La presente recomendación se fundamenta en los hallazgos obtenidos durante la visita social realizada a la vivienda de la señora Deysha Laschan, los cuales reflejan una situación de alta vulnerabilidad habitacional que ha sido desatendida por las instituciones correspondientes, especialmente por el IMAS.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



18

La señora Laschan y su núcleo familiar han residido en la propiedad por más de 34 años de manera continua. A lo largo de este tiempo, han manifestado de forma reiterada su interés por regularizar la tenencia del terreno, evidenciando un fuerte arraigo y compromiso con su comunidad. Esta permanencia prolongada no obedece a una elección voluntaria, sino a la falta de alternativas habitacionales dignas y sostenibles. Por ello, avanzar en el proceso de formalización de la tenencia se vuelve crucial para garantizar estabilidad residencial, seguridad jurídica y el pleno ejercicio de derechos fundamentales.

La condición de la vivienda es precaria y presenta deterioro estructural significativo, derivado de la difícil situación económica que enfrenta la familia. La señora Laschan se dedica a trabajos informales como labores domésticas y cuidado de personas adultas mayores, lo que genera ingresos esporádicos e insuficientes para cubrir las necesidades básicas del hogar, y mucho menos para asumir los costos de mantenimiento o remodelación de la vivienda.

Esta realidad se agrava considerando la composición del grupo familiar, integrado por seis personas menores de edad. En este contexto, se hace indispensable invocar el principio del interés superior de la persona menor de edad, establecido en el Código de la Niñez y la Adolescencia (Ley N.º 7739), particularmente en sus artículos 23 y 25, que reconocen el derecho de los niños, niñas y adolescentes a vivir en condiciones que garanticen su desarrollo integral, incluyendo el acceso a una vivienda segura y digna.

Durante la visita, se identificaron múltiples afectaciones que comprometen directamente la salud y seguridad de los menores: techo con filtraciones, humedad persistente en el piso, baño inconcluso, instalaciones eléctricas obsoletas, falta de cielo raso, cuartos sin ventilación ni iluminación adecuada, y un cuarto de pilas en condiciones inseguras. A ello se suma la falta de un título de propiedad, lo que impide a la familia acceder a beneficios sociales y consolidar un patrimonio familiar seguro.

En este sentido, se recomienda titular el inmueble a favor de la señora Deysha Laschan, le permitiría a la familia acceder a programas de mejoramiento habitacional, estabilizar su situación socioeconómica y asegurar un entorno digno para el crecimiento y desarrollo de los niños y las niñas que allí residen.

- 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.- Asunto: Aprobar la segregación y donación que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 24164-000, con plano catastro N° 7-1678596-2013, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el proyecto La Conquista, Lote S/N, Distrito 1° Limón, Cantón 1° Limón, Provincia 7° Limón, para titular a favor de Deysha Laschan Reynolds Brown, cédula de identidad # 701830024, con

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



19

base en la recomendación emitida en la resolución # 0101-08-2025-02 de fecha 29 de agosto 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 del Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
Deysha Laschan Reynolds Brown	701830024	Segregación Donación	7-1678596-2013	7-24164-000	192	6.912.000,00

- 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 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 para la formalización de la escritura, los cubrirá la Institución.

Yorleni León: Muy bien, vamos a proceder a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



20

Yorleni León: Vamos a continuar ahora con la resolución No. 0103-08-2025-05.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 279-10-2025

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 monoparental, conformada por dos personas, el jefe de hogar, el señor Antonio Edgar del Socorro Navarro Umaña, cédula de identidad # 105770261, 63 años, viudo, labora por cuenta propia y su hija María Alejandra Navarro Calvo, cédula de identidad # 305380118, 23 años, soltera y estudiante. Ambos son de nacionalidad costarricense.
- b) Con relación al estado de salud, el grupo familiar no presenta padecimientos o discapacidad.

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), tanto el señor Antonio Edgar del Socorro y María Alejandra cumplen con los requisitos para ser atendidos, ya que cotizan como trabajadores independientes.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



21

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, se cuenta con nivel educativo medio, el señor Antonio Edgar del Socorro cuenta con sexto grado aprobado; en tanto, María Alejandra se encuentra cursando el cuarto año universitario de la carrera Administración de Negocios. En cuanto a participación en procesos formativos complementarios o de capacitación técnica la señora María Alejandra se ha capacitado en ciberseguridad.
- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se confirma que el recurso económico proviene del señor Antonio Edgar del Socorro quien labora por cuenta propia en un negocio que tiene dentro de su vivienda, específicamente una pulpería, reporta un ingreso mensual aproximado de ₡350.000,00 (trescientos cincuenta mil colones exactos). Estos son los únicos ingresos con los que cuenta la familia para cubrir las necesidades básicas del hogar, como alimento, salud, techo, educación y transporte; así como, los servicios públicos. No existen otros ingresos asociados al núcleo familiar.
- e) Según la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble; así como, mediante la entrevista domiciliar realizada, se hace constar que la familia adquirió el lote N°25 ubicado en el Proyecto Oriental de León Cortés en el año 1995 (hace 30 años). Explica el señor Antonio Edgar del Socorro que trabajaba en el campo, razón por la cual contaba con poco ingreso económico, y como resultado, la familia presentaba situación socioeconómica precaria y necesidades básicas insatisfechas, a razón de ello, vivían en un cuarto ubicado en la casa de sus padres; sin embargo, señala que la situación era muy incómoda y fue esa misma incomodidad la que lo motivó a querer algo mejor para su familia y fue entonces cuando buscó opciones habitacionales para que se pudieran independizar.

Ante esta necesidad urgente, relata que se le presentó la oportunidad de adquirir las mejoras del inmueble a titular. Dichas mejoras fueron compradas por un monto de ₡400.000,00 (cuatrocientos mil colones exactos), el dinero lo pudo cubrir gracias a que, afortunadamente, ganó un premio de lotería.

Al momento de adquirir el inmueble, la familia estaba conformada tres integrantes, el señor Antonio Edgar del Socorro, su esposa María del Rosario Calvo Solís (fallecida) y su hija Gloria Navarro Calvo.

Describe las condiciones de la infraestructura de la vivienda inicialmente, como una casa pequeña, sin cielo raso, con dos habitaciones, y un espacio multifuncional que se utilizaba como sala, comedor y cocina. Las paredes eran de madera, el piso de cemento lujado, y no contaban con cielo raso. La necesidad de contar con un refugio seguro y estable para su familia los llevó a habitar el inmueble en esas condiciones. En un esfuerzo por mejorar su situación económica, el señor Antonio Edgar del Socorro emprendió un negocio familiar en la misma vivienda “una pulpería”. Este emprendimiento le permitió, con mucho esfuerzo, atender de mejor manera las necesidades básicas del hogar.

En la actualidad, la vivienda ha experimentado mejoras tanto en infraestructura como en condiciones de habitabilidad. Se observa una construcción sólida, con paredes de concreto en buen estado, piso cerámico y techo de zinc en buenas condiciones. La vivienda cuenta con servicio de agua mediante acueducto rural,

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



22

disponibilidad de electricidad, sanitario conectado a tanque séptico, uso de gas para cocinar, y eliminación de desechos por medio del camión recolector.

Transcurridos los años su hija Alicia formó su propia familia y se trasladó a San José a residir, los únicos integrantes del hogar que quedaron fueron el señor Antonio Edgar del Socorro con su hija menor María Alejandra.

Mediante la Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular la nuda propiedad a favor de la señora María Alejandra Navarro Calvo, cédula de identidad #305380118; reservándose el usufructo, uso y habitación a favor del señor Antonio Edgar del Socorro Navarro Umaña, cédula de identidad #105770261. Nota con fecha 23 de abril de 2025, folio #0013.

- f) Según parámetros SINIRUBE consultados el 10 de abril del 2025, la familia califica en Línea de Vulnerables.
- g) Si bien es cierto, la consulta realizada en el historial del SABEN muestra que la familia no tiene antecedentes de intervención Institucional, según la investigación que se realizó y de acuerdo con la información recabada en la visita domiciliar, se puede concluir que la familia presentaba situación socioeconómica precaria y necesidades básicas insatisfechas.
- h) La Profesional en Desarrollo Social, Licda. Karol María Barrios Hernández, según análisis integral realizado con base en los hallazgos a partir de la visita domiciliar, los requisitos y/o documentación aportada, la entrevista aplicada y su criterio técnico profesional, recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble a favor de la familia y que los gastos notariales sean asumidos por la Institución, según lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS y sus reformas.

Esta recomendación está basada en el reconociendo el compromiso demostrado por el señor Antonio Edgar del Socorro para consolidar un hogar digno, pese a las limitaciones económicas y la pérdida de su esposa, quien también formó parte activa en la construcción del proyecto de vida familiar.

Por otra parte, el ingreso mensual familiar a penas logra cubrir las necesidades básicas del hogar, como alimento, salud, techo y servicios públicos, así como la inversión en educación y transporte de María Alejandra para procurar una mejor calidad de vida en el futuro para ella y que se aleje, en la medida de lo posible, de las necesidades que ha experimentado su familia por la falta de estudio. Además de que no existen otros ingresos asociados al núcleo familiar que puedan hacer frente al pago de los gastos notariales que implicaría el registro de la propiedad a su nombre.

La recomendación toma en cuenta también la permanencia prolongada en el inmueble por cerca de 30 años, el esfuerzo personal y familiar invertido para mejorar las condiciones habitacionales, así como la función social que cumple la vivienda al brindar sustento económico mediante un negocio propio. En este sentido, la formalización del derecho de propiedad representa no solo seguridad jurídica, sino también un acto de justicia social que contribuye al fortalecimiento del arraigo y la mejora en la calidad de vida del grupo familiar.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



23

- 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 donación del lote N°25 del Proyecto Oriental, finca inscrita en el Partido de San José folio real 548984-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Distrito 1° San Pablo, Cantón 20° León Cortes, Provincia 2° San José; para titular la nuda propiedad a favor de la señora María Alejandra Navarro Calvo, cédula de identidad #305380118; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor del señor Antonio Edgar del Socorro Navarro Umaña, cédula de identidad #105770261 sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0103-08-2025-05 de fecha 29 de agosto 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 son las que se describen a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
Antonio Edgar del Socorro Navarro Umaña (Usufructuario)	105770261	Donación	1-2321129-2021	1-548984-000	116,00	4.060.000,00
Maria Alejandra Navarro Calvo (Nuda propietaria)	305380118					

- 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:

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



24

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.

Yorleni León: Muy bien, vamos a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Vamos a continuar ahora con la resolución No. 0105-08-2025-05.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 280-10-2025

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..."

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



25

CONSIDERANDO

- a) Familia nuclear, conformada por dos personas, el jefe de hogar, señor Marco Tulio Aguilar Ramírez, cédula de identidad #301570168, 81 años, casado, pensionado, y su esposa María Isabel Calderón Mata, cédula de identidad #104920275, 66 años, casada, ama de casa. Ambos de nacionalidad costarricense.
- b) Con relación al estado de salud del grupo familiar, el señor Marco Tulio presenta discapacidad visual total en su ojo izquierdo; en tanto, la señora María Isabel padece de presión alta. Ambos se encuentran con tratamiento médico.

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), el señor Marco tiene derecho a la prestación de servicios, ya que es pensionado por el régimen de Invalidez, Vejez y Muerte (IVM) y la señora María Isabel cumple con los requisitos para ser atendida, ya que posee beneficio familiar otorgado por una persona que tiene derecho a la prestación de servicios.

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, se cuenta con bajo nivel educativo; el señor Marco Tulio culminó la primaria y la señora María Isabel tiene aprobado el segundo grado, confirma que sabe leer y escribir.
- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se confirma que el recurso económico proviene de la pensión de IVM que recibe el señor Marco Tulio por un monto mensual de ₡311.000,00 (trescientos once mil colones con 00/100).

De acuerdo con lo señalado, se muestra que los ingresos del hogar son insuficientes para que la familia pueda cubrir las necesidades básicas de alimento, salud, techo, educación y transporte; así como los servicios públicos. No existen otros ingresos asociados al núcleo familiar.

Según la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble; así como, mediante la entrevista domiciliar realizada, se hace constar que la familia adquirió el lote N°19 ubicado en el Proyecto Llanos de Santa Lucía en el año 1985 (40 años). Explica el señor Marco Tulio que por muchos años su grupo familiar sufrió las consecuencias de vivir inmerso en la pobreza, siempre acompañados de las carencias socioeconómicas y de vivienda, razón por la que se encontraban alquilando una casa en Los Diques de Cartago, esa era la opción que tenía la familia, debido a que el ingreso económico provenía de trabajos como peón agrícola y, por tanto, siempre estaban muy limitados.

Al momento de adquirir el inmueble, la familia estaba conformada por tres integrantes, el señor Marco Tulio Aguilar Ramírez, María Isabel Calderón Mata y Marco Aurelio Aguilar Calderón (su único hijo, fallecido).

Según el testimonio brindado por el señor Marco Tulio, su proceso de integración al Proyecto de Vivienda en Llanos de Santa Lucía se inició tras haberse informado sobre dicha iniciativa a través de canales comunitarios. Motivado por la posibilidad de mejorar sus condiciones habitacionales, comenzó las gestiones necesarias ante el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), con el objetivo de obtener el respaldo Institucional para acceder a un lote y eventualmente construir su vivienda.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



26

Durante el proceso, el señor Marco Tulio logró establecer coordinación directa con funcionarios del IMAS, quienes, tras la evaluación correspondiente, le asignaron un lote dentro del citado proyecto habitacional. Esta asignación se formalizó mediante un pago de ₡200.000,00 (doscientos mil colones con 00/100), realizado por el titular como parte del compromiso para asegurar el inmueble y avanzar en la consolidación de su vivienda.

