

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA
JUEVES 23 DE OCTUBRE DE 2025
ACTA No. 54-10-2025**

Al ser las dieciséis horas con cuarenta minutos del jueves veintitrés de octubre del dos mil veinticinco, inicia la sesión ordinaria del Consejo Directivo 54-10-2025, de manera virtual, con el siguiente quórum:

Yorleni León: Vamos a proceder con el primer punto.

ARTÍCULO PRIMERO: COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM.

CONSEJO DIRECTIVO: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sr. Jorge Loría Núñez, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director.

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

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

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

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

Sr. Jorge Loría Núñez, desde oficinas centrales del IMAS, desde San José.

Sra. Yorleni León Marchena, me encuentro ubicada junto con Don Jorge, aquí en las oficinas centrales del IMAS.

AUSENTE CON JUSTIFICACIÓN: Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, por encontrarse de vacaciones, fuera del país.

Yorleni León: Y, para efectos del acta, señalar que la Sra. Floribel Méndez Fonseca, nos hizo llegar un correo electrónico donde nos indica que, para la sesión de hoy, no estará participando.

Contando entonces, con el quórum con un reglamentario, voy a pedirle a nuestro equipo de trabajo, que también hagan constar su nombre en esta sesión.

INVITADOS E INVITADAS EN RAZON DE SU CARGO: Sra. Silvia Marlene Castro Quesada, Gerenta General, Sr. Luis Felipe Barrantes Arias, Director de Desarrollo Social, Sr. Jafeth Soto Sánchez, Director de Soporte Administrativo, Sra. Cinthya Carvajal Campos, Directora Gestión de Recursos, Sra. Marianela Navarro Romero, Auditora General, y Rosa María Zúñiga Fernández, Asesoría Jurídica.

Sra. Silvia Marlene Castro Quesada, tomo esta sesión desde las oficinas centrales del IMAS.

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

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



2

Sr. Luis Felipe Barrantes Arias, tomo la sesión en las oficinas del IMAS.

Sra. Cinthya Carvajal Campos, desde las oficinas centrales del IMAS.

Yorleni León: Hoy tenemos una nueva compañera de la Asesoría Jurídica, que va a estar en la sesión, doña Rosa bienvenida, buenas tardes, por favor, haga costar su asistencia.

Sra. Rosa María Zúñiga Fernández, me encuentro en oficinas centrales del IMAS.

Sra. Marianela Navarro Romero, tomó la sesión desde las oficinas de la Auditoría Interna del edificio central del IMAS.

Yorleni León: Voy a pasar al segundo punto, que es la lectura y aprobación del orden del día.

1. COMPROBACIÓN DE QUÓRUM

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 52-10-2025

4. ASUNTOS GERENCIA GENERAL

4.1. Análisis de gestión relacionada con el procedimiento administrativo según TAO-01-2024, **según oficio IMAS-GG-1533-2025.**

4.2. Análisis Punto Confidencial, conforme al artículo 6 de la Ley de Control Interno (Ley N° 8292), relacionado a denuncia de hostigamiento laboral, **según oficio IMAS-GG-1521-2025.**

5. ASUNTOS DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

5.1. Análisis y eventual aprobación de segregación y donación de lotes, resoluciones: No. 0049-05-2025-05, No. 0104-08-2025-05, No.0119-09-2025-01, No.0123-09-2025-03, No. 0126-09-2025-15, **según oficio IMAS-DDS-1903-2025.**

5.2. Análisis y eventual aprobación de levantamiento de limitaciones resolución No. 0067-06-2025-08, segregación y donación de lotes resoluciones: No. 0079-11-2024-05, No. 0087-07-2025-05 y Subsidio de Mejoramiento de Vivienda resolución No. 0096-08-2025-11, **según oficio IMAS-DDS-1925-2025.**

6. ASUNTOS SEÑORAS DIRECTORAS Y SEÑORES DIRECTORES

Yorleni León: Si están de acuerdo con el orden del día, por favor, manifestarlo.

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, a favor de la aprobación del orden del día.

ARTÍCULO LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 52-10-2025

Yorleni León: Vamos a pasar a la aprobación del acta No. 52-10-2025.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



3

En esta acta, me indican desde la Secretaría de este Consejo, que el señor Freddy Miranda Castro, estuvo ausente, los demás sí participamos.

Les consulto, ¿si alguno tiene alguna observación o necesidad de ampliación a esta acta?, ninguna.

Entonces vamos a votar

ACUERDO No. 303-10-2025

Aprobar el Acta de la Sesión Ordinaria No. 52-10-2025 del lunes 13 de octubre del 2025.

La señora Presidenta, procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sr. Jorge Loría Núñez, Director y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, votan a favor del acta No. 52-10-2025. Se abstiene de votar el Sr. Freddy Miranda Castro, Director, _____, por no haber estado presente en esa sesión.

ARTICULO CUARTO: ASUNTOS GERENCIA GENERAL

4.1. ANÁLISIS DE GESTIÓN RELACIONADA CON EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SEGÚN TAO-01-2024, SEGÚN OFICIO IMAS-GG-1533-2025.

Yorleni León: Tenemos un análisis de un Procedimiento Administrativo, doña Silvia, le doy la palabra a usted o ¿no sé, si doña Rosa lo va a ver?

Silvia Castro: Gracias, doña Yorleni, muy amable.

Sí, para poner en contexto al Consejo Directivo, sobre este punto, tiene que ver con un Órgano de Procedimiento Ordinario de mejor derecho, que en algún momento fue conocido en alzada por este Consejo Directivo, relacionado con una titulación, que la beneficiaria había también designado el usufructo y la nuda propiedad a una de sus nietas, pero además están involucrados los hijos de la persona beneficiaria, que además ya falleció y, hay un Proceso Judicial en marcha en el Juzgado de Familia, relacionado con un tema de violencia doméstica, que impide, que en este momento el IMAS, pueda hacer efectiva la titulación.

Eso fue lo resuelto por el Órgano de Procedimiento Ordinario, en su oportunidad, subió con el recurso ante la Gerencia General, la Gerencia General, básicamente, lo que pedía la recurrente, era que se titulara conforme lo que había indicado en su oportunidad la beneficiaria, la Gerencia General, rechaza el recurso, suben en alzada ante el Consejo y el Consejo, confirma la decisión de la Gerencia General, de que hasta tanto, no se concluye este Proceso Judicial, no es posible, que el IMAS, pueda realizar ninguna acción relacionada con este trámite de titulación.

Posteriormente, se recibe una Orden Sanitaria emitida por el Ministerio de Salud, en contra del IMAS, por ser el Propietario Registral de esta propiedad, que aún no se ha podido titular por las razones que les indico, básicamente, relacionada con un tema de filtración de aguas negras, el IMAS atiende la situación, colocando un tanque séptico y resolviendo el tema que denunciaron vecinos ante el Ministerio de Salud, pero una de las personas, familia de esta señora que fallece, que es la beneficiaria del IMAS, solicita más bien una audiencia al Consejo Directivo, aduciendo, que en el momento


Auditoría Interna
Legalización de Libros

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL

Actas de Consejo Directivo

4

que el IMAS realizó estos trabajos, atendiendo lo ordenado por el Ministerio de Salud, que le generaron un daño en su vivienda, básicamente, en una parte del techo, que le generó ahí, un problema eléctrico y entonces pretendía, que el Consejo Directivo la recibiera en audiencia.

Este asunto, por parte del Consejo Directivo, se le asigna a la Gerencia General, la Gerencia General, se aboca a requerir un informe al Área Regional Suroeste, porque la propiedad se ubica en Escazú, a la Dirección de Desarrollo Social, y, además, se acompaña de un criterio técnico de la ingeniera que es del IMAS, que hace una inspección en sitio y se determina que no lleva razón la señora recurrente, en el tanto los trabajos que hizo el IMAS ahí, no generaron ninguna afectación a su vivienda, en ese sentido, lo que se le recomienda entonces al Consejo Directivo, es tener por atendido el asunto, dando audiencia escrita, que se constituye en la propuesta de acuerdo, que respetuosamente sometemos a consideración de ustedes.