Cabe destacar que, en una muestra de solidaridad y apoyo familiar, el padre del señor Marco Tulio, el señor Rogelio Calderón, contribuyó activamente a la construcción de la vivienda mediante la donación de materiales, lo cual permitió el inicio de las obras constructivas pese a las limitaciones económicas existentes en ese momento. Describe que en ese entonces la casa tenía paredes que eran de lata, el piso lujado y un servicio sanitario tipo letrina.

Posteriormente, como parte del seguimiento institucional al proceso de las mejoras habitacionales, el señor Marco Tulio recibió un segundo apoyo económico por parte del IMAS, ascendiendo a la suma de ₡500.000,00 (quinientos mil colones con 00/100). Este monto fue destinado específicamente para la finalización de la vivienda, permitiéndole así consolidar un espacio más digno y seguro para el núcleo familiar.

Actualmente la casa cuenta con paredes de cemento en estado regular; en tanto, el piso, el techo (zinc) y el cielo raso se encuentran en mal estado. Cuenta con fuente de abastecimiento de agua, disponibilidad de electricidad, el servicio sanitario conectado al alcantarillado y el medio de eliminación de basura mediante camión recolector.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular el inmueble a favor de Marco Tulio Aguilar Ramírez, cédula de identidad #301570168 y María Isabel Calderón Mata, cédula de identidad #104920275. Nota con fecha 07 de febrero, 2025, folio #0003.

- e) Según parámetros SINIRUBE consultados el 07 de febrero del 2024, la familia califica en Línea de No Pobreza; así como, según Ficha de Información Social (FIS), la familia presenta Línea de Pobreza por Discapacidad (LPD).
- f) Si bien es cierto, la consulta realizada en el historial del SABEN muestra que la familia no tiene antecedentes de intervención Institucional, según la investigación que se realizó y de acuerdo con la información recabada en la visita domiciliar, se puede concluir que, aunque no existen estos registros, la Institución en su momento, tuvo que haber efectuado la valoración social acerca de los factores de riesgos que tuvo que haber afrontado al grupo familiar; y producto de esta valoración, es que el IMAS entrega a la familia recurso económico para afrontar las necesidades para la construcción del inmueble que a la fecha se busca titular.
- g) La Profesional en Desarrollo Social Licda. Karol María Barrios Hernández, según análisis integral realizado con base en los hallazgos a partir de la visita domiciliar, los requisitos y/o documentación aportada, la entrevista aplicada y su criterio técnico profesional, recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble a favor de la familia y que los gastos notariales sean asumidos por la Institución, según lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS y sus reformas.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



27

La recomendación social 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 el marco de políticas públicas orientadas a la atención de familias en condición de pobreza.

Aunado, la familia ha demostrado una ocupación continua y con fines habitacionales del lote desde hace 40 años, evidenciando un proceso de arraigo sostenido y una mejora progresiva del entorno habitacional, a pesar de haber iniciado en condiciones de alta vulnerabilidad. Estas mejoras han sido impulsadas no solo por el esfuerzo familiar, sino que también, por el acompañamiento Institucional recibido.

Actualmente, tanto el señor Marco Tulio como su esposa son personas adultas mayores, condición que, sumado a su situación de Pobreza por Discapacidad, incrementa su nivel de vulnerabilidad y la necesidad de una intervención estatal prioritaria y en atención a la situación de origen, el esfuerzo familiar sostenido, el cumplimiento de la función social de la propiedad y el principio de justicia social, se considera pertinente para brindar seguridad jurídica sobre el inmueble. Esta recomendación se sustenta en la Ley N.º 7935: Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, específicamente en su Artículo 3 Derechos para mejorar la calidad de vida, inciso c), que establece el derecho a una “vivienda digna, apta para sus necesidades.

Por otra parte, el ingreso mensual familiar a penas logra cubrir las necesidades básicas del hogar, como alimento, salud, techo y servicios públicos, y no existen otros ingresos asociados al núcleo familiar (compuesto por dos personas adultas mayores) que puedan hacer frente al pago de los gastos notariales que implicaría el registro de la propiedad a su nombre.

En este sentido, la regularización del inmueble representa una acción justa, equitativa y coherente con los principios de protección a poblaciones vulnerables, promoviendo el derecho a una vivienda digna y legalmente respaldada, y garantizando estabilidad en la etapa de vejez.

- h) 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 donación del lote N° 19 del Proyecto Llanos de Santa Lucía, finca inscrita en el Partido de Cartago, folio real 94142-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Distrito Paraíso, Cantón Paraíso, Provincia Cartago; para titular el inmueble a favor de Marco Tulio Aguilar Ramírez, cédula de identidad #301570168 y María Isabel Calderón Mata, cédula de identidad #104920275, con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0105-08-2025-05 de fecha 29 de agosto 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

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



28

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 donación son las que se describen a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
Marco Tulio Aguilar Ramírez María Isabel Calderón Mata	301570168 104920275	Donación	3-0400232-1980	3-94142-000	140,00	5.600.000,00

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 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.

Yorleni León: Muy bien, vamos a proceder a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Doña Alexandra, con usted desea nos dice y le ayudamos, verdad.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



29

Alexandra Umaña: Si no les cansa en mi voz, yo no tengo ningún problema.

Yorleni León: Muy bien.

Vamos entonces con la resolución No. 0106-08-2025-05.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 281-10-2025

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 monoparental, conformada por dos personas, la jefa de hogar, señora Rafaela Moya Orozco, cédula de identidad #301530252, 81 años, viuda, pensionada, y su hijo Jorge Pablo Gómez Moya, cédula de identidad #303730085, 43 años, soltero, asalariado. Ambos de nacionalidad costarricense.
- b) Con relación al estado de salud del grupo familiar, se informa que la señora Rafaela padece asma, hipertensión arterial y osteoporosis, aunado sufre de una úlcera causada por un accidente y producto de esta condición, requiere cuidados y atención las 24 horas. En cuanto al señor Jorge Pablo informe de un diagnóstico médico reservado y se encuentra con tratamiento.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



30

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), tanto la señora Rafaela tiene derecho a la prestación de servicios, ya que es pensionada y el señor Jorge Pablo quién cumple con los requisitos para ser atendido, ya que cotiza como asegurado directo asalariado.

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, se cuenta con nivel educativo medio; la señora Rafaela cuenta con sexto grado y el señor Jorge Pablo aprobó el Bachillerato de Secundaria. Se registra participación en procesos formativos complementarios o de capacitación técnica por parte del señor Jorge Pablo, quien cuenta con cursos de Servicio al Cliente.
- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se confirma que el recurso económico proviene de varias fuentes, la señora Rafaela es pensionada por el Régimen No Contributivo (RNC), percibiendo un monto mensual de ₡82.000,00 (ochenta y dos mil colones con 00/100); por su parte, el señor Jorge Pablo labora como Administrador de la tienda Accioncorp Sociedad Anónima y percibe un ingreso mensual de ₡370.000,00 (trescientos setenta mil colones con 00/100). Estos son la totalidad de ingresos con los que cuenta la familia para cubrir las necesidades básicas del hogar, como alimento, salud, techo, educación, transporte; así como, la atención de los servicios públicos. No existen otros ingresos asociados al núcleo familiar.
- e) Según la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble; así como, mediante la entrevista domiciliar realizada, se hace constar que la familia adquirió el lote S/N, ubicado en el Proyecto de Cervantes de Cartago en el año 1995 (hace 30 años). La señora Rafaela relata que, en ese momento, el grupo familiar atravesaba una situación de extrema necesidad, con limitaciones significativas en el acceso a alimentación, vestido y condiciones dignas de vivienda, razón por la que vivía en una casa prestada en Cartago.

A esta situación se sumaba la problemática del alcoholismo de su esposo, el señor Jorge Luis Gómez Rodríguez (fallecido), era el único que laboraba como peón de construcción y sus ingresos eran insuficientes, además derivó en múltiples episodios de violencia intrafamiliar. Esta dinámica afectó profundamente la estabilidad emocional y económica de la familia, dificultando aún más la satisfacción de sus necesidades básicas.

Ante la falta de opciones habitacionales, la señora Rafaela se enteró del proyecto en Cervantes e inició coordinaciones para la asignación del lote con la Municipalidad de Cartago y el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), confirma que hizo un aporte económico de ₡5.000,00 (cinco mil colones exactos) para gestionar la adjudicación a su nombre. Describe malas condiciones de la vivienda asignada, ya que tanto las paredes y el techo (ambos de zinc) como el piso de cemento lujado, se encontraban en mal estado.

Al momento de adquirir el inmueble, la familia estaba conformada por cuatro integrantes, la señora Rafaela Moya Orozco, su madre la señora Margarita Orozco Mora (fallecida), su esposo el señor Jorge Luis Gómez Rodríguez (fallecido), y su hijo Jorge Pablo Gómez Moya.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



31

A la fecha, las condiciones de la infraestructura de la vivienda se encuentran en buen estado, producto de los esfuerzos económicos realizados por sus hijos, quienes han procurado mejorar las condiciones de habitabilidad de la casa con el fin de brindarle a su madre, persona adulta mayor, un entorno más digno, seguro y adecuado para su bienestar. Esta cuenta con paredes exteriores en concreto, piso de cerámica, en tanto el techo es de zinc y el cielo raso están en buenas condiciones. En cuanto a la disponibilidad de servicios públicos tienen acceso a la fuente de abastecimiento de agua, disponibilidad de electricidad, sanitario conectado al alcantarillado y medio de recolección de basura mediante camión recolector.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular la nuda propiedad a favor de Jorge Pablo Gómez Moya, cédula de identidad #303730085; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Rafaela Moya Orozco, cédula de identidad #301530252; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida. Nota con fecha 06 de febrero 2025, folio #0006.

- f) Según parámetros SINIRUBE consultados el 04 de marzo del 2024, la familia califica en Línea de No Pobreza.
- g) La consulta realizada en el historial del SABEN muestra que la familia no tiene antecedentes de intervención Institucional; sin embargo, según la investigación que se realizó y de acuerdo con la información recabada en la visita domiciliar, se puede concluir qué, aunque no existen estos registros, la Institución en su momento, tuvo que haber efectuado la valoración social acerca de los factores de riesgos que presentaba el grupo familiar, lo cual evidentemente fue determinante, muestra de ello la entrega del inmueble a la familia por parte de Municipalidad de Cartago y el IMAS.
- h) La Profesional en Desarrollo Social Licda. Karol María Barrios Hernández, según análisis integral realizado con base en los hallazgos a partir de la visita domiciliar, los requisitos y/o documentación aportada, la entrevista aplicada y su criterio técnico profesional, recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble a favor de la familia y que los gastos notariales sean asumidos por la Institución, según lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS y sus reformas.

Dicha recomendación se fundamenta en la valoración de factores históricos y socioeconómicos que evidencian que el grupo familiar se encontraba en condición de pobreza al momento de acceder al lote, y que las condiciones iniciales de la vivienda eran precarias. A lo largo del tiempo, se realizaron mejoras habitacionales por parte de los hijos, quienes han procurado garantizar condiciones dignas de habitabilidad para su madre, quien actualmente es una persona adulta mayor en condición de vulnerabilidad y con requerimientos de cuidados las 24 horas del día.

Por otra parte, el ingreso mensual familiar a penas logra cubrir las necesidades básicas del hogar, como alimento, salud, techo y servicios públicos, y no existen otros ingresos asociados al núcleo familiar que puedan hacer frente al pago de los gastos notariales que implicaría el registro de la propiedad a su nombre, sin dejar de lado que una de las dos personas que integra el hogar es una adulta mayor con una condición de salud deteriorada y que implica cuidados.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



32

Conforme a lo anterior, y en atención a la situación de origen, el esfuerzo familiar sostenido, el cumplimiento de la función social de la propiedad y el principio de justicia social, se considera pertinente brindar seguridad jurídica sobre el inmueble. Esta recomendación se sustenta en la Ley N.º 7935: Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, específicamente en su Artículo 3: Derechos para mejorar la calidad de vida, inciso c), que establece el derecho a una “vivienda digna, apta para sus necesidades, y que le garantice habitar en entornos seguros y adaptables”.

- 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 Cervantes, que es parte de la finca inscrita en el Partido de Cartago, folio real 42033-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Distrito Cervantes, Cantón Alvarado, Provincia Cartago; **para titular la nuda propiedad a favor del señor Jorge Pablo Gómez Moya, cédula de identidad #303730085; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Rafaela Moya Orozco, cédula de identidad #301530252; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida**, con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0106-08-2025-05 de fecha 29 de agosto 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 son las que se describen a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
Rafaela Moya Orozco (Usufructuaria)	301530252	Segregación y Donación	3-0063073-2023	3-42033-000	120	3.630.000,00
Jorge Pablo Gómez Moya (Nudo propietario)	303730085					

- 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.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



33

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.

Yorleni León: Muy bien, procedemos a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Vamos a continuar entonces con la resolución No. 0109-09-2025-09.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 282-10-2025

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

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



34

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 compuesta por el señor José Manuel González Pérez, cédula de identidad #901070451, 48 años, costarricense, asalariado, casado con la señora Alba Luz Rivera Cajina, cédula de identidad #155802744216, nicaragüense, 39 años, asalariada. Sus hijos Brandon José González Rivera, cédula de identidad #604800619, 22 años, desempleado y Víctor Manuel González Rivera, cédula de identidad #604970336, 19 años, estudiante. Ambos solteros y de nacionalidad costarricense.
- b) Referente a la salud de los integrantes de la familia, ninguno presenta padecimientos de salud, ni discapacidad; sin embargo, según indica doña Alba Luz en entrevista domiciliar, el joven Brandon José, se encuentra en consumo de drogas, razón por la cual ha requerido intervenciones diversas para su recuperación y su familia se ha visto afectada emocionalmente a partir de estas circunstancias.

Según lo consultado en los Sistemas de Información Social de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) tanto don José Manuel como doña Alba Luz, cuentan con seguro social por ser asalariados. En el caso del joven Brandon José González Rivera, tiene seguro por convención iberoamericana de los jóvenes y Víctor Manuel González Rivera, no cuenta con ningún tipo de modalidad de seguro social.

- c) En lo que respecta al registro educativo del hogar, el señor José Manuel cuenta con primaria incompleta (primer grado aprobado), la señora Alba Luz cuenta con noveno año aprobado, Brandon José cuenta con décimo año aprobado y por su parte Víctor González Rivera se encuentra actualmente cursando el duodécimo año en el Colegio Técnico Profesional Ricardo Castro Beer.

Asimismo, indica doña Alba Luz que no cuentan con capacitación técnica o formación complementaria.

- d) Referente a la situación socioeconómica del hogar, de conformidad con el estudio realizado a partir de la documentación aportada, la revisión en SICERE y CCSS, se evidencia que los ingresos provienen de dos fuentes. La primera de ellas el trabajo de don José Manuel, quien trabaja como Lavandero y Planchador Manual en la Marina los Sueños Herradura, con ingreso mensual de ₡464.123,00 (cuatrocientos sesenta y cuatro mil ciento veintitrés colones exactos) y el salario de doña Alba Luz, quien trabaja como conserje en la Marina los Sueños en Herradura, con un ingreso mensual de ₡368.000,00 (trescientos sesenta y ocho mil colones exactos).

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



35

- e) Sobre la habitabilidad, es necesario contextualizar las condiciones que propiciaron el ingreso del grupo familiar al terreno propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social. De acuerdo con la visita domiciliar, entrevista y la documentación adjunta en el expediente digital don José Manuel González Pérez y la señora Alba Luz Rivera Cajina, adquieren la propiedad hace más de 20 años. Según menciona, fue un regalo que les hizo el padre de don José Manuel. Resalta que en aquel momento estaban recién casados, no contaban con ninguna opción habitacional viable y tenían dos hijos menores de edad, incluso uno recién nacido.

En ese momento don José Manuel, trabajaba como panadero con un salario inestable y doña Alba Luz era ama de casa. Por lo que la familia, contaba con único ingreso para tratar de cubrir todas sus necesidades básicas y el pago de un alquiler, lo cual se tornaba ampliamente difícil. La donación del inmueble representó un cambio importante que les permitió tener un poco más de soltura en la parte económica.

La vivienda fue construida con recursos propios y materiales de segunda donados por vecinos, su estructura era completamente de zinc como tipo rancho. Actualmente, la vivienda está construida con zócalo, las paredes y piso de concreto rojo con grietas significativas. En general, actualmente la estructura tiene malas condiciones, la vivienda no tiene cielo raso, cuenta con tanque séptico, hay tres cuartos, un baño con servicio sanitario y un aposento destinado a sala, cocina y comedor. Asimismo, cuenta con disponibilidad de agua potable y servicio de electricidad.

Mediante la Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la familia solicita que se titule el terreno, a favor de don José Manuel González Pérez, y la señora Alba Luz Rivera Cajina, nota con fecha 22 de mayo del 2025.

- f) Según parámetros SINIRUBE consultado el 23 de mayo de 2025, la familia califica en Línea de No Pobreza.
- g) Cabe indicar que según consulta realizada en el historial del SABEN, la familia registra antecedentes de intervención Institucional del año desde el año 2016 hasta el 2022, destacando el Subsidio de Transferencia Monetaria Condicionada (TMC) de Avancemos.
- h) De conformidad con el análisis realizado por la Licda. Alejandra del Carmen Angulo Alvarado, Profesional en Desarrollo Social, y con base en la documentación aportada, la visita domiciliar efectuada y la solicitud formal presentada, se recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble, asumiendo la Institución los gastos notariales correspondientes según lo establece el artículo 10, inciso a) y b), del Decreto Ejecutivo N.º 29531-MTSS.

Esta recomendación se sustenta en la valoración de las condiciones socioeconómicas, educativas y familiares, identificadas en el estudio técnico. Se observa que los ingresos actuales del hogar provienen del trabajo asalariado en puestos no calificados dentro del sector privado, lo cual evidencia una situación laboral inestable. Ante un eventual desempleo, las posibilidades de reinserción serían limitadas considerando la baja escolaridad y ausencia de formación técnica de los integrantes del hogar. A pesar de estas limitaciones, la familia ha realizado

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



36

esfuerzos significativos para sostener la educación de sus hijos, destacando que uno de ellos actualmente continúa estudiando, lo que demuestra la importancia otorgada a la formación académica como medio para mejorar sus condiciones de vida.

Adicionalmente, la familia ha enfrentado gastos extraordinarios derivados de la situación de drogadicción que afecta a uno de sus integrantes, lo que ha requerido intervenciones emocionales y económicas para su recuperación. Aunado a ello, la vivienda presenta un deterioro progresivo en su infraestructura, construida hace más de veinte años con recursos propios y materiales de segunda mano, careciendo de cielo raso y con paredes y pisos que muestran grietas y desgaste, lo cual limita la habitabilidad digna del grupo familiar.

Cabe señalar que, desde el momento en que la familia accedió al inmueble, existía presencia de personas menores de edad, quienes debieron gozar de la protección especial del Estado según lo estipulado en el artículo 51 de la Constitución Política, el Código de la Niñez y la Adolescencia (Ley N.º 7739) y la Convención sobre los Derechos del Niño (Ley N.º 7184). A pesar de que hoy los hijos han alcanzado la mayoría de edad, la titulación debió haberse realizado desde aquel entonces, en resguardo del interés superior del niño y el derecho a un nivel de vida adecuado.

Por otra parte, la formalización de la propiedad otorgaría a la familia la posibilidad de acceder a programas estatales de construcción total o de mejora de vivienda, así como al sistema financiero formal, oportunidades de las que actualmente se ven excluidos al no contar con la titularidad registral. En consecuencia, y atendiendo a los hallazgos documentados, se considera que la titulación gratuita del inmueble representa no solo la regularización jurídica del bien, sino también una vía para mejorar la calidad de vida y la estabilidad social y económica del grupo familiar.

- 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 Kilómetro 2, que es parte de la finca inscrita en el partido de Alajuela parte del Parte del Folio Real 0213032-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en Distrito Orotina, Cantón Orotina, Provincia Alajuela correspondiendo **titular el inmueble a favor del señor José Manuel González Pérez, cédula de identidad #901070451 y la señora Alba Luz Rivera Cajina, cédula de identidad #155802744216**, con base en la recomendación emitida en la Resolución #0109-08-2025-09 de fecha 08 de setiembre 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:

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte de Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
José Manuel González Pérez Alba Luz Rivera Cajina	901070451 155802744216	Segregación y Donación	2-1714410-2014	2-0213032-000	120	3.000.000,00

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 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.

Yorleni León: Muy bien, vamos a proceder a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Vamos a pasar entonces a la resolución No. 0110-09-2025-09.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 283-10-2025

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



38

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 compuesta por el señor Franklin Gerardo Brenes Naranjo, cédula de identidad número #107130397, 56 años, asalariado y su esposa la señora Ana Isabel Solera Castro, cédula #203850209, 60 años, ama de casa. Ambos de nacionalidad costarricense.

b) Referente a la salud de los integrantes, indican no presentar ningún tipo de padecimiento de salud o discapacidad.

Don Franklin Gerardo, cuenta con seguro social según reporte de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) como asalariado y su esposa Ana Isabel Solera Castro, es asegura por beneficio de un familiar asalariado.

c) En lo que respecta al registro educativo del hogar, el señor Franklin Gerardo cuenta con secundaria completa. Por su parte, la señora Ana Isabel cuenta con primaria incompleta (segundo grado aprobado). Ambos indican no contar con ningún tipo de capacitación técnica o formación complementaria.

d) De conformidad con el estudio socioeconómico, la documentación aportada y las consultas realizadas en SICERE y CCSS, se evidencia que los ingresos de la familia provienen del trabajo de don Franklin Gerardo, quien trabaja como conserje en el Ministerio de Educación Pública con un ingreso mensual de ₡300.456,00

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



39

(trescientos mil cuatrocientos cincuenta y seis colones exactos), con estos ingresos la familia apenas logra cubrir los gastos básicos y el pago de servicios públicos de basura, agua, luz y teléfono.

- e) Respecto a la habitabilidad, primeramente, es necesario contextualizar las condiciones que propiciaron el ingreso del grupo familiar al terreno propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social. De acuerdo con la visita domiciliar, entrevista y la documentación adjunta en el expediente digital, el señor Brenes Naranjo y su esposa Ana Isabel, hace 30 años adquirieron el inmueble a través de la asignación realizada por la Junta Directiva de la Asociación de Desarrollo de Orotina. Lo anterior, debido a que el hogar según la valoración social realizada se encontraba en condición de pobreza extrema. Don Franklin menciona que en ese momento estaba desempleado, con su esposa embarazada nuevamente y con sus dos hijos mayores a cargo (en esos entonces menores de edad).

Además, menciona que no tenían dinero para pagar un alquiler, por lo que no tenían ninguna opción habitacional. Asimismo, comenta que para construir la vivienda recurrieron a materiales de segunda que fueron donaciones de vecinos. Inicialmente, la casa fue construida completamente de zinc y posteriormente en el 1994 una fundación (de la cual no recuerda el nombre) les asignó un bono para mejorar la construcción.

Actualmente, la casa es de cemento, tiene condiciones regulares. Su estructura consta de cuatro cuartos, sala, cocina, un cuarto de pilas y servicio sanitario dentro de la vivienda. Además, cuenta con cielo raso (deteriorado), tanque séptico y disponibilidad de agua potable y servicio de electricidad.

Don Franklin recalca que ese terreno fue una bendición para su familia, ya que sus hijos y nietos han podido crecer en un hogar en buenas condiciones. Es importante mencionar que en la vivienda habitan dos hogares y en el inmueble hay dos viviendas.

Segundo Hogar: Tipo monoparental, conformada por tres integrantes la señora Biana Viviana Brenes Solera, cédula de identidad #604040618, 32 años, secundaria incompleta (novenio aprobado), trabaja como conserje en el Hogar de Ancianos de Orotina, con un salario mensual de ₡394.844,00 (trescientos noventa y cuatro mil ochocientos cuarenta y cuatro colones exactos). Según reporte de CCSS cuenta con seguro social por ser asegurada directa asalariada. Sus hijos Xavier Isaac Donzon Brenes, 10 años, estudiante, actualmente cursa el sexto grado y Snyder Gerardo Brenes Solera, 8 años, estudiante, actualmente cursa el tercer grado. Ambos asegurados por el Estado. Las tres personas integrantes de este hogar son de nacionalidad costarricense.

Segunda Vivienda: Familia nuclear, conformada por Miguel Gerardo Brenes Solera, cédula #603790252, 35 años, secundaria completa, trabaja como peón de obras pública con un ingreso mensual de ₡400.000,00 (cuatrocientos mil colones exactos). Según reporte de la CCSS es asegurado directo asalariado. Asimismo, don Miguel se encuentra casado con Evelyn Karina Jiménez Mata, cédula de identidad #115640069, 31 años, ama de casa, secundaria incompleta (novenio aprobado), según reporte de la CCSS cumple con los requisitos para hacer atendida porque se encuentra asegurada por su por un familiar. La familia también

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



40

la integran sus hijos Sheryl, Tiffany y Thiago, todos de apellidos Brenes Jiménez y estudiantes activos del sistema público. Según reporte de la CCSS los menores cumplen con los requisitos para ser atendidos, porque se encuentran asegurados por un familiar asegurado directo asalariado. Todas las personas integrantes de este hogar son de nacionalidad costarricense.

Mediante la Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la familia solicita que se titule el terreno con plano #2-0065139-1992, a favor de don Franklin Gerardo Brenes Naranjo, cédula de identidad #107130397 y la señora Ana Isabel Solera Castro, cédula de identidad #203850209 nota con fecha 22 de mayo del 2025.

- f) Según parámetros SINIRUBE consultado el 20 de junio del 2025, la familia califica en Línea de No Pobreza.
- g) Cabe indicar que según consulta realizada en el historial del SABEN, la familia registra antecedentes de intervención institucional del año 2009 hasta el 2012, destacando el Subsidio de Transferencia Monetaria Condicionada (TMC) de Avancemos.
- h) De conformidad con el análisis realizado por la Licda. Alejandra del Carmen Angulo Alvarado, Profesional en Desarrollo Social, y con base en la documentación aportada, la visita domiciliar efectuada y la solicitud formal presentada, se recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble, asumiendo la Institución los gastos notariales correspondientes según lo establece el artículo 10, inciso a) y b), del Decreto Ejecutivo N.º 29531-MTSS.

Esta recomendación se fundamenta en la necesidad de garantizar el derecho a la vivienda digna consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política, en la Convención sobre los Derechos del Niño (Ley N.º 7184) y en el Código de la Niñez y la Adolescencia (Ley N.º 7739), que obliga al Estado a velar por el interés superior de las personas menores de edad que habitan en el inmueble desde la llegada de la familia hasta la fecha actual. La titulación del terreno permitirá gestionar mejoras habitacionales y acceder a programas de financiamiento o bonos de vivienda, lo que repercutirá directamente en la calidad de vida, seguridad jurídica y bienestar de los niños, niñas y adolescentes que residen en el lugar.