Yorleni León: Muy bien, muchas gracias, doña Silvia.

Silvia Castro: Con mucho gusto.

Yorleni León: ¿Algún comentario o consulta que tengan?, estamos claros con este caso, muy bien, don Ólger, adelante.

Ólger Irola: Nada más, para entender. Lo que se hace de parte nuestra, ¿es recibir esta información y damos por satisfecho el requerimiento de la persona, es así?

Silvia Castro: Correcto, don Ólger, lo que estamos diciéndole es, que damos por atendida su solicitud de manera escrita, acompañada de los informes técnicos emitidos por las áreas correspondientes, y le decimos además, que en cuanto a lo que tiene que ver con la titulación, el IMAS no tiene, no puede hacer ninguna gestión adicional, hasta tanto no se resuelva el conflicto que se dirime en la Vía Jurisdiccional de Familia, por aquello de que también, lo que lo que suponemos es que lo que va a venir luego, va a ser otra solicitud, ahora nuevamente solicitando que el IMAS titule, entonces poco también para cerrar ese ese portillo, reiteramos lo resuelto por el Consejo Directivo, en relación propiamente con la titulación.

Yorleni León: Muy bien, ¿algún otro comentario o consulta?, no, perfecto.

Entonces tenemos una propuesta de acuerdo, doña Alexandra, por favor, nos ayuda con la lectura.

Alexandra Umaña: Hago lectura.

ACUERDO No. 304-10-2025

RESULTANDOS

PRIMERO: Que mediante correo electrónico recibido el día 24 de septiembre del 2025, la señora Andrea Arroyo Hidalgo, vecina de Ciudadela la Paz (Urbanización IMAS) San Antonio de Escazú, indica que se le causaron daños a su vivienda, en la atención realizada por el IMAS, a la orden sanitaria del Ministerio de Salud MS-DRRS-SCS-DARSE-OS-099-2024, así como aspectos relacionados con la titulación del terreno donde habita.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



5

SEGUNDO: Que la Gerencia General mediante oficio **IMAS-GG-1430-2025**, le solicita a la Dirección de Desarrollo Social y al Área Regional Sureste, la investigación respectiva, así como brindar respuesta a la señora Arroyo Hidalgo.

TERCERO: Que mediante oficio **IMAS-DDS-ARDSS-0165-2025** de fecha 6 de octubre del 2025, dichas dependencias brindaron la respuesta respectiva, señalando que de las revisiones efectuadas no se detectan daños a la vivienda y que, con relación al proceso de titulación, ya el Consejo Directivo había resuelto mediante acuerdo N° 106-05-2025.

CUARTO: Que mediante correo electrónico de fecha 10 de octubre del 2025, la señora Arroyo Hidalgo, se refiere a lo dispuesto en cuanto al proceso de titulación y solicita expresamente: *"Es por esto solicito audiencia con la Junta Directiva del IMAS y elevar este caso al máximo órgano para que mi abogado pueda hacer el descargo pertinente sobre esta situación"*.

CONSIDERANDO

ÚNICO: Que de conformidad con lo dispuesto por la Dirección de Desarrollo Social y el Área Regional, lo señalado por la señora Andrea Arroyo Cerdas, con relación a la titulación de dicho terreno, había sido abordado mediante el procedimiento administrativo TAO-01-2024 y conocido en apelación por parte del Consejo Directivo mediante acuerdo 106-05-2025, donde se rechazó la apelación presentada contra la resolución **IMAS-GG-RES-0459-2024**, indicándole a las partes, la necesidad de presentarse ante un Juez civil e interponer formal proceso civil ordinario, para que determine mediante sentencia el heredero del inmueble. En el acuerdo del Consejo Directivo se señaló:

"Finalmente, este Consejo Directivo determina que la sentencia judicial que declare las personas herederas es fundamental porque si bien, se aprecia en el expediente un testamento de la señora María Isabel Hidalgo Sandí, está demostrado también que hay un cambio de opinión en cuanto a las personas que deseaba titular el lote de interés, lo que puede suponer que el testamento pudo haber sido revocado expresamente sin que sepa de esto la Gerencia General, entre otras posibles situaciones que pudieron haberse configurado sin registro en el expediente TAO-1-2024, pero también porque en caso de que la declaratoria sea diferente a lo indicado en el acuerdo 519-10-2016 y ratificado en el acuerdo 531-10-2016, sea la sentencia firme, la resuelva sobre su inaplicación". (El resaltado es propio)

Que las áreas técnicas correspondientes han acreditado que, sobre el daño aludido, motivo por el que se solicita la audiencia, no es posible imputárselo a la institución, que siempre ha actuado de buena fe, realizando acciones conforme la orden sanitaria emitida por el Ministerio de Salud y cuya atención es un asunto de salud pública que el Estado está obligado a tutelar en beneficio de su población.

De conformidad con lo expuesto, hasta que no concluyan las acciones judiciales relacionadas con la titulación, no quedan acciones pendientes de realizar por parte del IMAS y se tiene por atendida la audiencia solicitada en forma escrita, sobre el aspecto aludido por la solicitante.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



6

POR TANTO, SE ACUERDA.

1. **Dar por conocida y atendida en forma escrita, la solicitud de audiencia formulada por la señora Arroyo Hidalgo** y que, con respecto al proceso de titulación cualquier otra acción institucional resulta improcedente en este momento procesal, en vista de que, el Consejo Directivo ya había estudiado su proceso de titulación mediante acuerdo 106-05-2025, cuando valoró la apelación formulada en el procedimiento TAO-01-2024, contra lo resuelto por la Gerencia General mediante oficio **IMAS-GG-RES-0459-2024** y resolvió de esa forma:

Primero: Declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Andrea Arroyo Hidalgo, contra al acto final que dictó la Gerencia General dentro del procedimiento administrativa ordinaria TAO-1-2024.

Segundo: Instar a las partes del procedimiento administrativo TAO-1-2024, que son Raúl Hidalgo Sandí, María de los Ángeles Arroyo Hidalgo y Andrea Arroyo Hidalgo, a presentarse ante un Juez civil e interponer formal proceso civil ordinario que dirima sobre la declaración de las personas herederas de la Señora María Isabel Hidalgo Sandí, y remitir la sentencia firme al IMAS, para titular el lote de interés a quienes sean así declaradas por esa instancia judicial.

Tercero: Declarar cumplido el acuerdo ACD-50-03-2025.
Contra la presente resolución no procede la interposición de recurso ordinarios. Acuerdo en Firme”

2. Que, de momento, no quedan acciones que ejecutar por parte del Consejo Directivo y demás dependencias del IMAS.
3. Se instruye a la Secretaría del Consejo, para que informe a la administrada Arroyo Hidalgo, lo acordado por el órgano colegiado.

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

Las señoras directoras y señores directores: Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta, Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Alexandra Umaña Espinoza, Directora, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, 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 un confidencial, entonces, doña Evelyn, ayúdenos por favor a parar la grabación.

Evelyn Mora: Lista la grabación, me retiro de la sesión.

4.2 ANÁLISIS PUNTO CONFIDENCIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 6 DE LA LEY DE CONTROL INTERNO (LEY N° 8292), RELACIONADO A DENUNCIA DE HOSTIGAMIENTO LABORAL, SEGÚN OFICIO IMAS-GG-1521-2025.

Se consigna el retiro momentáneo de la sesión de las siguientes personas en razón 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 y la Sra. Marianela Navarro Romero, Auditora General.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



Por ser un tema confidencial, el contenido de la discusión no se detalla.

Yorleni León: Tenemos una propuesta de acuerdo, doña Alexandra, por favor nos ayuda con la lectura.

Alexandra Umaña: Hago lectura.

ACUERDO No. 305-10-2025

POR TANTO, SE ACUERDA:

Por tratarse de un asunto confidencial, el contenido del acuerdo no se detalla, conforme al artículo 6 de la Ley de Control Interno (Ley N° 8292).

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

Se incorporan nuevamente a la sesión las siguientes personas invitadas en razón 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 y la Sra. Marianela Navarro Romero, Auditora General.

Yorleni León: Retornamos entonces a la sesión de manera ordinaria, ya vimos el punto confidencial y ahora, vamos a entrar al punto quinto.