Por otra parte, del estudio socioeconómico se desprende que los ingresos del hogar principal, provenientes del salario de don Franklin Gerardo Brenes Naranjo, son apenas suficientes e incluso en ocasiones insuficientes para cubrir necesidades básicas y servicios públicos esenciales como agua, luz, telefonía y recolección de basura. Este panorama económico evidencia la vulnerabilidad social de la familia y la imposibilidad de hacerse cargo del pago de gastos notariales o el pago de una titulación onerosa. Esta situación fortalece la pertinencia de la titulación gratuita y el pago de gastos notariales como mecanismo de protección estatal para hogares en riesgo social.

Se suma a lo anterior que los beneficiarios principales se encuentran próximos a ingresar en etapa de adultez mayor; en consecuencia, resulta ineludible aplicar lo establecido en la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor (Ley N.º 7935), la cual garantiza que esta población debe envejecer con dignidad y seguridad

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



habitacional, evitando que en la vejez enfrenten incertidumbre sobre la tenencia de la propiedad que han habitado por más de tres décadas.

En términos de habitabilidad, se ha documentado que, a pesar de los esfuerzos familiares y el apoyo recibido en años anteriores, la vivienda presenta deterioro en su estructura, incluyendo el cielo raso y otros elementos físicos, lo que demanda acciones concretas para posibilitar su mejoramiento. La obtención del título de propiedad es el requisito legal indispensable para acceder a programas de reparación o reconstrucción de vivienda promovidos por el Estado o por organizaciones aliadas.

Finalmente, la donación y titulación del terreno se encuentra alineada con el Manual de Procedimientos para la Prestación de Servicios y Otorgamiento de Beneficios del IMAS, que establece que el proceso de titulación tiene como finalidad brindar a las familias seguridad jurídica, mejorar su calidad de vida y garantizar estabilidad habitacional a poblaciones en condición de vulnerabilidad. Con ello, se asegura no solo el bienestar presente de los menores y de los hogares involucrados, sino también su protección futura ante riesgos sociales y económicos, dotándolos de una vivienda digna, segura y legalmente reconocida.

En virtud de lo mencionado anteriormente y considerando el marco jurídico y social descrito, se recomienda de manera urgente la titulación gratuita del inmueble, de modo que la familia cuente con la seguridad habitacional que por derecho les corresponde y que el Estado está llamado a garantizar.

- 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 Kilometro dos, Ciudadela los Rodríguez, que es parte de la finca inscrita en el partido de Alajuela parte del Parte del Folio Real 0213032-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social; correspondiendo **titular el inmueble a favor del señor Franklin Gerardo Brenes Naranjo, cédula de identidad #107130397 y la señora Ana Isabel Solera Castro, cédula de identidad #203850209**; con base en la recomendación emitida en la resolución # 0110-09-2025-09 de fecha 08 de setiembre 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 de Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
Franklin Gerardo Brenes Naranjo Ana Isabel Solera Castro	107130397 203850209	Segregación y Donación	2-0065139-1992	2-0213032-000	223.67	5.591.750,00

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



42

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.

Yorleni León: Muy bien, procedemos con la votación.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Vamos ahora a conocer la resolución No. 0111-09-2025-09

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 284-10-2025

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

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



43

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 compuesta por el señor Germán Fernández Fernández, cédula de identidad #203440199, 65 años, pensionado; se encuentra casado con doña Flordeli de la Trinidad Camareno Azofeifa, cédula de identidad #601780677, 61 años, ama de casa. Ambos son de nacionalidad costarricense.
- b) Referente a la salud de los integrantes de la familia en entrevista domiciliar indican que ambos padecen enfermedades crónicas. El señor Germán padece diabetes y la señora Flordeli de la Trinidad padece de hipertensión y diabetes. Cabe aclarar que ninguno presenta certificado médico.

Según Sistemas de Información Social de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), ambos cuentan con seguro médico. Don Germán por ser pensionado por vejez y doña Flordeli de la Trinidad, cuenta con seguro social extendido por una persona familiar que es pensionado por vejez.

- c) En lo que respecta al nivel educativo del hogar, tanto el señor Germán como la señora Flordeli de la Trinidad cuentan con primaria incompleta y ninguno de los dos ha realizado procesos de capacitación técnica o formaciones complementarias.
- d) De conformidad con el estudio socioeconómico realizado, la documentación aportada por el hogar y las revisiones realizadas en SICERE y CCSS, se evidencia que los ingresos del hogar provienen únicamente de la pensión mensual por vejez que recibe don Germán. Esta pensión asciende a un monto de ₡216.000,00 (doscientos dieciséis mil colones exactos). Con estos ingresos la familia apenas

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



44

logra cubrir las necesidades básicas de alimentación, salud, transporte y vestimenta; sin embargo, la familia indica en muchas ocasiones no lograr cubrir los pagos más esenciales. Adicionalmente, la familia menciona que con el salario percibido a lo largo de sus años de trabajo realizaron numerosas mejoras a la vivienda para acondicionarla cada vez más.

- e) Sobre la permanencia del hogar en el inmueble, es necesario contextualizar las condiciones que propiciaron el ingreso del grupo familiar al terreno propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social. De acuerdo con la visita, entrevista domiciliar y la documentación presentada, don Germán y su esposa Flordeli de la Trinidad adquirieron la propiedad hace 37 años. Según mencionan, fue una donación con el proyecto Pro-vivienda Arias.

En ese momento la familia se encontraba en condición de pobreza extrema y sin ninguna posibilidad habitacional. Don Germán tenía un trabajo ocasional como jornalero y la señora Flordeli de la Trinidad, se dedicaba a las labores del hogar y al cuidado de sus hijos (para ese momento ya tenían tres y venía uno en camino).

Según mencionan al habitar la vivienda la misma contaba con limitantes importantes pues no contaba con agua potable, ni luz eléctrica y se encontraba en obra gris; sin embargo, gracias a un subsidio de bienestar social asignado por el proyecto anteriormente mencionado lograron realizar la instalación de agua potable e iniciar con las mejoras en la construcción, mismas que fueron complementadas con recursos propios para la compra de material de segunda.

La estructura actualmente está construida con paredes de cemento en estado regular, incluso algunas partes de paredes externas hay pedazos de cerámica que requiere reparaciones. La casa tiene piso de cerámica y cielo raso en buen estado. La infraestructura consta de tres cuartos, un aposento destinado a sala y otro dedicado a cocina comedor. También cuenta un baño con servicio sanitario dentro de la vivienda, tanque séptico y cuarto de pila. Además, la vivienda cuenta con un corredor cerrado con tapia de cemento y verjas. Asimismo, cuenta con disponibilidad de agua potable y servicio de electricidad.

Es importante mencionar que en el inmueble se encuentran dos viviendas, por lo que se procede a detallar la información relevante de la misma:

Segunda vivienda: Es una familia monoparental, conformada por cuatro personas, la señora Franciny del Carmen Fernández Camareno, cédula de identidad # 603780330, 36 años, secundaria completa, trabajadora doméstica ocasional, con un ingreso mensual aproximado de ₡56.000,00 (cincuenta y seis mil colones exactos). No reporta discapacidad, enfermedades o padecimientos. Según reporte de la CCSS, es asegurada por una persona que se encuentra con cesantía. Sus tres hijas menores de edad Tiffany, Kahel y Angélica todas de apellido Yubank Fernández, menores de edad y estudiantes del sistema educativo público costarricense. Reciben una ayuda voluntaria de su padre de ₡90.000,00 (noventa mil colones exactos) mensuales.

La vivienda se encuentra en buenas condiciones, las paredes son de fibrolit, el piso de cemento no cuenta con cielo raso, y consta de dos cuartos, baño con servicio sanitario, un aposento dedicado para sala, cocina y comedor. Además, en

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



45

la parte externa hay un cuarto de pila que lo comparten con la vivienda principal de la propiedad.

Según entrevista domiciliar, doña Franciny del Carmen indica que, al ser jefa de hogar, soltera con tres menores de edad a cargo, sin apoyo suficiente del padre de sus hijas y sin ninguna posibilidad habitacional, sus padres le dieron la opción de construir la casa, la misma lo hizo con medios propios y en aquel momento con ayuda del padre de las menores.

Mediante la Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la familia solicita que se titule el inmueble, a favor de don Germán Fernández Fernández, cédula de identidad #203440199 y la señora Flordeli Camareno Azofeifa, cédula de identidad #601780677, nota de fecha 23 de julio del 2024.

- f) Según parámetros SINIRUBE consultado el 12 de marzo de 2025, la familia califica en Línea de No Pobreza.
- g) Cabe indicar que según consulta realizada en el historial del SABEN, la familia registra antecedentes de intervención Institucional del año 2007 hasta el 2012, destacando el Subsidio de Transferencia Monetaria Condicionada (TMC) de Avancemos.
- h) De conformidad con el análisis realizado por la Licenciada Alejandra del Carmen Angulo Alvarado, Profesional en Desarrollo Social, y con base en la documentación aportada, la visita domiciliar efectuada y la solicitud formal presentada, se recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble, asumiendo la Institución los gastos notariales correspondientes según lo establece el artículo 10, inciso a) y b), del Decreto Ejecutivo N.º 29531-MTSS.

Esta recomendación se fundamenta en la obligación del Estado de garantizar el derecho a una vivienda digna, establecido en el artículo 51 de la Constitución Política, la Convención sobre los Derechos del Niño (Ley N.º 7184) y el Código de la Niñez y la Adolescencia (Ley N.º 7739), los cuales disponen que toda persona menor de edad debe crecer y desarrollarse en un entorno seguro y protegido. En el inmueble habitan desde la llegada de la familia personas menores de edad, situación que se mantiene hasta la fecha actual con una segunda generación, lo que impone al Estado el deber de priorizar la seguridad jurídica y la estabilidad habitacional de este núcleo familiar.

Adicionalmente, debe señalarse que el señor Germán es una persona adulta mayor y su esta próxima a serlo, amparadas por la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor (Ley N.º 7935), que en su articulado reconoce el derecho de esta población a envejecer con dignidad, en condiciones de seguridad y con acceso a vivienda adecuada. Someterlos a cargas económicas adicionales mediante procesos de titulación onerosos o pago de gastos notariales afectaría gravemente su estabilidad financiera, dado que dependen exclusivamente de una pensión por vejez con un monto que, según se documenta, en muchas ocasiones resulta insuficiente para cubrir alimentación, salud, servicios públicos y otros gastos esenciales.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



46

La condición socioeconómica de la familia, evidenciada en el estudio realizado y en consultas a SINIRUBE y SICERE, refleja un historial de vulnerabilidad que se remonta a su ingreso al inmueble hace 37 años bajo el Proyecto Pro-Vivienda Arias, cuando fueron declarados en condición de pobreza extrema y se les asignó la propiedad como parte de un proceso de atención habitacional. Este antecedente, sumado a la presencia histórica de personas menores de edad y actualmente de personas adultas mayores, refuerza la obligación estatal de garantizar la estabilidad habitacional mediante la titulación gratuita del terreno.

En materia de infraestructura, aunque la familia ha realizado mejoras a lo largo del tiempo con recursos propios y apoyos sociales, la vivienda principal presenta deterioro en varios elementos estructurales. La obtención del título de propiedad permitiría acceder a programas estatales de mejoramiento, reconstrucción o financiamiento habitacional, con impacto directo en la calidad de vida de todos los ocupantes, especialmente de los menores y adultos mayores.

Por otra parte, en el inmueble existe una segunda vivienda donde reside la señora Franciny del Carmen Fernández Camareno, jefa de hogar monoparental, junto con sus tres hijas menores de edad, quienes también estudian en el sistema educativo público y dependen de ingresos económicos limitados, reforzando el criterio de interés superior de la niñez y la prioridad de atención a poblaciones vulnerables.

Finalmente, el Manual de Procedimientos para la Prestación de Servicios y Otorgamiento de Beneficios del IMAS establece que la titulación tiene como objetivo dotar a las familias en riesgo social de seguridad jurídica y estabilidad habitacional, asegurando su protección presente y futura.

En virtud de todo lo anterior, se recomienda la titulación gratuita del inmueble y que los gastos notariales sean asumidos por la Institución, de modo que se garantice a esta familia, en condición de vulnerabilidad histórica y económica, el derecho fundamental a una vivienda digna, segura y legalmente reconocida, priorizando la protección de las personas menores de edad y adultas mayores que la habitan.

- 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 Kilometro dos, Ciudadela los Rodríguez, que es parte de la finca inscrita en el partido de Alajuela parte del Parte del Folio Real 0213032-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social; correspondiendo **titular el inmueble a favor del señor German Fernández Fernández, cédula de identidad #203440199 y de la señora Flordeli de la Trinidad Camareno Azofeifa, cédula de identidad #601780677**; con base en la recomendación emitida en la resolución #0111-09-2025-09 de fecha 08 de setiembre del 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



47

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 m²	Valor del Lote ¢
German Fernández Fernández Flordeli de la Trinidad Camareno Azofoifa	203440199 601780677	Segregación y Donación	2-1371351-2009	2-0213032-000	205	5.125.000,00

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 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.

Yorleni León: Muy bien, vamos a proceder a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Vamos a proceder entonces a conocer la resolución No. 0113-09-2025-05.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



48

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 285-10-2025

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 extendida, conformada por dos miembros, la señora Ana Isabel Rojas Álvarez, cédula de identidad #103870264, 75 años, pensionada y su nieto, el señor Alexander Esteban Sequeira Angulo, cédula de identidad #113330319, 36 años, asalariado. Ambos son de nacionalidad costarricense y solteros.
- b) Con relación al estado de salud del grupo familiar, la señora Ana Isabel padece de hipertensión arterial y diabetes, situación que mantiene con tratamiento en el EBAIS de la localidad.