ARTICULO QUINTO: ASUNTOS DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

5.1 ANÁLISIS Y EVENTUAL APROBACIÓN DE SEGREGACIÓN Y DONACIÓN DE LOTES, RESOLUCIONES: NO. 0049-05-2025-05, NO. 0104-08-2025-05, NO.0119-09-2025-01, NO.0123-09-2025-03, NO. 0126-09-2025-15, SEGÚN OFICIO IMAS-DDS-1903-2025.

Yorleni León: Consulto, ¿si es necesario que doña Karla Pérez, se incorpore para atender alguna duda o consulta que ustedes tengan con estas resoluciones y con las siguientes?

Ólger Irola: No sé, ¿si el tema Yorleni, del avalúo tiene que ver ella, o lo conversamos?

Yorleni León: Felipe, no sé si usted nos podría aclarar este tema.}

Luis Felipe Barrantes: Sí señora, con mucho gusto.

Yorleni León: Ya le habíamos mandado una información a don Ólger, que doña Karla, nos había facilitado, pero adelante.

Luis Felipe Barrantes: Don Ólger, ¿cuál es exactamente su pregunta, para poder abordarla como más precisamente?

Ólger Irola: Bueno, todavía aterrizando, respecto a lo que ya nos enviaron, es que cuando nos mandan la documentación, viene un cuadro y hacen referencia a un

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



8

avalúo, en uno de estas que vamos a aprobar, IMAS le dona a una asociación, una finca de dos hectáreas, un poco menos de dos hectáreas.

Yorleni León: En la Estéfana.

Ólger Irola: Valuada en ₡600.000.000,00 (seiscientos millones de colones exactos) la hectárea, lo que nos pasaron en el en el WhatsApp, es que ese es el valor que está en la plataforma de Zonas Homogéneas, que es una plataforma que, Ministerio de Hacienda hizo hace un montón de años, para estimar valores, entendiendo eso, que me llegó después de la consulta que yo hice, en realidad en este momento, lo que yo digo es, que lo que nos envían a nosotros no es un avalúo, es una consulta la plataforma, porque jamás un avalúo, es eso, entonces creo, que lo más pertinente, es que en ese cuadro diga consulta en la plataforma de zonas homogéneas, porque no tiene ningún sentido decir, de hecho yo hago avalúos y, ojalá los avalúos fueran así, porque me mandan el plano catastrado, lo consulto en la computadora y paso la factura.

Yorleni León: Claro.

Ólger Irola: Sería, pero extraordinario.

Yorleni León: Es el uso del término, que le que es inapropiado.

Ólger Irola: Sí, no es un avalúo, jamás, ni nunca se va a hacer un avalúo, solamente consultando una plataforma del Ministerio de Hacienda.

Yorleni León: Ok.

Luis Felipe Barrantes: Don Ólger, sí, yo me voy a referir como, vamos a ver, un poco la Estéfana es particular, porque incluso el valor contable que registra don Jafeth, y o en la Dirección de Soporte Administrativo, hoy a la institución son de ₡1.000.000.000,00 (mil millones de colones exactos), es decir, a diferencia incluso de otras fincas, la Estéfana, es una finca que está en una zona de alta plusvalía y ese ha sido muchos de los conflictos que han tenido, que incluso, nunca hubo una especie de voluntad, para poder sacar esa finca, porque no era una finca como otras fincas en particular, lo cierto es que, en efecto, lleva usted razón en que, por ejemplo, en el valor en el Registro Nacional es de un aproximado de ₡16.000.000,00 (diecisésis millones de colones exactos) y eso, no cambiaría, tenemos diferentes montos.

Aquí la cosa es, si lo que nosotros queremos es realmente hacer un avalúo de nuestras propiedades, que son propiedades temporales, para poder segregar y donar, es decir, nuestras propiedades, el espíritu de la titulación en el IMAS es lo voy a decir en sencillo, deshacernos de estas propiedades, entonces recurrimos a lo que menor o lo que menos nos cueste administrativa y operativamente, ¿Por qué?, porque cada fin que implica la chapia, el mantenimiento, las fincas, los muros, entonces comproto de que si fuéramos a hacer algo más con esta finca, si uno dijera van a hacer fincas productivas, se van a construir cosas, son de algún interés institucional, ahí la institución podría tomar la decisión y la misma dirección con la gerencia, la Dirección de Soporte Administrativo, podríamos tomar la decisión de hacer avalúos en regla, que sería el estudio de mercado, las fincas aledañas, la plataforma, lo cierto es que hoy lo que hacemos es simplemente, como usted dice, y en eso doña Karla, me lo confirmó en el transcurso de la tarde, nosotros lo que hacemos es nada más hacerlo con las zonas homologadas del Ministerio de Hacienda, y sobre eso se saca la avalúo, porque

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



9

es la forma más rápida de hacerlo, porque cada finca del IMAS, don Ólger, sigue siendo un problema para la institución, para poder hacerlo.

Luis Felipe Barrantes: Entonces, nada más para aclararle, en efecto, el valor en el Registro Nacional son un aproximado de ¢16.000.000,00 (dieciséis millones de colones exactos), el valor que registra don Jafeth, todos los años, es un activo de ¢1.000.000.000,00 (mil millones de colones exactos) y, el que se usó para hacer esta segregación, que además es un Proyecto de Ley, se hizo en efecto con la plataforma del Ministerio de Hacienda, de las zonas homogéneas, entonces eso es lo que yo podría decirle en este momento.

Yorleni León: Don Ólger, adelante.

Ólger Irola: No, eso lo tengo clarísimo, lo que yo he visto sucesivamente, es que en la información que nos dan, se les pone nombres a las cosas que no son, porque eso no es un avalúo.

Yorleni León: Claro.

Ólger Irola: Entonces, lo que yo digo es, que al ser información oficial e información que sustenta acuerdos que tomamos aquí, tiene que llamarse como Dios manda, un avalúo es un avalúo, es un trabajo de días, de levantamiento de información de un montón de cosas, y una consulta de una plataforma, es una consulta, entonces lo que yo sí quiero es, tener una información que a la hora de que yo la confronto, porque si a mí me dicen avalúo, mi cabeza dice es un avalúo, se fue al campo, se levantó el perímetro, se vieron las quebradas, se vieron las construcciones, se hizo el estudio de mercado, entonces es eso, que la información que yo lea, tenga consistencia, con lo que más o menos, yo medio conozco.

Yorleni León: Pero, don Ólger, me parece extraordinaria su recomendación, de que las cosas hay que llamarlas por su nombre, entonces, don Luis Felipe, está tomando nota para hablar con el equipo de doña Karla, para que en adelante nos hagan llegar entonces esa documentación con las características que usted está manifestando.

Y, quisiera reforzar también lo dicho por don Luis Felipe, también para nosotros en alguna medida es una urgencia, el poder ceder a quien se tenga y cumpla con los requerimientos establecidos por la normativas, el poder trasladar estos terrenos, porque también, para nosotros mantener estos terrenos es realmente costoso, me contaba doña Silvia, que ahorita estamos atendiendo una orden sanitaria en un terreno que no preciso exactamente el lugar, pero solamente sacar los escombros y la basura que hay ahí, nos está costando un aproximado de ¢100.000.000,00 (cien millones de colones exactos), y esto es de a diario, tenemos órdenes sanitarias, tenemos desalojos, tenemos denuncias que nos ponen en diferentes instancias, la Defensoría de los Habitantes y demás, hay que estar cerrando con el perímetro, rotulando y nada de esto es suficiente.

Esto se hace en la mañana y, en la tarde otra vez volvemos a tener una situación, entonces para nosotros es apremiante para nosotros, digo yo a la institución, es apremiante, poderle ceder en titulación a quien cumpla con los requisitos, estos terrenos a la mayor brevedad, y quizás por eso don Ólger, sin que suene a excusa, pero quizás por eso, a veces no le prestamos tanta atención a esos detalles que usted señala y que son muy importantes, porque nos abocamos como aquí una titulación más, que podemos otorgar a quien cumplió con esos requerimientos. Doña Silvia.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



10

Silvia Castro: Gracias doña Yorleni.