Con respecto al aseguramiento, según constancias de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora Ana Isabel tiene derecho a la prestación de servicios ya que es beneficiaria de pensión por el Régimen No Contributivo (RNC) y el señor Alexander Esteban cumple con los requisitos para ser atendido, ya que cotiza como asegurado directo asalariado

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, la señora Ana Isabel tiene la primaria incompleta hasta el segundo y el señor Alexander Esteban cuenta con la secundaria completa.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



49

- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se identifica que el ingreso familiar proviene de dos fuentes principales en detalle, la señora Ana Isabel recibe una pensión el régimen no contributivo de la CCSS por un monto mensual de ¢82.000,00 (ochenta y dos mil colones 00/100) y el señor Alexander Esteban, es asalariado y se desempeña como técnico en ventas en la empresa Redes Fudionet y percibe un ingreso mensual de ¢634.243,00 (seiscientos treinta y cuatro mil doscientos cuarenta y tres colones con 00/100).

Estos son los únicos ingresos con los que cuenta la familia para cubrir las necesidades básicas del hogar, alimento, salud, techo, educación, transporte; así como, la atención de los servicios públicos. No existen otros ingresos asociados al núcleo familiar.

- e) Según la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble; así como, mediante la entrevista domiciliar realizada, se hace constar que la familia adquirió el lote N°57, ubicado en el Proyecto Manuel Rodríguez Rojas, Tibás, en el año 1977.

La señora Ana Isabel explica que, para ese momento, la familia enfrentaba una urgencia habitacional, ya que antes de adquirir el inmueble residían en una vivienda prestada por un familiar, ubicada en Cinco Esquinas de Tibás, sector de Copey conocido como “la Cerilla” y esta fue solicitada.

Describe que las condiciones de dicha vivienda eran deplorables, pues estaba construida en su totalidad de madera (piso y paredes) y se encontraba expuesta a riesgos ambientales importantes, ya que estaba muy cerca de un río. En cuanto a la distribución, refiere que algunos miembros de la familia dormían en camarotes, mientras que otros compartían una sola cama.

En relación con su situación laboral, la señora Ana Isabel se desempeña como ayudante de construcción, realizando trabajos como excavación de huecos. En algún momento convivió con el padre de sus hijos, quien presentó problemas de consumo de sustancias psicoactivas, situación que generó dificultades adicionales en la dinámica familiar como violencia y carencias económicas importantes.

En su condición de jefa de hogar, tuvo que asumir la crianza de cinco hijos (todos ellos en aquellos entonces menores de edad), en la que enfrentó situaciones complicadas dentro de las que menciona carencias en la alimentación, vivienda, educación salud y transporte.

Preocupada por la situación, la señora Ana Isabel buscó apoyo en el Estado, participando activamente en el comité de vecinos de Tibás y realizando múltiples gestiones. Posteriormente, y tras la verificación de su situación socioeconómica, el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), en coordinación con la Municipalidad de Tibás, tomó la decisión de otorgarle el inmueble que se desea titular, considerando las condiciones de pobreza extrema en la que se encontraba, que era una jefatura femenina soltera con cinco menores de edad a cargo.

Una vez asignada la vivienda, la señora Ana Isabel debió buscar empleo y se desempeñaba como empleada doméstica. Con sus ingresos de su trabajo, aun siendo insuficientes (no recuerda con exactitud el monto), asumió el pago de cuotas

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



50

mensuales por un monto ¢100,00 (cien colones con 00/100), cancelando un monto total ¢12.500,00 (doce mil quinientos colones con 00/100) por la propiedad.

Las condiciones de la vivienda asignada a doña Ana Isabel, inicialmente era precarias, contaba con paredes de madera y piso de tierra. En cuanto a la distribución interna, la casa estaba conformada por dos cuartos y una cocina; además, de un servicio sanitario. No disponía de acceso directo a agua potable, por lo que la familia debía trasladarla en baldes desde fuentes externas. Únicamente se disponía del servicio de electricidad.

En ese momento de llegar al inmueble, el grupo familiar estaba conformado por doña Ana Isabel y sus hijos Javier Francisco (10 años), Juan Carlos (1 mes), Kattia (7 años), Elcia María (4 años) y Gerardo Antonio (1 año), todos de apellidos Angulo Rojas.

Actualmente, la vivienda presenta modificaciones estructurales importantes. Tiene una segunda planta con dos viviendas adicionales, donde residen dos de las hijas de doña Ana Isabel. El inmueble tiene verjas que aseguran la seguridad de la familia, sin embargo, se evidencia una falta de mantenimiento general. Otro elemento importante, es que la planta baja carece de ventanas que permitan el ingreso de luz solar a esa parte de la vivienda.

Al ingresar al domicilio, se constata que la vivienda de la primera planta es reducida, con espacios pequeños tanto en la sala como en la cocina. Las paredes son de durpanel y el piso de cemento. Dispone de dos habitaciones y un baño con entradas angostas y poca claridad para un adecuado acceso. En esta primera vivienda se cuenta con los servicios públicos de agua y luz.

Las viviendas ubicadas en dos pisos superiores no cuentan con acceso independiente y su ingreso depende de gradas que se ubican dentro de la vivienda de la primera planta y posteriormente, en la segunda para llegar al tercer piso. Esta condición dificulta considerablemente la accesibilidad, especialmente en situaciones de emergencia, una eventual discapacidad permanente o temporal o el deterioro natural de la avanzada edad de algunas personas integrantes de las familias. A continuación, se detalla la composición familiar de las otras dos viviendas:

Segunda Vivienda: Hogar de tipo monoparental, conformado por tres personas integrantes, la señora Elcia María de los Ángeles Angulo Rojas, cédula de identidad #108280370, 54 años, sexto año aprobado, cuenta con derecho a los servicios de salud por medio del beneficio familiar. Juliana Vargas Angulo, cédula de identidad #117420866, 25 años, secundaria completa, cuenta con seguro social como asalariada directa, se desempeña como mecánica en Dekra y percibe un ingreso mensual de ¢650.000,00 (seiscientos cincuenta mil colones con 00/100) tiene un diagnóstico por discapacidad en su pierna derecha. La señora Jessica Pamela Vargas Angulo, cédula de identidad #115550520, 30 años, secundaria completa, cuenta con seguro social debido que es asalariada directa; trabaja en Citi como asistente de recursos humanos reportando un salario de ¢1.036.814,46 (un millón treinta y seis mil ochocientos catorce colones con 46/100) según reporte de SICERE consultado el 10 de setiembre de 2025. Las personas de este grupo familiar no registran bienes inmuebles a su nombre. Todas las personas integrantes de esta

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



51

familia son solteras y costarricenses. Esta vivienda se encuentra ubicada en la parte superior de la casa principal, cuenta paredes exteriores forradas, piso de cerámica, techo de zinc y cielo raso en toda la casa. Todo se encuentra en buen estado y con acceso a los servicios públicos.

Tercer Vivienda: Hogar de tipo monoparental, conformado por dos personas integrantes, la señora Kattia Eugenia Angulo Rojas, cédula de identidad #107770546, 55 años, viuda, con derecho a los servicios de salud por medio de pensión de muerte, primaria completa, se desempeña en el área de limpieza por cuenta propia y percibe un ingreso mensual aproximado de ₡80.000,00 (ochenta mil colones con 00/100) y percibe pensión por viudez por un monto de ₡82.000,00 (ochenta y dos mil colones con 00/100). Su hija, la señora María Paola Salazar Angulo, cédula de identidad #116730538, 27 años, soltera, con servicios de salud ya que cotiza como asegurada directa, trabaja en JDS Gestión como agente de Call Center y percibe un ingreso mensual de ₡450.000,00 (cuatrocientos cincuenta mil colones con 00/100). Las personas integrantes de este grupo familiar no registran bienes inmuebles a su nombre. Esta vivienda, se encuentra en la parte superior de la segunda vivienda, las paredes son forradas en estado regular, piso de madera en buen estado, techo de zinc en estado regular, tiene cielo raso completamente en buen estado.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Ana Isabel solicita titular la nuda propiedad a favor de la señora Elicia María de los Ángeles Angulo Rojas, cédula de identidad #108280370, de la señora Kattia Eugenia Angulo Rojas, cédula de identidad #107770546, del señor Alexander Esteban Sequeira Angulo, cédula de identidad #113330319; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Ana Isabel Rojas Álvarez, cédula de identidad #103870264, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, nota con fecha 13 de junio del 2024, folio # 00103.

- f) Según parámetros SINIRUBE consultados el 13 de junio del 2024, la familia califica en Línea de No Pobreza.
- g) Cabe indicar que según consulta realizada en el historial del SABEN, la familia registra antecedentes de intervención Institucional desde el año 2000 hasta el año 2019, destacando las Transferencia Monetaria Condicionada (TMC) Avancemos y el Beneficio por Inflación.
- h) La Profesional en Desarrollo Social Licda. Karol María Barrios Hernández, según análisis integral realizado con base en los hallazgos a partir de la visita domiciliar, los requisitos y/o documentación aportada, la entrevista aplicada y su criterio técnico profesional, recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble a favor de la familia y que los gastos notariales sean asumidos por la familia, según lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS y sus reformas.

La 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 el marco de políticas públicas orientadas a la atención de familias en condición de pobreza.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



52

Además, Ana Isabel y su grupo familiar han evidenciado, a lo largo de 47 años de trayectoria vital, un esfuerzo sostenido en la obtención y conservación de una vivienda digna. Se resalta que, en momento de ingreso al inmueble la señora Rojas Álvarez, en su condición de jefa de hogar a cargo de cinco personas menores de edad enfrentaba serias limitaciones económicas y la asignación de la vivienda no constituyó un privilegio, sino la respuesta a una necesidad habitacional urgente que demandaba la intervención del Estado.

En aquel tiempo cumplieron de manera responsable con el pago puntual de las cuotas establecidas, demostrando compromiso con la intervención institucional, a través del IMAS y la Municipalidad de Tibás, esto con el fin de garantizarle a la familia el derecho de adquirir una vivienda adecuada, en concordancia con los principios de justicia social, equidad y la protección especial a los hogares en condición de pobreza.

En la actualidad, la señora Ana Isabel, es una adulta mayor y según lo establecido en el artículo 1, inciso a) de la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor (Ley N.º 7935), que impone al Estado la responsabilidad de garantizar igualdad de oportunidades y una vida digna en todos los ámbitos para esta población. En este contexto, facilitar la titulación gratuita del inmueble no solo representa una medida de justicia social y restitución de derechos, sino también un paso firme hacia la garantía de protección integral de esta población vulnerable.

No obstante, el avance experimentado por la familia y su arraigo comunitario, muestran como la consolidación de apoyos Institucionales, les ha permitido fortalecer su situación social, económica y educativas. En consecuencia, las familias que actualmente residen en el inmueble cuentan con la capacidad de asumir los gastos notariales dentro de sus presupuestos familiares.

- 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 que es parte de la finca inscrita en el Partido de San José, parte de folio real 1-0130428-000, con plano catastrado N° 1-0873706-1990, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Proyecto Urb. Manuel Rodríguez Rojas, Lote N°57, Distrito 2° Cinco Esquinas, Cantón 13° Tibás, Provincia 1° San José, **para titular la nuda a favor de la señora Elcia María de los Ángeles Angulo Rojas, cédula de identidad #108280370, de la señora Kattia Eugenia Angulo Rojas, cédula de identidad #107770546, del señor Alexander Esteban Sequeira Angulo, cédula de identidad #113330319; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Ana Isabel Rojas Álvarez, cédula de identidad #103870264, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida**, con base en la recomendación emitida en la resolución #0113-09-2025-05 de fecha 10 de setiembre 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

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



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	Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
Ana Isabel Rojas Álvarez (Usufructuaria)	103870264	Segregación y Donación	1-0873706-1990	1-0130428-000	167,25	10.035.500,00
Elcia María de los Ángeles Angulo Rojas (Nuda propietaria)	108280370					
Kattia Eugenia Angulo Rojas (Nuda propietaria)	107770546					
Alexander Esteban Sequeira Angulo (Nudo propietario)	113330319					

3.- 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 al Área Regional de Desarrollo Social Noreste del expediente físico (si lo hubiere) para que la familia beneficiaria proceda con la gestión de la inscripción de la escritura del inmueble a su nombre, conforme lo indica este acuerdo. En el caso de los expedientes digitales no es necesario el traslado porque se encuentra en el Sistema Informático Expediente Digital (SIED).

4.- Se instruye al Área Regional de Desarrollo Social Noreste 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.

5.- Se instruye al Área Regional de Desarrollo Social Noreste para coordinar con la Asesoría Jurídica la firma respectiva del traspaso por parte del IMAS.

6.- Se instruye al Área Regional de Desarrollo Social Noreste 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 actualización de la información en las Bases de Datos de Titulación del IMAS.

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.

Yorleni León: Muy bien, muchas gracias.

Vamos a proceder a votar.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



54

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Don Jafeth, nos va a ayudar a partir de ahora.

Entonces, don Jafeth, vamos a proceder a conocer la **resolución No. 0114-09-2025-03**.

Jafeth Soto: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 286-10-2025

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 integrantes, el señor Jairo Santiago Cano Solano de 45 años, cédula de identidad #701340208, quien es trabajador independiente y quien convive con la señora Lizneth Rojas Mejía de 44 años, cédula de identidad #701490625 y asalariada. La pareja ha estado unida en matrimonio durante 8 años y conviven desde hace 25 años. Ambos de nacionalidad costarricense.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



55

- b) En relación con el estado de salud de la familia, la señora Lizneth Rojas y el señor Jairo Cano manifiestan que ambos padecen de enfermedades crónicas y que reciben atención médica en el EBAIS de Cieneguita, lo cual representa una ventaja significativa para la familia, ya que facilita el acceso a chequeos médicos rutinarios orientados a la prevención de enfermedades.

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora Lizneth Rojas tiene derecho a los servicios de salud debido a que cotiza como asegurada directa asalariada; en tanto, el señor Jairo Cano está asegurado por medio del beneficio familiar.

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, es bajo, lo que constituye una limitación estructural en su desarrollo social y económico. La señora Lizneth Rojas no cuenta con el Bachillerato de Secundaria, pero sí, con el undécimo año y experiencia en capacitación técnica en secretariado y ofimática. Por su parte, el señor Jairo Cano alcanzó el séptimo año de secundaria. Si bien la formación técnica de la señora Rojas le ha permitido acceder al mercado laboral, su perfil educativo restringe significativamente sus posibilidades de inserción en empleos formales con mejores condiciones laborales y salariales. Esta situación incide directamente en la generación de ingresos estables, afectando la capacidad del núcleo familiar para alcanzar una mayor estabilidad y bienestar.
- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, el señor Jairo Cano trabaja de manera ocasional como chofer de transporte de carga, generando un ingreso mensual aproximado de ₡240.000,00 (doscientos cuarenta mil colones exactos). Su compañera, la señora Lizneth Rojas, se desempeña como secretaria en la Municipalidad de Limón, percibiendo un salario mensual de ₡483.084,00 (cuatrocientos ochenta y tres mil ochenta y cuatro colones exactos). Estos son los únicos ingresos con los que cuenta el núcleo familiar para cubrir las necesidades básicas del hogar, tales como alimentación, vivienda, salud, educación, transporte y el pago de servicios públicos. No se identifican otras fuentes de ingreso adicionales asociadas al grupo familiar.
- e) Según la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble; así como, mediante la entrevista domiciliar realizada, se hace constar que la familia adquirió el Lote S/N, ubicado en el proyecto La Conquista en Limón, en el año 1989 (36 años). De acuerdo con el testimonio de Lizneth Rojas el terreno fue originalmente adquirido por su padre el señor José Luis Rojas Porras y mediante una donación otorgada a través de un convenio entre la Municipalidad de Limón y el IMAS, esto, como parte de un programa dirigido a beneficiar a funcionarios municipales. Para entonces su padre laboraba como chofer de maquinaria en dicha institución. En lo que relata la señora Lizneth Rojas resalta que, al momento de recibir el lote, este se encontraba en condición de terreno baldío sin construcción alguna, lo que implicó que su padre debió darle mantenimiento, chapearlo y rellenarlo antes de iniciar la construcción de la vivienda, ya que tal y como estaba, no era adecuado para poder construir. Con el pasar del tiempo y para poder construir la vivienda, gestionó un préstamo económico a través de la cooperativa donde laboraba, con este logró edificar una pequeña casa de baldosa, compuesta por dos habitaciones, sala, cocina, baño, corredor y techo de zinc con estructura de madera. La construcción inicial era básica y carecía de acabados como cerámica, repello o pintura; sin embargo, se habilitó con los servicios esenciales de agua y electricidad,

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



56

los cuales fueron facilitados inicialmente por los vecinos, en esas condiciones lograron habitar el inmueble.

Menciona la señora Lizneth Rojas que la familia logró clasificar para el beneficio de donación del lote por muchos factores, uno de estos fue que no contaba con vivienda propia y que en ese momento residían en la casa de su abuela paterna, la señora Carmen Rodríguez Porras, indica que, su condición era de allegados en el Barrio La Colina de Limón y con situación económica precaria. El señor José Luis Rojas, su padre, percibía un salario bajo que no le permitía cubrir todas las necesidades básicas del hogar. Por su parte, su madre la señora Eraidia Mejías Villalobos, se dedicaba exclusivamente a las labores del hogar y al cuidado de sus cuatros hijos menores, lo que implicaba que los ingresos familiares dependían únicamente del aporte económico del señor José Luis, limitando aún más la capacidad del hogar para mejorar sus condiciones de vida. En ese contexto, la familia vivió en condiciones de necesidad marcadas por la limitada capacidad económica del hogar. Esta situación refleja un proceso de asentamiento en condiciones de vulnerabilidad, pero también evidencia el esfuerzo y la gestión de recursos propios para mejorar progresivamente su calidad de vida.

Al momento de establecerse en la propiedad a titular, convivían en la vivienda, José Luis Rojas Porras, Eraidia Mejías Villalobos y 4 hijos: Lizneth, Adriana, María José y Juan José, todos de apellidos Rojas Mejía. Años más tarde falleció el señor José Luis Rojas Porras y posteriormente, la señora Eraidia Mejías se trasladó a vivir al Valle La Estrella a una finca que recibió como herencia con la muerte de su esposo Luis Rojas. Por su parte, Adriana Rojas se mudó a su propia vivienda ubicada en Villa Plata de Limón, mientras que sus hermanos Juan José y María José residen fuera de la provincia por motivos laborales. La única que permaneció habitando la propiedad fue la señora Lizneth Rojas Mejía, quien eventualmente recibió la casa como herencia de su madre, la señora Eraidia Mejías. Con el paso del tiempo, Lizneth conformó un hogar con el señor Jairo Cano y juntos procrearon tres hijos: Jannexza, Angely y Joshua, todos de apellidos Cano Rojas, quienes crecieron y se formaron en el inmueble familiar.

Actualmente, la señora Lizneth Rojas Mejía y el señor Jairo Cano continúan residiendo en la vivienda principal. Dos de sus hijas, Jannexza Cano y Angely Cano, ya adultas, habitan en apartamentos independientes construidos como anexos dentro de la misma propiedad, lo que les ha permitido iniciar su proceso de independencia sin alejarse del núcleo familiar. Su hijo, el joven Jorshua Cano Rojas, reside actualmente en la provincia de Heredia, donde forma parte del equipo de alto rendimiento del Club Sport Herediano.

Actualmente, la vivienda es de tamaño amplio y está construida con materiales de baldosa; sin embargo, presenta un estado general regular, ya que algunas partes requieren mantenimiento, entre las principales afectaciones se encuentran paredes agrietadas, sistema eléctrico en mal estado y acabados inconclusos. La distribución de la casa incluye un corredor amplio que también funciona como cochera y cuarto de pilas, la sala y la cocina están integradas en un solo espacio sin divisiones, cuenta con un dormitorio de gran tamaño, cuyas paredes presentan filtraciones de agua durante la temporada de lluvias, el piso es de cerámica. El sistema eléctrico es deficiente, con cables expuestos en la sala, cocina y corredor. Aunque la vivienda cuenta con pintura tanto en el interior como en el exterior, esta se

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



57

encuentra visiblemente deteriorada. Dispone de una ventana corrediza de vidrio y toda la propiedad tiene verjas por motivos de seguridad.

La señora Lizneth Rojas Mejía manifiesta que contar con una vivienda propia le ha generado múltiples beneficios a lo largo de los años, destaca que disponer de un espacio estable y permanente le ha permitido ofrecer a su familia un entorno seguro y digno. Valora profundamente el inmueble, ya que representa un patrimonio familiar, señala que fue el hogar de sus padres y que actualmente le permite brindar un techo tanto a sus hijos como a ella y a su compañero de vida. Uno de los aspectos que más aprecia es la ubicación de la vivienda, ya que se encuentra cerca del Centro de Salud Comunitario, el servicio de transporte público en la zona es eficiente, lo que les ha permitido trasladarse a sus respectivos trabajos y realizar sus gestiones personales sin mayor dificultad.

Según consulta realizada en el sistema del Registro Nacional de la Propiedad, ni el señor Jairo Santiago ni la señora Lizneth Rojas poseen bienes inmuebles inscritos a su nombre. La señora Lizneth Rojas expresa su deseo de incluir en la titulación de la propiedad a sus tres hijos, Jannexza, Angely y Jorshua, con el fin de dejarles un patrimonio familiar establecido para cuando su pareja y ella fallezcan, sobre todo considerando que actualmente sus hijos no poseen ningún bien inmueble a su nombre.

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

Segundo Hogar: Familia unipersonal, conformada por la joven Jannexza Yajaira Cano Rojas, cédula de identidad #702950536, 22 años, soltera, ama de casa, secundaria completa, estudiante de la carrera de Enfermería, percibe un ingreso mensual de ¢120.000,00 (ciento veinte mil colones exactos) monto que recibe de ayuda de terceras personas. Según Sistema de Información Social de la CCSS, cumple con los requisitos para ser atendida debido a que cuenta con el beneficio Protección Ley 8612 Convención Iberoamericana de los Jóvenes.

Tercer Hogar: Familia Monoparental, conformada por dos miembros, la señora Angely Tashmajal Cano Rojas, cédula de identidad #702780363, 24 años, soltera, ama de casa secundaria completa y estudiante de curso de Estilismo, percibe un ingreso mensual de ¢80.000,00 (ochenta mil colones exactos) de ayuda voluntaria de tercera persona. Según Sistema de Información Social de la CCSS, cumple con los requisitos para ser atendida, ya que cuenta con el beneficio Protección Ley 8612 Convención Iberoamericana de los Jóvenes; y su hijo, el menor Eilian Ulises Aguilar Cano, 5 años y estudiante. Según Sistema de Información Social de la CCSS, cumple con los requisitos para ser atendido, ya que cuenta con el beneficio de seguro por el Estado.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular la nuda propiedad a favor de Angely Tashmajal Cano Rojas, cédula de identidad #702780363, Jannexza Yajaira Cano Rojas, cédula de identidad #702950536 y Jorshua Josué Cano Rojas, cédula de identidad #703160936; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de Lizneth Rojas Mejía, cédula de identidad #701490265 y Jairo Santiago Cano Solano, cédula de identidad

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



58

#701340208, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida. Nota con fecha 15 de julio de 2025 folio 0187.

- f) Según parámetros SINIRUBE, consultados el 16 de julio del 2025, la familia califica en Línea de No Pobreza.
- g) Es importante destacar que, según la información registrada en el SABEN, la familia ha recibido apoyo institucional a través de diversos programas estatales de asistencia social, lo cual evidencia una situación económica históricamente limitada y la necesidad recurrente de apoyo para cubrir necesidades básicas. Entre los programas otorgados se encuentran, el Subsidio Atención a Familias, la Transferencia Monetaria condicionada (TMC) Avancemos y la TMC Cuidado y Desarrollo Infantil.
- h) La Profesional en Desarrollo Social Licda. Karis Vargas Espinoza, según análisis integral realizado con base en los hallazgos a partir de la visita domiciliar, los requisitos y/o documentación aportada, la entrevista aplicada y su criterio técnico profesional, recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble a favor de la familia y que los gastos notariales sean asumidos por la Institución, según lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS y sus reformas.

Aunque la familia Rojas Mejía no se encuentra oficialmente en condición de pobreza según los parámetros institucionales, el análisis social evidencia una situación de alta vulnerabilidad económica y habitacional que justifica la recomendación para que la Institución asuma los gastos notariales del proceso de titulación del inmueble. Los ingresos del hogar son limitados e inestables, el señor Jairo Cano trabaja ocasionalmente como transportista, mientras que la señora Lizneth Rojas Mejía cuenta con un ingreso fijo, aunque insuficiente, destinado principalmente al sostenimiento familiar y la educación de sus hijos.

La familia realiza un esfuerzo sostenido para garantizar el desarrollo académico y deportivo de sus tres hijos, lo que representa una carga económica significativa y reduce su capacidad para afrontar otros gastos como los notariales. En virtud de este contexto, y con base en el principio de equidad establecido en el Decreto Ejecutivo N.º 29531-MTSS y sus reformas, se recomienda que la Institución asuma dichos costos, dada la situación social y habitacional que enfrenta la familia.

Otros aportes que justifican la recomendación, la señora Rojas Mejía ha residido de manera continua en la propiedad por más de 36 años, lo que demuestra un arraigo profundo al territorio, así como una participación y sostenida en su entorno familiar y comunitario. Esta larga permanencia también refleja el interés genuino de la familia por consolidar su situación habitacional, pese a no haber contado con los recursos económicos ni la asesoría técnica necesaria para iniciar o completar el proceso de regularización. Es importante señalar que esta situación no ha sido el resultado de una elección voluntaria, sino de la falta de acceso a alternativas habitacionales dignas, seguras y económicamente viables. La ausencia de soluciones habitacionales ha forzado a la familia a permanecer en condiciones precarias, en un inmueble que, aunque representa su único patrimonio, presenta serias deficiencias de infraestructura y habitabilidad.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



59

Durante la visita social se constataron múltiples afectaciones que comprometen la seguridad y salud de los ocupantes, tales como: paredes con grietas y filtraciones de agua, instalaciones eléctricas deterioradas y expuestas, acabados inconclusos y condiciones estructurales que reflejan un deterioro progresivo. Estas condiciones afectan de manera directa a los dos miembros del núcleo familiar que residen actualmente en la vivienda, quienes presentan necesidades habitacionales insatisfechas. En virtud de lo anterior, y considerando el arraigo territorial, la ocupación legítima y el deterioro progresivo de la vivienda, se recomienda la titulación de la propiedad como un paso necesario para garantizar el derecho a una vivienda adecuada a la familia de la señora Lizneth Rojas un desarrollo familiar y social en condiciones de dignidad.

- 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.- Asunto: Aprobar la segregación y donación que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 24164-000, con plano catastro N° 7-0802823-1989, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Proyecto La Conquista, Lote S/N ,Distrito 1° Limón, Cantón 1° Limón, Provincia 7° Limón, para titular la nuda propiedad a favor de Angely Tashmajal Cano Rojas, cédula de identidad #702780363, Jannexza Yajaira Cano Rojas, cedula de identidad #702950536 y Jorshua Josué Cano Rojas, cédula de identidad #703160936; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de Lizneth Rojas Mejía, cédula de identidad #701490265 y Jairo Santiago Cano Solano, cedula de identidad #701340208, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida; con base en la recomendación emitida en la resolución #0114-09-2025-03 de fecha 10 de setiembre 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 de Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
Lizneth Rojas Mejía (Usufructuaria)	701490625	Segregación y Donación	7-0802823-1989	7-24164-000	160	5.760.000,00
Jairo Santiago Cano Solano (Usufructuario)	701340208					
Angely Tashmajal Cano Rojas (Nuda propietaria)	702780363					
Jannexza Yajaira Cano Rojas (Nuda propietaria)	702950536					
Jorshua Josué Cano Rojas (Nudo propietario)	703160936					

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

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



60

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 para la formalización de la escritura, los cubrirá la Institución.