Justamente, no quiero ser reiterativa, ya usted lo dijo muy bien, todo bueno, este tema sí lo conversé yo con doña Yorleni, hoy en la tarde y precisamente para la institución es absolutamente oneroso el estar manteniendo la gran cantidad de bienes inmuebles que tiene la institución, en donde nosotros somos el propietario registral y, como bien lo plantea doña Yorleni, además es un círculo vicioso, porque tampoco tenemos la capacidad, para entonces tener, por ejemplo, una seguridad permanente en cada uno de los predios, en cada uno de los inmuebles qué tenemos, cuidando que no vaya a haber una ocupación, cuidando que no nos echen basura, que no instalen ahí bunkers.

Yorleni León: Una locura.

Silvia Castro: Entonces es algo, para nosotros muy complicado de nunca acabar, hoy vamos limpiamos un predio, porque nos ponen una orden sanitaria, donde nos dicen ese terreno es del IMAS y está todo lleno de basura, poco de enfermedades, entre otros, vamos corriendo, los limpiamos, atendemos la orden sanitaria, tenemos que estar constantemente asignando presupuesto para esas cosas, las Áreas Regionales, tienen que estar haciendo contrataciones para esto.

El que mencionaba doña Yorleni, es un es un predio en Guadalupe, que tiene ahí problemas el terreno como tal, y entonces no es una tarea sencilla y para la institución efectivamente, desde el punto de vista presupuestario, tenemos además que estar cubriendo el servicio de luz, servicios de agua, realmente una titulación que nosotros logremos hacer es un problema menos para la institución, es una carga financiera y operativa menos para la para la institución.

Yorleni León: Así es, voy a darle la palabra a don Jorge, adelante don Jorge.

Jorge Loría: Muchísimas gracias, doña Yorleni.

Felicitar, primero que todo a don Ólger, por la aclaración que hizo, me parece muy pertinente, porque nosotros como Consejo votamos, aprobamos es un avalúo y luego hacen las preguntas a nosotros y el avalúo ese, no mire es que ese no es un avalúo, nos dicen que nosotros lo aprobamos, pero sí también me parece y tiene razón y me costa, creo que el IMAS es la institución, que tiene más fincas a nivel de país, ahí no sé, si se podría hacer, de que por cada por cantón, conversar con las municipalidades, a ver que terrenos tenemos nosotros, porque también son terrenos que son del Estado, que puede que alguna municipalidad pueda utilizar o necesite para algún trabajo de ellos, alguna obra y que nosotros, por ese convenio con las municipalidades, podemos ir cediendo terrenos que son adecuados para ellos, muchas veces las municipalidades no tienen espacios, para donde guardar sus maquinarias y los patios del trabajo que hacen ellos, entonces para ver de esa manera, si podemos que esos terrenos ya que son del Estado, se queden en manos del Estado en los municipios, no sé si se podría hacer alguna consulta o hacer algún convenio o hacerle las consultas a ellos, para que esos terrenos en realidad, se utilicen como debe ser y así, nosotros ya nos quitamos un problema y pasaría a manos de las municipalidades de los diferentes cantones.

Yorleni León: Don Jorge, yo desconozco si nosotros hemos hecho esa labor de estarle consultando a la municipalidad, pero podemos conversar Luis Felipe con doña Karla, hacerle la consulta a ella y, si no se ha hecho, de repente se puede hacer, y si hay alguna propiedad que pueda ser de interés para la municipalidad, entonces podérsela ceder, me parece muy bien lo que lo que propone.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



11

Entonces, visto este tema y aclarar las dudas que tenía don Ólger, ¿hay algún otro tema que quisieran que participe doña Karla? o ¿podemos entonces abocarnos a conocer las propuestas de acuerdo?, vamos entonces a conocer.

Vamos a pasar con la Resolución No. 0049-05-2025-05.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO 306-10-2025

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 seis personas integrantes, la señora Nubia Berta Martínez Neira, cédula de residencia #155800396026, 63 años, ama de casa; casada con el señor Francisco Javier Gutiérrez Morales, cédula de residencia #155812521517, 59 años, peón de construcción. Ambos de nacionalidad nicaragüense. También forma parte del núcleo Yeikell David Rivera Sibaja, nieto de doña Nubia Berta, 17 años y actualmente estudiante. Asimismo, reside con ellos la hija de la señora Nubia, Ingrid de los Ángeles Castro Martínez, 34 años, soltera, quien se desempeña como pistera y sus dos hijos, Isaac Orlando Morales Castro, 16 años y Fabiola Morales Castro, 14 años, ambos estudiantes. Estas cuatro últimas personas son de nacionalidad costarricense.

- b) En relación con el estado de salud del grupo familiar, se identifican alteraciones significativas en la salud mental de la señora Ingrid de los Ángeles. Desde el año 2016, presenta cambios severos en su estado de ánimo, patrón de sueño, condición nutricional y otras esferas del funcionamiento cotidiano, los cuales se asocian a una

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



12

relación de pareja conflictiva. Esta situación ha sido documentada mediante una epicrisis emitida por el Hospital Nacional de Salud Mental. Asimismo, se ha confirmado que recibe atención médica en el Hospital de Alajuela debido a conductas suicidas, y se encuentra bajo tratamiento farmacológico por parte de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), con medicamentos como fluoxetina, difenhidramina y clonazepam, prescritos para tratar cuadros de ansiedad, depresión y trastornos del sueño. Estas condiciones han requerido incapacidades médicas frecuentes y de larga duración.

Por su parte, la señora Nubia Berta manifestó durante la visita domiciliar haber experimentado un deterioro emocional y psicológico a raíz del fallecimiento de uno de sus hijos (padre de Yeikell David). Esta situación se ha visto agravada por el estado de salud de su hija Ingrid, a quien debe brindar supervisión constante debido a sus intentos de suicidio, trastornos depresivos y problemas alimenticios. Además, asume la responsabilidad del cuidado de sus nietos menores de edad: Yeikell David, Fabiola e Isaac Orlando, lo cual incrementa significativamente su carga emocional y física. Como consecuencia, refiere encontrarse en un estado de agotamiento emocional profundo, que incluso le ha impedido procesar adecuadamente el duelo por la pérdida de su hijo.

Aunque no se reportan diagnósticos específicos en el resto de los integrantes del hogar (el señor Francisco Javier, Yeikell David, Isaac Orlando y Fabiola Morales), es razonable un impacto emocional generalizado derivado de los eventos vividos recientemente dentro del núcleo familiar.

En cuanto al aseguramiento, según constancias emitidas por la CCSS, la señora Nubia Berta está cubierta mediante beneficio familiar otorgado por un asegurado directo. El señor Francisco y la señora Ingrid cotizan como asegurados directos asalariados. Yeikell David está cubierto por el Estado, mientras que los adolescentes Isaac Orlando y Fabiola cuentan con beneficio familiar derivado de un asegurado directo asalariado, cumpliendo así todos con los requisitos para recibir atención médica por parte del sistema de salud pública.

- c) En cuanto al nivel educativo del grupo familiar, la señora Nubia Berta posee secundaria incompleta (séptimo año aprobado) y el señor Francisco Javier ha concluido la primaria. Por su parte, la señora Ingrid de los Ángeles y el joven Yeikell David cuentan con secundaria completa, mientras que Isaac Orlando y Fabiola cursan actualmente el séptimo año en el Colegio Ambientalista El Roble.

Respecto a la formación técnica, se destaca que el señor Francisco ha recibido capacitación como técnico en concreto mediante cursos impartidos por el Instituto Nacional de Aprendizaje (INA). El resto de los integrantes del grupo familiar no registra participación en procesos formativos o de capacitación técnica.