Yorleni León: Muy bien, vamos a proceder a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Vamos a conocer ahora la **resolución No. 0115-09-2025-03**.

Jafeth Soto: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 287-10-2025

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.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



61

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 integrantes, el señor Edwin Antonio Soto Marín, 88 años, cédula de identidad #301280108, pensionado, quién está casado con la señora Alicia Garay Aguilar, 66 años, cédula de identidad #700650142, ama de casa. Ambos de nacionalidad costarricense.
- b) En relación con el estado de salud de los integrantes de la familia, la señora Alicia Garay padece de afecciones en la tiroides, reflujo gástrico asociado a gastritis y niveles elevados de colesterol, recibe atención médica en el EBAIS de Cocos, lo cual representa una ventaja significativa para la familia, ya que facilita el acceso a chequeos médicos rutinarios orientados a la prevención de enfermedades.

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), el señor Edwin Antonio cuenta con seguro social en calidad de pensionado, mientras que la señora Alicia Garay está asegurada como beneficiaria del seguro familiar.

- c) En lo que respecta al registro educativo, la familia presenta bajo nivel, ambos cuentan con primaria incompleta, el señor Edwin Antonio aprobó el tercer grado y la señora Alicia Garay alcanzó el quinto grado. El bajo nivel educativo restringe las posibilidades de acceso a empleos formales y mejor remunerados, lo que conlleva a presentar desventaja estructural que incide negativamente en la estabilidad familiar.
- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se confirma que el ingreso económico del hogar proviene de la pensión del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte (IVM) de la CCSS que recibe el señor Edwin Antonio, por un monto mensual de ₡500.000,00 (quinientos mil colones exactos). Hay que destacar que, con estos ingresos la familia debe cubrir las necesidades básicas del hogar, alimento, salud,

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



62

techo, educación, transporte; así como, el pago de los servicios públicos. No existen otros ingresos asociados al núcleo familiar.

- e) Según la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble; así como, mediante la entrevista domiciliar realizada, se hace constar que la familia adquirió el Lote S/N, ubicado en el proyecto La Conquista en Limón, en el año 1985 (40 años). De acuerdo con el testimonio del señor Edwin Antonio, el terreno fue otorgado mediante una donación gestionada a través de un convenio entre la Municipalidad de Limón y el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), como parte de un programa dirigido a beneficiar a funcionarios municipales. En ese entonces, el señor Edwin Antonio laboraba en el área de mantenimiento y embellecimiento de vías públicas.

Relata el señor Edwin Antonio que, al momento de recibir la donación del lote, este se encontraba en condición de terreno baldío sin construcción alguna, lo que implicó un esfuerzo inicial significativo para adecuarlo ya que no reunía las condiciones para habitarlo. Como primera medida, debió chapearlo y rellenarlo antes de iniciar la construcción de la vivienda, para ello gestionó un préstamo económico a través de la cooperativa donde trabajaba, con el cual logró construir y edificar una pequeña casa de baldosa, compuesta por dos habitaciones, sala, cocina, baño, corredor y techo de zinc con estructura de madera. La construcción inicial era básica y carecía de acabados como cerámica, repello o pintura; sin embargo, se habilitó con los servicios esenciales de agua y electricidad, los cuales fueron facilitados inicialmente por los vecinos, en esas condiciones no adecuadas logro habitarla junto con su familia.

Recuerda que logró clasificar para el beneficio de donación del lote por varios factores: no contaba con vivienda propia en ese momento, residía junto con su familia en condición de alquiler en Barrio Quinto de Limón y presentaba situación económica precaria. El señor Edwin Antonio percibía un salario bajo que no le permitía cubrir todas las necesidades básicas del hogar. Por su parte, su compañera, la señora Alicia Garay, se dedicaba exclusivamente a las labores del hogar, lo que implicaba que los ingresos familiares dependían únicamente del aporte económico del señor Edwin Antonio, limitando aún más la capacidad del hogar para mejorar sus condiciones de vida.

Al momento de establecerse en la propiedad, convivían en la vivienda el señor Edwin Antonio Soto Marín, la señora Alicia Garay Aguilar y los hijos, Jorge Luis y Edwin Gerardo, ambos de apellidos Soto Garay, explica el señor Edwin Antonio que los hijos vivieron en condiciones de necesidad marcadas por la limitada capacidad económica del hogar. Años más tarde, nació su tercer hijo, Javier Arturo Soto Garay, quien también fue criado en el mismo hogar. Con el paso del tiempo, los hijos se trasladaron fuera de la provincia para trabajar y establecerse por cuenta propia, residiendo actualmente en las provincias de Cartago y Heredia. Como resultado, actualmente en la vivienda permanecen únicamente los progenitores, el señor Edwin Antonio Soto y la señora Alicia Garay.

Actualmente, la vivienda es de tamaño mediano y está construida en material de baldosa, aunque presenta un evidente deterioro estructural y de acabados. Su distribución incluye una sala separada de la cocina por un desayunador, un cuarto de pilas ubicado en la parte trasera en mal estado, tres habitaciones sin buena

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



63

iluminación, un baño revestido con cerámica en regular estado, las ventanas son de vidrio y el techo está compuesto por láminas de zinc sostenidas por una estructura de madera que se encuentra en estado regular y presenta filtraciones en varias secciones de la casa. El corredor, de tamaño mediano, carece de enverjado, el piso es de cemento lujado en color rojo en mal estado, la vivienda cuenta con cielo raso de material gypsum, el cual se encuentra en mal estado con desprendimiento, cuenta con una tapia de baldosa repellada en color gris, cables eléctricos expuestos. La casa está pintada, tanto en el interior como en el exterior, la pintura; sin embargo; muestra un deterioro visible, reflejando el desgaste por el paso del tiempo y la limitada capacidad económica para realizar mantenimiento constante.

El señor Edwin Antonio manifiesta que contar con una vivienda propia le ha generado múltiples beneficios a lo largo de los años. Resalta que disponer de un espacio estable y permanente le permitió ofrecer a su familia un entorno seguro, lo cual ha sido clave para el bienestar familiar. Uno de los aspectos que más valora es la ubicación de la vivienda, ya que se encuentra cerca del centro de salud comunitario, lo que facilita el acceso a controles médicos y atención oportuna. Además, destaca que la cercanía al centro de Limón le permite movilizarse sin problemas, ya que la zona cuenta con buen servicio de transporte público.

Según consulta realizada en el sistema del Registro Nacional de la Propiedad, ni el señor Edwin Antonio ni la señora Alicia Garay poseen bienes inmuebles inscritos a su nombre. El señor Edwin Antonio manifiesta su deseo de incluir en la titulación de la propiedad a sus hijos, Jorge Luis y Javier Arturo, con el fin de dejarles un patrimonio familiar establecido para cuando su pareja y él fallezcan, sobre todo considerando que actualmente sus hijos no poseen ningún bien inmueble a su nombre.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular la nuda propiedad a favor de Jorge Luis Soto Garay, cédula de identidad #701300730 y Javier Arturo Soto Garay, cédula de identidad #702030632; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de Edwin Antonio Soto Marín, cédula de identidad #301280108, y la señora Alicia Garay Aguilar, cédula de identidad #700650142, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida. Nota con fecha 24 de julio de 2025 folio 0007.

- f) Según parámetros SINIRUBE, consultados el 28 de julio del 2025, la familia califica en Línea de No Pobreza.
- g) Es importante destacar que, según la información registrada en el SABEN, la familia recibió apoyo institucional a través del programa de Transferencia Condicionada "Avancemos" durante los años 2010 y 2011. Este respaldo refleja las múltiples necesidades socioeconómicas que enfrentó la familia en ese período, lo que los llevó a solicitar ayuda estatal para poder cubrir las necesidades educativas de sus integrantes.
- h) La Profesional en Desarrollo Social, Licda. Karis Vargas Espinoza, según análisis integral realizado con base en los hallazgos a partir de la visita domiciliar, los requisitos y/o documentación aportada, la entrevista aplicada y su criterio técnico profesional, recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble a favor de

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



64

la familia y que los gastos notariales sean asumidos por la Institución, según lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS y sus reformas.

Aunque la familia del señor Edwin Antonio no se encuentra en pobreza, el análisis social revela una situación de alta vulnerabilidad económica y habitacional que justifica la recomendación para que la Institución asuma los gastos notariales del proceso de titulación. Ambos miembros del hogar son adultos mayores y dependen exclusivamente de la pensión mensual que recibe el señor Soto Marín, la cual resulta insuficiente para cubrir la totalidad de los gastos del hogar, destinándose principalmente a la alimentación básica necesaria.

Aunado, considerar que la señora Alicia Garay enfrenta problemas de salud, reflujo gástrico y gastritis, que requieren chequeos médicos fuera del sistema público debido a la falta de citas oportunas en la CCSS, lo que genera gastos médicos adicionales no programados. Esta situación impacta aún más la ya limitada economía familiar. En este contexto, y con base en el principio de equidad contenido en el Decreto Ejecutivo N.º 29531-MTSS y sus reformas, se recomienda que la Institución cubra los costos notariales del proceso de traspaso, como medida de apoyo para garantizar el derecho a una vivienda digna y segura en población vulnerable como son los adultos mayores.

Otros aportes que justifican la recomendación, el señor Edwin Antonio y su núcleo familiar han residido de manera continua en la propiedad durante más de 40 años. Este prolongado período de ocupación refleja un arraigo profundo al territorio, así como un compromiso sostenido con la comunidad en la que se han desarrollado social y familiarmente. A lo largo de los años, la familia ha manifestado reiteradamente su interés por regularizar la tenencia del terreno, sin lograr avances significativos debido a limitaciones estructurales y económicas. Es importante señalar que esta permanencia no ha sido producto de una elección voluntaria, sino de la ausencia de alternativas habitacionales dignas, seguras y económicamente accesibles.

Durante la visita domiciliar se constataron diversas afectaciones que comprometen la habitabilidad, la salud y la seguridad de los residentes, entre ella, techo con filtraciones en ciertas partes de la vivienda, instalaciones eléctricas obsoletas, cielorrasos en mal estado con riesgo de desprendimiento, habitaciones sin ventilación ni iluminación adecuada y un cuarto de pilas en condiciones inseguras, piso sin cerámica en mal estado. Estas deficiencias habitacionales afectan especialmente a las dos personas adultas mayores que conforman el grupo familiar y que presentan necesidades habitacionales insatisfechas, situación que se ve agravada por la condición económica de la familia.

Esta recomendación se fundamenta en el principio de protección especial contenido en la Ley N.º 7935, Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, la cual promueve condiciones de vida dignas, seguras y equitativas para las personas mayores, así como su derecho a una vivienda adecuada. Por tanto, se recomienda otorgar el título de propiedad a favor del señor Edwin Soto Marín y de su compañera la señora Alicia Garay ya que ambos son persona adulta mayor, como medida que les permita acceder a programas de mejoramiento habitacional, y consolidar un patrimonio seguro y sostenible.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



65

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 que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 24164-000, con plano catastro N° 7-0764663-1988, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el proyecto La Conquista, Lote S/N ,Distrito 1° Limón, Cantón 1° Limón, Provincia 7° Limón, **para titular la nuda propiedad a favor del señor Jorge Luis Soto Garay, cédula de identidad # 701300730, y el señor Javier Arturo Soto Garay, cédula de identidad #702030632; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor del señor Edwin Antonio Soto Marín, cédula de identidad # 301280108, y la señora Alicia Garay Aguilar, cédula de identidad #700650142 sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida**, con base en la recomendación emitida en la resolución #0115-09-2025-03 de fecha 10 de setiembre 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 de Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
Edwin Antonio Soto Marín (Usufructuario)	301280108	Segregación y Donación	7-0764663-1988	7-24164-000	180	6.480.000,00
Alicia Garay Aguilar (Usufructuaria)	700650142					
Jorge Luis Soto Garay (Nudo propietario)	701300730					
Javier Arturo Soto Garay (Nudo propietario)	702030632					

- 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



66

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 para la formalización de la escritura, los cubrirá la Institución.

Yorleni León: Muy bien, vamos a proceder a votar.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Y, vamos a leer la última resolución No. 0116-09-2025-05.

Jafet Soto: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO No. 288-10-2025

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

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



67

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 personas integrantes, el jefe del hogar José Roberto Chaves Loaiza, cédula de identidad #105970851, 67 años, pensionado, casado con la señora Carmen María Ríos Calderón, cédula de identidad #105360633, 65 años, ama de casa. Ambos de nacionalidad costarricense.
- b) Con relación al estado de salud del grupo familiar, se informa que el señor José Roberto, fue diagnosticado con cáncer en el intestino, por lo que desde hace tres años recibe tratamiento en el Hospital San Juan de Dios. Por su parte, la señora Carmen María padece de hipertensión arterial y recibe tratamiento para la tiroides en el EBAIS de la localidad.

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), el señor José Roberto tiene derecho a la prestación de servicios, ya que es pensionado por el Régimen No Contributivo (RNC). En cuanto a la señora Carmen María, cumple con los requisitos para ser atendida, ya que posee beneficio familiar.