- d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se identifica que el ingreso familiar recae sobre dos personas integrantes de la familia, el señor Francisco Javier, quien trabaja en la empresa Eurobau Sociedad Anónima y recibe un salario mensual de ₡371.348,00 (trescientos setenta y un mil trescientos cuarenta y ocho colones 00/100) y la señora Ingrid de los Ángeles, trabaja en la empresa Zavillana de Alajuela Sociedad Anónima como pistera y percibe un ingreso mensual de ₡402.457,00 (cuatrocientos dos mil cuatrocientos cincuenta y siete colones con 00/100), ingreso que se ha visto altamente afectado producto de las constantes incapacidades de la señora Ingrid de los Ángeles. Además, reciben por concepto de alquiler (de una casa heredada al señor Francisco Javier) un monto mensual de ₡100.000,00 (cien mil

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



13

colones 00/100), destinado a pago de impuesto y pago de mantenimiento de dicha propiedad; Con los ingresos reportados de los salarios la familia debe cubrir las necesidades básicas del hogar y el pago de los servicios públicos.

- e) Según lo indicado en la entrevista domiciliar y en la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble, la señora Nubia Berta Martínez Neira emigró de Nicaragua a Costa Rica en 1980, huyendo del contexto sociopolítico de su país. Ingresó con pasaporte provisional, siendo madre soltera de tres hijos menores de edad y sin apoyo económico por parte de sus progenitores. Debido a su bajo nivel educativo, la única opción laboral disponible al momento fue como salonera en un restaurante. A pesar de contar con empleo, sus ingresos eran limitados, lo que dificultaba cubrir necesidades básicas como alimentación, vestimenta, trasladados a centros educativos y médicos, e incluso el pago del alquiler.

En 1994, tuvo conocimiento de que el lote que actualmente habita estaba siendo ofrecido en venta por la señora Carmen Betancur. Doña Nubia acordó la adquisición por un monto de ₡1.000.000,00 (un millón de colones exactos), suma que pagó mediante cuotas mensuales de ₡200.000,00 (doscientos mil colones exactos), gracias al apoyo económico de la abuela de uno de sus hijos. El trato fue verbal y no se formalizó por escrito. En aquel entonces, el terreno era un lote baldío. Con el respaldo de algunos vecinos, logró levantar una vivienda improvisada tipo “rancho”, construida con latas, madera y piso de tierra.

El inmueble presentaba severas limitaciones: no contaba con servicios públicos esenciales como agua potable ni electricidad. Cocinaba con leña y, durante la época lluviosa, debía utilizar botas de hule para desplazarse por el lodo que rodeaba la vivienda. También enfrentaba obstáculos significativos para trasladarse, junto a sus hijos, a los centros de estudio y trabajo, lo que implicaba recorrer largas distancias a pie.

En ese periodo, el grupo familiar estaba conformado por ella y sus tres hijos menores: Naila de la Concepción Rodríguez Martínez (12 años), Jorge Rivera Martínez (11 años, fallecido) e Ingrid Castro Martínez (5 años). Para el año 2002, la señora Nubia Berta contrajo matrimonio con el señor Francisco Javier Gutiérrez Morales, con quien ya compartía más de ocho años de residencia en el inmueble.

En 2011, el señor Francisco Javier heredó una propiedad tras el fallecimiento de su madre. Sin embargo, dicho bien se ubica en una zona catalogada como de alto riesgo y con altos índices de inseguridad, por lo que no ha sido considerado una alternativa habitacional viable. Según consta en la nota aportada por la señora Nubia (folio #007) y el contrato de arrendamiento adjunto, este inmueble genera un ingreso mensual por concepto de alquiler de ₡100.000,00 (cien mil colones exactos), monto que se destina al pago de impuestos y mantenimiento, sin generar impacto económico favorable para el hogar.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular la nuda propiedad a favor de la señora Ingrid de los Ángeles Castro Martínez, cédula de identidad #114350078, reservándose el usufructo, uso y habitación a favor de la señora Nubia Berta Martínez Neira, cédula de residencia permanente #155800396026 y del señor Francisco Javier Gutiérrez Morales, cédula de residencia permanente #155812521517; sobre toda la proporción del inmueble y de forma indefinida, nota con fecha 14 de febrero del 2024, folio # 0004.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



14

- f) Según los parámetros SINIRUBE, así como, en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 24 de setiembre del 2024, la familia se ubica en Línea de No Pobreza.
- g) Con base en el análisis integral realizado por la Licenciada Karol Barrios Hernández Profesional en Desarrollo Social y considerando los hallazgos derivados de la visita domiciliar, la documentación aportada, la entrevista aplicada a la familia solicitante y el criterio técnico profesional, se recomienda proceder con la titulación gratuita del inmueble a favor de la familia, así como la cobertura de los gastos notariales por parte de la Institución, en apego al Decreto Ejecutivo N.º 29531-MTSS.

Esta recomendación obedece a una valoración realizada misma que evidencia una trayectoria de arraigo consolidado, acompañada de una permanencia prolongada y sostenida en el inmueble. La dinámica familiar ha estado marcada por condiciones adversas que han exigido una capacidad de adaptación constante, así como esfuerzos significativos por mantener la estabilidad del grupo familiar, tanto en términos económicos como psicoemocionales. Se identifican factores que, si bien no comprometen la legalidad de la tenencia, sí reflejan una situación de alta fragilidad social que amerita ser atendida desde una perspectiva de justicia social y garantía de derechos fundamentales.

Asimismo, se considera que la formalización de la propiedad bajo esta modalidad no solo promueve la seguridad jurídica de la familia, sino que también se configura como una medida de protección orientada a mitigar futuras vulnerabilidades, especialmente en lo relativo al acceso a vivienda digna, la salud mental y bienestar familiar con la conservación del entorno sociofamiliar satisfactorio; además, de considerar el interés superior de los y las menores de edad que conforman el hogar.

- h) Si bien los resultados obtenidos en la consulta del historial del SABEN no registran antecedentes de intervención institucional en esta familia, la información recopilada durante la visita domiciliar y el relato de vida compartido permiten concluir que, a pesar de la ausencia de registros formales, el núcleo familiar ha enfrentado condiciones que justificaban la necesidad de acceso a programas de protección y apoyo estatal. Esta situación adquiere mayor relevancia al considerar la presencia de personas menores de edad en el hogar, cuyo interés superior, según lo establecido en el Código de la Niñez y la Adolescencia de Costa Rica, debe ser resguardado prioritariamente. En este sentido, el hecho de que no se haya canalizado oportunamente alguna intervención no invalida la necesidad histórica de asistencia, especialmente en contextos de pobreza o exclusión, donde el rol del Estado es fundamental para garantizar derechos y mitigar condiciones de vulnerabilidad.
- 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 Nº4 del Proyecto Guácima, Alberto, que es parte de la finca inscrita en el partido de Alajuela folio real 0325789-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social; que se localiza en Distrito Guácima, Catón Alajuela, Provincia Alajuela para titular el inmueble en nuda propiedad a favor de la señora Ingrid de los Ángeles Castro Martínez, cédula de identidad #114350078, reservándose el

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



15

usufructo, uso y habitación a favor de la señora Nubia Berta Martínez Neira, cédula de residencia permanente #155800396026 y del señor Francisco Javier Gutiérrez Morales, cédula de residencia permanente #155812521517; sobre toda la proporción del inmueble y de forma indefinida; con base en la recomendación emitida en la resolución # 0049-05-2025-05 de fecha 22 de mayo del 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del Lic. Luis Felipe Barrantes Arias que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. las personas beneficiarias de esta segregación y donación es la que se describe a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Folio Real	Área m ²	Valor del Lote ¢
Nubia Berta Martínez Neira (Usufructuaria)	155800396026					
Francisco Javier Gutiérrez Morales (Usufructuario)	155812521517	Donación	2-0329044-1996	2-0325789-000	142,23	7.111.500,00
Ingrid de los Ángeles Castro Martínez (Nuda Propietaria)	114350078					

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 Nº 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.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



16

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

Yorleni León: Ahora vamos a pasar con la resolución No. 0104-08-2025-05.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO 307-10-2025

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 tres personas, la jefa de hogar, señora María del Rosario Solís Quirós, cédula de identidad #103950751, 73 años, divorciada, pensionada; sus hijos, el señor Alexander Calvo Solís, cédula de identidad # 303500318, 47 años, soltero, desempleado y la señora Jeaneth Katherine Calvo Solís, cédula de identidad #114020411, 36 años, soltera, asalariada. Todos de nacionalidad costarricense.

- b) Con relación al estado de salud del grupo familiar, las señoras María del Rosario y Jeaneth Katherine presentan diabetes. El señor Alexander padece de la próstata y se encuentra recibiendo tratamiento en el Instituto sobre Alcoholismo y Farmacodependencia (IAFA) por la problemática del alcoholismo, a la fecha, cuenta con 1 año de estar en sobriedad y en tanto la señora Jeaneth Katherine padece de diabétis.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



17

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora María del Rosario tiene derecho a la prestación de servicios, ya que es pensionada por el Régimen No Contributivo (RNC), en tanto, Alexander cumple con los requisitos para ser atendido, ya que cotiza como asegurado voluntario y la señora Jeaneth Katherine cumple con los requisitos para ser atendida, ya que cotiza como asegurada directa asalariada.

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, se cuenta con nivel educativo medio; la señora María del Rosario presenta primaria incompleta (segundo grado aprobado), el señor Alexander cuenta con octavo año, y la señora Jeaneth Katherine es Abogada Notaria. Se registra participación en procesos formativos complementarios o de capacitación técnica por parte de la señora Jeaneth Katherine, LESCO en Nivel 4.
- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se confirma que el recurso económico proviene de varias fuentes, la señora María del Rosario recibe por concepto de pensión un monto mensual por ₡85.000,00 (ochenta y cinco mil colones con 00/100); por su parte, la señora Jeaneth Katherine se desempeña como recepcionista en la empresa Corporación Decaprim SA, percibiendo un ingreso mensual de ₡420.000,00 (cuatrocientos veinte mil colones con 00/100). Adicionalmente, se desempeña por cuenta propia y de manera ocasional, como Abogada Notaria, percibiendo un monto mensual aproximado de ₡400.000,00 (cuatrocientos mil 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°3 ubicado en el Proyecto Oriental de León Cortes en el año 1991 (34 años). Explica la señora María del Rosario que, en su condición de jefa de hogar y madre soltera, tuvo que asumir de manera exclusiva la atención de las necesidades básicas de sus hijos, agrega que no tenía los medios para acceder a una solución habitacional y ante la imposibilidad de contar con una vivienda propia, recurrió al alquiler de una casa por un monto de ₡25.000,00 (veinticinco mil colones exactos) mensuales.

Señala que la situación fue particularmente difícil, dado que debía asumir simultáneamente todos los roles tradicionalmente asignados a nivel de género, especialmente en lo relativo a la responsabilidad maternal. Esto incluyó labores de cuidado, protección, alimentación, salud, acompañamiento educativo; así como, las múltiples tareas domésticas necesarias para el sostenimiento de su núcleo familiar.

Según el relato por la señora María del Rosario, su hija mayor debió asumir el rol de proveedora, lo hizo mediante los trabajos informales en los que se desempeñó en la zona de Los Santos, principalmente trabajando en la recolección de café. Explica que, con gran dificultad lograron ahorrar y poco a poco completar el monto de ₡1.300.000,00 (un millón trescientos mil colones exactos), monto que se requería poder comprar las mejoras de la vivienda.

La señora describe las condiciones materiales en que adquirieron el inmueble, el cual se encontraba en estado deplorable, contaba con paredes de madera infestadas de comején y con olor a moho; el piso, también de madera, presentaba huecos y un deterioro considerable; y el daño en el techo de zinc era tal, que


INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo

18

permitía el ingreso de agua durante la época lluviosa. No tenían más opción, que habitar la vivienda a pesar de sus malas condiciones.

Al momento de adquirir el inmueble, la familia estaba conformada por nueve integrantes, la señora: la señora María del Rosario y sus hijos; María del Rosario, Kattia Marcela, César Gerardo, Víctor Hugo, Alexander, Mario Enrique, Mauricio y Jeaneth Katherine, todos de apellido Calvo Solís.

Posteriormente, cada uno de sus hijos fue creciendo y la mayoría, se fue independizando, lo cual generó una reorganización de la dinámica familiar. Con el paso del tiempo, todos ellos formaron sus propios núcleos familiares y se trasladaron a vivir a San José.

Hoy en día, la casa ha recibido algunas mejoras y se podría decir que es un lugar mucho más adecuado para habitarlo. La casa cuenta con paredes forradas de fibrolit, piso de cerámica, techo de zinc y cielo raso en buenas condiciones. Además, tiene acceso a la fuente de abastecimiento de acueducto rural, disponibilidad de electricidad, tanque séptico conectado al alcantarillado, como fuente de energía para cocinar cuentan con gas y el medio de eliminación de basura es mediante camión recolector.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular la nuda propiedad a favor de la señora Jeaneth Katherine Calvo Solís, cédula de identidad #114020411; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora María del Rosario Solís Quirós, cédula de identidad #103950751 y el señor Alexander Calvo Solís, cédula de identidad# 303500318; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida. Nota con fecha 23 de abril, 2025, folio #0010.

- f) Según parámetros SINIRUBE consultados el 10 de abril del 2024, la familia califica en Línea de No Pobreza.
- 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 qué, la familia presentó por muchos años 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 familia.

Esta recomendación se fundamenta en la valoración de factores históricos y socioeconómicos que evidencian históricamente el rol de jefa de hogar y madre soltera, enfrentando las responsabilidades derivadas de la manutención y protección de sus hijos, el inmueble fue adquirido en condiciones materiales precarias, pero gracias al esfuerzo familiar sostenido y al trabajo informal de su hija mayor, se logró cancelar el monto correspondiente a las mejoras y con el tiempo, se ha logrado consolidar una vivienda más adecuada y digna.

En atención a lo anterior, se estima procedente formalizar el proceso de titulación como un reconocimiento al esfuerzo familiar, mantenerse los 34 años viviendo en el inmueble y al cumplimiento de la función social de la propiedad. Y por la condición

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



19

de María del Rosario, persona adulta mayor de 73 años, quien requiere la misma seguridad jurídica, esta vez amparada en el principio de equidad y dignidad humana, 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.

- 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°3, del Proyecto Oriental, finca inscrita en el Partido de San José folio real 548980-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Distrito San Pablo, Cantón León Cortes, Provincia San José; para titular la nuda propiedad a favor de la señora Jeaneth Katherine Calvo Solís, cédula de identidad #114020411; reservándose el usufructo, uso y habitación a favor de la señora María del Rosario Solís Quirós, cédula de identidad #103950751 y el señor Alexander Calvo Solís, cédula de identidad #303500318; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0104-08-2025-05 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 donación son las que se describen a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Folio Real	Área m ²	Valor del Lote ¢
María del Rosario Solís Quirós (Usufructuaria)	103950751					
Alexander Calvo Solís ((Usufructuario)	303500318	Donación	1-0104593-1993	1-548980-000	185,16	6.480.600,00
Jeaneth Katherine Calvo Solís (Nuda propietaria)	114020411					

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 Cartago 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 Cartago 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



20

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

6.- Se instruye al Área Regional de Desarrollo Social Cartago 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, 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, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, votan a favor de la propuesta acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Vamos ahora a continuar con la resolución No. 0119-09-2025-01.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO 308-10-2025

RESULTANDOS

PRIMERO: La Ley N° 10723 decreta la autorización al Instituto Mixto De Ayuda Social (IMAS) para que done y traspase un terreno de su propiedad a la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana.

SEGUNDO: El Artículo 1 de la Ley N° 10723 refiere sobre la Desafectación del uso público del bien: “*Se desafecta del uso público la finca propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), cédula de persona jurídica número cuatro - cero cero cero - cero cuatro dos uno cuatro cuatro (Nº4-000-042144), inscrita en el Registro Público de la Propiedad, provincia de San José, bajo el sistema de folio real matrícula número uno - uno seis dos siete dos cinco - cero cero cero (N.º1-162725-000), plano de catastro SJ- tres tres siete seis cero - uno nueve nueve seis (SJ-337760-1996), naturaleza terreno cafetal y potrero, con dimensiones de diecinueve mil setecientos cuarenta y cinco metros con noventa y cinco decímetros cuadrados (19745,95 m²), según consta en el plano catastrado, y con los siguientes linderos: al norte con Antonio Cubero; al sur con calle; al este con Andrés Fernández Vargas y, al oeste, con Javier Hernández Vargas”.*

TERCERO: El Artículo 2 de la Ley N° 10723, señala sobre la Autorización para donar un bien afectado: “*Se autoriza al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), cédula de persona jurídica número cuatro - cero cero cero - cero cuatro dos uno cuatro cuatro*

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



21

(N.º 4-000-042144), para que done y traspase el inmueble descrito y desafectado en el artículo 1 de esta ley, a la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estefana, cédula de persona jurídica número tres - cero cero dos- uno cinco cuatro nueve ocho seis (N.º 3-002-154986)."