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, se cuenta con nivel educativo bajo. Tanto el señor José Roberto como la señora Carmen María completaron primaria.
- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se confirma que el ingreso del hogar proviene de una única fuente, la pensión del Régimen No Contributivo (RNC), recibida por don José Roberto, percibiendo un ingreso mensual de ₡82.000,00 (ochenta y dos mil colones con 00/100).

Lo anterior se evidencia al considerar que, según datos del INEC, la Canasta Básica Alimentaria urbana para dos personas asciende a aproximadamente ₡114.000,00 (ciento catorce mil colones con 00/100) mensuales, superando por sí sola el ingreso total del hogar. A ello se suman gastos adicionales en salud propios de la condición de personas adultas mayores, así como el pago de servicios públicos, vivienda y transporte, lo que genera un déficit económico que impide garantizar una vida digna. No existen otros ingresos asociados al núcleo familiar.

- e) Según la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble; así como, mediante la entrevista domiciliar realizada, se hace constar que la familia adquirió el lote N°67 ubicado en el Proyecto la Aurora de Alajuelita en el año 1983.

La señora Carmen María relata que, previo a la adquisición de la vivienda a titular, su familia atravesaba una situación de pobreza caracterizada por múltiples carencias en necesidades básicas y una marcada precariedad habitacional. Ante la imposibilidad de contar con una vivienda propia o acceder al mercado formal, debieron residir en una casa prestada por su madre, ubicada en Alajuelita, calle Santa Cecilia.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



68

La vivienda prestada donde residían era descrita por la entrevistada como un “ranchito”, construido de manera improvisada con paredes de lata y piso de tierra. El acceso a servicios básicos no era independiente, ya que dependían de las conexiones de agua y electricidad de la vivienda de su madre, lo que evidencia una condición de hacinamiento funcional y dependencia habitacional. Las condiciones de vida eran sumamente limitadas la señora Carmen recuerda que debía preparar los alimentos en una cocina de leña, lo que generaba exposición al humo, insalubridad y riesgos para la salud de su familia debido a los espacios reducidos.

En cuanto a la dinámica económica del hogar, el único proveedor era su esposo, el señor José Roberto, quien se desempeñaba como constructor ocasional y reportaba un ingreso mensual de ₡25.000,00 (veinticinco mil colones exactos). Este monto era insuficiente para cubrir las necesidades de la familia situación que empeoraba al ser una familia numerosa con hijos menores de edad que incrementaban los costos de alimentación, salud, transporte y educación.

Por su parte, la señora Carmen María asumía el rol de cuidadora principal, dedicándose a las labores domésticas y al cuidado de sus hijos, lo que limitaba sus posibilidades de generar un ingreso propio a través de un trabajo formal.

Posteriormente, se enteraron del proyecto habitacional La Aurora a titular. Explica que este proyecto fue dirigido por el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) y que la Institución les realizó un estudio socioeconómico, mediante el cual se determinó que la familia calificaba por la situación de pobreza extrema y como parte de la coordinación participaron del trabajo comunal solicitado para ser beneficiarios. Indican: “*vendíamos números para recaudar fondos*”.

Al momento de adquirir el inmueble, la familia estaba conformada por tres integrantes, la señora Carmen María, el señor José Roberto y sus hijos el señor Roberto Alexander y Andy Eduardo ambos de apellidos Chaves Ríos.

Al tiempo la Institución les asignó los materiales y la mano de obra para la construcción de la vivienda a titular. En ese momento, la casa fue edificada con materiales de madera, paredes de zócalo y piso lujado. La distribución incluía dos cuartos y un aposento que funcionaba como sala y cocina. Asimismo, la familia logró acceder a los servicios públicos básicos agua y electricidad.

Posteriormente, nacieron sus otros tres hijos Cintya Patricia, José David y Yessica Pricilla todos apellidados Chaves Ríos. Ante las crecientes necesidades del hogar y el limitado ingreso del proveedor principal, la señora Carmen María se vio en la necesidad de trabajar por horas realizando labores de limpieza en casas particulares, con el fin de contribuir a la economía familiar y apoyar en los gastos relacionados con la educación de sus hijos menores de edad.

Con el paso del tiempo, y gracias al apoyo de sus hijos y de su esposo, quien posee conocimientos en labores de construcción, la familia logró realizar algunas mejoras en la vivienda. Actualmente, la casa cuenta con paredes de cemento y piso de cerámica; sin embargo, no dispone de cielo raso. Cuenta con electricidad, agua potable y recolección de basura. Es importante mencionar que su hija Cintya Patricia y su Hijo Andy Eduardo, ya no forman parte del hogar debido a que se independizaron y ya no viven en dicha propiedad. Dentro del lote a titular existe tres

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



69

viviendas adicionales ocupadas por sus hijos, las cuales se encuentran en la segunda planta.

Segunda vivienda: Familia unipersonal, conformada por un integrante el señor José David Chaves Ríos, cédula de identidad #112440560, 40 años, soltero, asalariado; actualmente se desempeña como oficial de seguridad en la empresa Unión de Negocios El Erizo S.A, percibiendo un ingreso mensual de ¢356.000,00 (trescientos cincuenta y seis mil colones exactos). No presenta padecimientos de salud y cuenta con seguro como trabajador directo, su nivel educativo es primaria completa. En cuanto a la infraestructura de la vivienda, cuenta con sala, cuarto y cocina con entrada independiente. El piso es lujado y aproximadamente la mitad de la vivienda dispone de cielo raso.

Tercera vivienda: Familia unipersonal, conformada por un integrante el señor Roberto Alexander Chaves Ríos, cédula de identidad #110530626, 45 años, soltero, asalariado; actualmente se desempeña en servicios de protección y vigilancia en la empresa Soluciones Integrales K-9 S.A, percibiendo un ingreso mensual de ¢312.000,00 (trescientos doce mil colones con 00/100), último año aprobado primaria (sexto grado). No presenta padecimientos de salud y cuenta con seguro como trabajador directo. En cuanto a la infraestructura es un pequeño departamento, cuenta con sala, cocina, un cuarto, piso de madera, paredes de gypsum y cielo raso en toda la casa.

Cuarta vivienda: Familia unipersonal, conformada por un integrante Yessica Pricilla Chaves Ríos, cédula de identidad #112850498, 39 años, soltera, asalariada; actualmente se desempeña como recepcionista y labora en Casa de Funerales Vida de San José S.A y percibe un ingreso mensual de ¢406.000,00 (cuatrocientos seis mil colones con 00/100), su último grado aprobado primaria (sexto grado). No presenta padecimientos de salud y cuenta con seguro como trabajador directo. En cuanto a la infraestructura consta de un apartamento pequeño, cuenta con cocina, un cuarto, piso de cerámica, paredes de gypsum y cielo raso en toda la casa.

En cuanto a la revisión de bienes inmuebles, únicamente el señor José Roberto figura como propietario de una vivienda, la cual fue adquirida en el año 2008. Según indica, dicha compra se realizó con el monto recibido por concepto de liquidación laboral, de su antiguo trabajo y fue comprada ante la necesidad de garantizar una solución habitacional para su hijo Andy Eduardo Chaves Ríos, por lo que no representa ningún ingreso o beneficio para la familia. Además, señala que dicha propiedad presenta una condición de riesgo, ya que se encuentra ubicada contiguo a un río lo que les ha hecho enfrentar problemas relacionados con esta situación y han sido comunicados a la Municipalidad de Desamparados. Nota con fecha 03 de julio del 2025. Folio # 0006.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular la nuda propiedad a favor del señor Roberto Alexander Chaves Ríos, cédula de identidad #110530626, el señor José David Chaves Ríos, cédula de identidad #112440560 y la señora Yessica Pricilla Chaves Ríos, cédula de identidad #112850498; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Carmen María Ríos Calderón, cédula de identidad #105360633 y del señor José Roberto Chaves Loaiza, cédula de identidad #105970851; sobre toda porción del inmueble y de forma indefinida. Nota con fecha 03 de julio, 2024, folio #0004.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



70

- f) Según parámetros SINIRUBE, consultados el 03 de julio del 2025, la familia califica en Línea de Pobreza Extrema; así como, en la Ficha de Información Social (FIS) actualizada el 03 de julio del 2025, la familia presenta Línea de Pobreza por Discapacidad (LPD).
- g) Es importante señalar que, según el historial disponible en el sistema SABEN, la familia presenta no registra antecedentes de intervención Institucional; sin embargo, que este no ha sido el único sistema de información social que ha tenido la Institución tanto SISATEN como el SISBEN empezaron a operar como plataformas de registro social a partir de la década de 1990 (específicamente entre 1991 y 1992). Posteriormente, se desarrollaron el Sistema de Información de Población Objetivo (SIPO) y el Sistema de Administración de Beneficios (SAB), que más adelante adoptó el nombre SABEN, iniciando su implementación en el año 1997.

El SIPO comenzó a registrar datos en 1999, principalmente en relación con beneficios como el BONEDU (Bono de Educación Escolar). Finalmente, en 2003, el sistema SABEN inició su funcionamiento con la mayoría de las funcionalidades actuales. Por tanto, debido a la inexistencia de estos sistemas en 1983, no fue posible verificar oficialmente el otorgamiento de los subsidios mencionados por la familia ya que, durante la visita domiciliar, la señora Carmen confirma que fue a través del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) que se efectuó una valoración social de su situación socioeconómica y esta intervención tuvo como propósito facilitar el acceso a inmuebles para familias en condición de pobreza o pobreza extrema.

- h) La Profesional en Desarrollo Social, Licda. Karol María Barrios Hernández, según análisis integral realizado con base en los hallazgos a partir de la visita domiciliar, los requisitos y/o documentación aportada, la entrevista aplicada y su criterio técnico profesional, recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble a favor de la familia y que los gastos notariales sean asumidos por la Institución, según lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS y sus reformas.

Actualmente, tanto el señor José Roberto como su esposa la señora Carmen son personas adultas mayores, condición que, aunada a su situación de pobreza por discapacidad, incrementa su nivel de vulnerabilidad y la necesidad de una intervención estatal prioritaria. Esta recomendación se sustenta en la Ley N.° 7935: Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, específicamente en su Artículo 3 Derechos para mejorar la calidad de vida, inciso c), que establece el derecho a una “vivienda digna, apta para sus necesidades. Asimismo, la atención a esta situación, sumada al esfuerzo familiar sostenido durante años para conservar el inmueble y al cumplimiento de la función social que este desempeña, constituye un acto de justicia social la titulación para garantizar la seguridad jurídica del mismo.

La 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 continúa ocurriendo y que motivó el acompañamiento Institucional en el marco de políticas públicas orientadas a la atención de familias en condición de pobreza. A pesar de las condiciones precarias iniciales, la familia ha logrado permanecer por 42 años habitando en el inmueble situación que ha generado estabilidad y arraigo domiciliar.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



- 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.- Asunto: Aprobar la donación que es parte de la finca inscrita en el Partido de San José, folio real 0451517-000, con plano catastrado N° 1-0116807-1993, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Proyecto La Aurora, Lote N°67, Distrito 5° San Felipe, Cantón 10° Alajuelita, Provincia 1° San José, para titular la nuda propiedad a favor del señor Roberto Alexander Chaves Ríos, cédula de identidad #110530626, del señor José David Chaves Ríos, cédula de identidad #112440560 y de la señora Yessica Pricilla Chaves Ríos, cédula de identidad #112850498; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Carmen María Ríos Calderón, cédula de identidad #105360633 y del señor José Roberto Chaves Loaiza, cédula de identidad #105970851; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, con base en la recomendación emitida en la resolución #0116-09-2025-05 de fecha 11 de setiembre 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: Las personas beneficiarias de esta titulación es la que se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Folio Real	Área m²	Valor del Lote ¢
Carmen María Ríos Calderón (Usufructuaria)	105360633	Donación	1-0116807-1993	1-0451517-000	128,28	6.414.000,00
José Roberto Chaves Loaiza (Usufructuario)	105970851					
Roberto Alexander Chaves Ríos (Nudo propietario)	110530626					
José David Chaves Ríos (Nudo propietario)	112440560					
Yessica Pricilla Chaves Ríos (Nuda Propietaria)	112850498					

- 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.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



72

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 para la formalización de la escritura, los cubrirá la Institución.

Yorleni León: Muy bien, muchas gracias.

Vamos a proceder a votar

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, 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, votan a favor de la propuesta de acuerdo y de su firmeza.

ARTÍCULO SEXTO: ASUNTOS SEÑORAS DIRECTORAS Y SEÑORES DIRECTORES

Yorleni León: Y, les consulto, ¿si tienen algún tema que quisieran ver en el apartado seis?

Ólger Irola: No, yo no.

Yorleni León: ¿Ninguno?

Doña Alexandra, adelante.

Alexandra Umaña: No, más que un tema es una recomendación, después de que uno lee tantas cosas, creo que es importante volver a revisar las redacciones que tienen los acuerdos, porque en realidad se repiten muchas cosas y algunas veces se repite un párrafo como que ponen una cosa encima de la otra, y entonces eso también trae a que uno vaya leyendo y repite muchas veces las cosas, entonces nada más, como para que se vuelva a revisar bien y cuando se lo manden a Luis Felipe, que viene desde sus áreas, que esté revisado de que el acuerdo esté bien redactado y no tengan cosas repetidas, si no que le diga Jafeth, que acaba de leer.

Yorleni León: Totalmente de acuerdo, doña Alexandra, vamos a tomar en consideración esa recomendación.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



73

¿Algún otro tema, que quisieran plantear? Ninguno.

Entonces, dar por finalizada esta sesión al ser las diecisiete horas con cincuenta y nueve minutos.

YORLENI LEÓN MARCHENA
PRESIDENTA

ALEXANDRA UMAÑA ESPINOZA
SECRETARIA