CONSIDERANDO

- a) Que de conformidad con la Ley N° 10723, que decreta, para lo que nos ocupa: "Autorización al Instituto Mixto de Ayuda Social para que desafecte, segregue y done un terreno de su propiedad a la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estefana".
- b) Que en su Artículo 1, Desafectación del uso público del bien: "Se desafecta del uso público la finca propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), cédula de persona jurídica número cuatro - cero cero cero - cero cuatro dos uno cuatro cuatro (Nº4-000-042144), inscrita en el Registro Público de la Propiedad, provincia de San José, bajo el sistema de folio real matrícula número uno - uno seis dos siete dos cinco - cero cero cero (N.º1-162725-000), plano de catastro SJ- tres tres siete seis cero - uno nueve nueve seis (SJ-337760-1996), naturaleza terreno cafetal y potrero, con dimensiones de diecinueve mil setecientos cuarenta y cinco metros con noventa y cinco decímetros cuadrados (19745,95 m²), según consta en el plano catastrado, y con los siguientes linderos: al norte con Antonio Cubero; al sur con calle; al este con Andrés Fernández Vargas y, al oeste, con Javier Hernández Vargas".
- c) Que en su Artículo 2, Autorización para donar un bien afectado: "Se autoriza al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), cédula de persona jurídica número cuatro - cero cero cero - cero cuatro dos uno cuatro cuatro (N.º4-000-042144), para que done y traspase el inmueble descrito y desafectado en el artículo 1 de esta ley, a la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estefana, cédula de persona jurídica número tres - cero cero dos- uno cinco cuatro nueve ocho seis (N.º 3- 002-154986)."
- d) Que en su Artículo 4, Destino del bien afectado: "El bien donado por el Instituto Mixto de Ayuda Social se destinará, exclusivamente, a la construcción de viviendas destinadas a uso familiar, de las siguientes familias miembros de la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estefana":

Nº	Asociado (a)	Nº. de cédula	Beneficiario (a)	Nº. de cédula
1	Marjorie Rojas Montenegro	1-0589-0437	Diego Díaz Rojas	1-1345-0715
2	María Cristina Vargas Granados	1-0471-0437	Bryan Rojas Vargas	1-1297-0477
3	Nidia Sánchez Quesada	1-0416-1474	Federico Abarca Barahona	1-0417-1436
4	Seidy Quesada Granados	1-0765-0572	Verónica Quesada Quesada	1-1415-0289
5	Laura Quesada Barbosa	1-0753-0442	Víctor Guzmán Cordero	1-0735-0986
6	María Elena Quesada	1-0597-0430	Rigoberto Masis Mora	7-0075-0793
7	Isabel Arick Granados	1-0491-0720	Daniel Arick Granados	1-1441-0194
8	Zahira María Paniagua Salas	1-0729-0644	Eduardo Morales Paniagua	1-1725-0025
9	Irma Diaz Salas	6-0111-0145	Herberth Castillo Diaz	1-1493-0617
10	Eduardo Diaz Salas	1-0499-0724	Susana Díaz Jiménez	1-0933-0483
11	Jorge Chinchilla Marín	1-0610-0731	Jorge Chinchilla Padilla	1-1351-0560
12	Fanny Chaves Quesada	6-0214-0599	Arturo Hernández Hernández	1-0651-0505
13	Ana Vita Navarro Romero	3-0222-0616	Rodolfo Ballesteros Solano	1-0398-1031
14	Karen Diaz Salas	1-0897-0528	Elizabeth López Diaz	1-1778-0166
15	Ana Mercedes Delgado Granados	9-0056-0469	Yuliano Solano Delgado	1-1554-0854
16	Vilma Garro Vega	1-0753-0116	Carlos Méndez Vargas	1-0693-0631
17	Hellen Solano Sandoval	1-0895-0102	Mariane Áreas Solano	1-1650-0200

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



22

18	Marlene Gutiérrez Barrantes	1-0453-0212	Ana Cecilia Vargas Gutiérrez	1-1117-0536
19	Socorro Jiménez Mora	1-0576-0135	Argentina Jiménez Mora	1-0576-0134
20	Lidia Méndez Céspedes	1-0506-0774	José Arguedas Leiva	1-0539-0432
21	Ana Isabel Méndez Céspedes	1-0449-0855	Norlan Esquivel Méndez	1-1499-0632
22	Karen Chacón Luna	1-0819-0755	Humberto Vargas Hernández	1-0722-0918
23	Martha Garro Vega	1 0638-0620	Oscar Gutiérrez	1-0555-0367
24	Maqaly Rojas Monteneqro	1-0627-0303	Kevin Arava Rojas	1-1361-0440
25	Juan Rafael Chacón Luna	1-0773-0430	Rafael Chacón Hernández	1- 0370-0386 1-0709-0364
26	Francia Torres Villalta	1-0792-0213	José Castillo Salas	
27	María Irma Varela Garita	3-0132-0484	Tony Gutiérrez Varela	1-1033-0892
28	Xinia Bravo Gómez	9-0089-0933	Sergio Varqas Hernández	1-0778-0376
29	Maikelyn Díaz Rojas	1-1054-0849	José Andrés Salas Díaz	1-1718-0606 1-1752-0012
30	Ivannia Quesada Barbaza	1-0809-0080	José Antonio Lara Quesada	
31	Ana Victoria Jiménez Vargas	1-0774-0614	Randy Cano Jiménez	1-1947-0881
32	Miriam Mora Araya	1-0888-0329	Cristian Torres Villalta	1-0884-0303
33	Wendy Veqa Jiménez	1-1426-0396	Jeremv Burqos Veqa	1-1982-0354
34	Hannia Solano Delgado	1-1115-0731	Marco Solano Flores	3-0235-0344
35	Yajaira Hernández Chávez	1-1517-0416	Allan Gamboa Brizuela	1-1387-0975
36	Stephanie Méndez Garro	1-1634-0534	Fabian Castillo Torres	1-1537-0205
37	Cristian Ballesteros Navarro	1-0978-0321	Karol Mata Villalobos	1-1029-0766
38	Valeria Salas Arick	1-1210-0432	Carolina Salas Arick	1-1911-0393
39	Cecilia Guzmán Quezada	1-1416-0846	Héctor Ramírez Duran	1-1366-0707
40	María del Rocío Abarca Sánchez	1-1231-0269	Dilan Andrés Abarca López	1-1973-0371
41	Rosmery Castillo Diaz	1-1493-0618	Daniel Madrigal Salazar	1-1488-0474
42	Jessica Alejandra Masis Quesada	1-1625-0375	José Pablo Miranda Morales	1-1862-0639
43	Jazmín Castillo Torres	1-1325-0466	Reichell Vindas Castillo	1-1980-0957

“En caso de que la persona asociada se encuentre imposibilitada o sin capacidad jurídica o fallezca en el proceso de adjudicación, el bien inmueble se le destinará a la persona beneficiaria. Si el inmueble se destinara a otro uso no autorizado en la presente ley, el bien donado volverá de pleno derecho a ser propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social”.

“Habiéndose entregado los terrenos a las familias previamente indicadas y, en caso de existir la disponibilidad de terrenos para desarrollar más viviendas de acuerdo con criterio técnico, la Asociación podrá incorporar asociados en el proyecto, que se encuentren en lista de espera”.

“La Asociación Pro - Vivienda Calle La Estéfana deberá realizar los actos de inscripción y segregación de los terrenos a las familias beneficiarias en un plazo máximo de ocho años, contado a partir de la recepción de la donación del terreno por parte del IMAS”.

- e) Que en su Artículo 5, Autorización a la Notaría del Estado: *“Se autoriza a la Notaría del Estado para que formalice todos los trámites necesarios mediante la elaboración de la escritura correspondiente, la cual estará exenta del pago de todo tipo de impuestos, tasas o contribuciones”*. *“Además, queda facultada, expresamente la Notaría del Estado, para que actualice y corrija la naturaleza, situación, medida, linderos y cualquier error, diferencia u omisión relacionados con el inmueble a donar, así como para gestionar cualquier otro dato registral, catastral*

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



23
o notarial, que sea necesario para la debida inscripción de los documentos pertinentes en el Registro Nacional”.

- f) Que según oficio IMAS-DDS-ARDSNE-ULDSGO-206-2025 de fecha 09 de setiembre del 2025, suscrito por la Profesional en Desarrollo Social, Licda. Silvia Ibarra Lacayo, en calidad de jefa a.i. de la Unidad Local de Desarrollo Social Goicoechea (ULDS Goicoechea) y el MSc. Kenneth Araya Andrade, en calidad de jefe del Área Regional de Desarrollo Social Noreste (ARDS Noreste), remiten al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal, el Informe Técnico Social (ITS) para que se traspase un (1) terreno de propiedad del IMAS a favor de la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana, Cédula Jurídica N° 3-002-154986. Mediante ITS citado, la Licda. Ibarra Lacayo y con V°B° del MSc. Araya Andrade señalan, entre otros:

Del análisis del contexto:

“El presente contexto surge a partir de la aprobación de la Ley N° 10723, en la cual, según su artículo 1, “[...] se desafecta del uso público de la propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social [...] plano de catastro SJ-337760-1996) [...] con dimensiones de 19 745,95 m²”. (Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, 2025).” “La propiedad descrita previamente, se encuentra ubicada en la provincia de San José, cantón Goicoechea, distrito Mata de Plátano; para lo cual resulta pertinente establecer una breve descripción de su contexto.” “Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2022), así como la página oficial de la Municipalidad de Goicoechea, el distrito de Mata de Plátano cuenta con una extensión de 7,85 km², dentro de los cuales, según la proyección de la población del INEC, para los años 2024 y 2025, se tiene un total aproximado de 21519 y 21672 habitantes; con una densidad poblacional de 2 883 personas por km².”

“Siguiendo lo detallado por la Municipalidad de Goicoechea en su página oficial (2025), el distrito de Mata de Plátano: “[...]Mantiene una fuerte producción agrícola, como es el caso del café, aunque se está desarrollando una gran actividad urbanística. Gracias a esto se puede observar el desarrollo de servicios privados y locales comerciales típicos de zonas residenciales, concentrándose en la parte oeste del distrito, que es donde se da una mayor concentración de urbanizaciones, por otro lado, en la parte este aún domina las actividades agropecuarias, con grandes zonas verdes con uso agrícola y ganadero, principalmente los servicios, talleres, clínica dental, abastecedores, pulperías, ventas de árboles de navidad y lecherías”.

“Lo anterior resguarda, estrecha vinculación con lo detallado en el Índice de Desarrollo Distrital (2023), donde se ubica al distrito de Mata de Plátano en la posición 49, “[...] siendo los distritos urbanos los que tienen las mejores condiciones socioeconómicas, por ejemplo, de los primeros 100 distritos mejor ubicados que cuentan con los valores del IDS más altos, el 88% se ubican en la GAM[...] (p.54)”. En esta línea, el distrito de Mata de Plátano se ubica dentro de las áreas de mayor desarrollo relativo según el Índice de Desarrollo Social 2023, con una calificación de 84,40%. (p.62).”

“Partiendo de lo anterior, lo propuesto en la Ley 10723 representa una oportunidad para la mejora en las condiciones de vida de las familias incorporadas en el Proyecto Habitacional Calle la Estéfana, al cual se hace alusión en el artículo 4 de la ley citada, a saber: “El bien donado por el Instituto Mixto de Ayuda Social se destinará, exclusivamente, a la construcción de viviendas destinadas a uso familiar

Auditoría Interna
IMAS
Legalización de Libros

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL

Actas de Consejo Directivo

24

[...]. (Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, 2025).” “Siguiendo este orden de ideas, la aprobación de la Ley 10723 se encuentra vinculada no sólo con el acceso al derecho a la vivienda propia, en condiciones que permitan el mejoramiento y desarrollo de las condiciones de vida de las y los miembros de la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana; sino también con propiciar y mantener condiciones contextuales que, como se ha descrito, permitan el acceso a servicios públicos y privados, empleos, etcétera, y, con ello, un mejor desarrollo en el distrito de Mata de Plátano.”

“Lo descrito, resguarda estrecha relevancia con lo planteado por la Municipalidad de Goicoechea en su Plan de Desarrollo Humano Local 2021-2026, el cual utiliza dentro de sus insumos a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, de acuerdo con la Agenda de las Naciones Unidas 2030, destacando los siguientes ejes para efectos del análisis del Proyecto Habitacional Calle La Estéfana:

- Eje 1: Enfoque de Derechos: La sociedad debe ser un sujeto de derechos, lo que implica que los gobiernos están obligados a reglas de conducta y resultados.
- Eje 2: Igualdad sustantiva y cierre de brechas: debe ser la guía de las intervenciones públicas para la igualdad sustantiva que no se reduce a la igualdad de oportunidades, sino que incluye también la igualdad de derechos, medios, capacidades y resultados.
- Eje 6: Progresividad y no regresividad: es necesario establecer criterios claros de progresividad en el cumplimiento de las metas y no aspirar solo a cambios incrementales simples o marginales, así como impedir que se produzcan retrocesos respecto de lo alcanzado.
- Eje 8: Participación ciudadana: la Agenda 2030 y los ODS son más que un programa gubernamental; requieren procesos de apropiación social para convertirse en objetivos nacionales compartidos por la sociedad. (MIDEPLAN, 2017, pp. 4-5).

“Siguiendo esta línea, es de estricta relevancia destacar la relación de los ejes enunciados, con la evolución de las iniciativas para concretar el Proyecto Habitacional Calle la Estéfana, considerando que representan una lucha histórica por el acceso al derecho a la vivienda, la cual data del año 1994, considerando que “[...] esta finca fue adquirida por el IMAS para el desarrollo de un proyecto habitacional para estas familias, según acuerdo del Consejo Directivo CD118, del 25 de marzo de 1994 [...].” (Oficio DS-673-08, 2018).” “En esta línea, se han realizado esfuerzos por la disminución de una brecha para las familias que forman parte de esta Asociación respecto a sus condiciones habitacionales y a su vez, por la garantía de una progresividad en el reconocimiento de sus derechos, a partir de su participación como colectivo social para la visibilización y validación de sus necesidades.” “En aras de ampliar el contexto, es importante colocar sobre la palestra el Plan Regulador de la Municipalidad de Goicoechea, dado que, según el Oficio DS-673-08-2018, “[...] el uso de suelo establecido por la Municipalidad de Goicoechea indica que está en la zona denominada ZRA-1, “Zona Rural Agropecuaria Inmediata”, con un uso mínimo de urbanizaciones de baja densidad, lotes con un tamaño mínimo de 1000 metros cuadrados y un frente de 20 m, según el Plan Regulador Urbano”. “Lo anterior, limitó el avance del Proyecto Habitacional en términos de las posibilidades normativas con las que han contado las instituciones involucradas en las articulaciones que se describirán en apartados posteriores.”

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



25

“No obstante, en la coyuntura actual, la Ley 10723, en su artículo 3 hace alusión a este tópico “En caso de ser necesario, y se justifique técnicamente, la Municipalidad de Goicoechea podrá aprobar fraccionamientos con dimensiones inferiores a las contempladas en el plan regulador vigente, sobre el bien inmueble donado en la presente ley”. Asimismo, de acuerdo con la Municipalidad de Goicoechea, con el aporte de ProDUS-UCR destaca una “Actualización del Plan Regulador del Cantón de Goicoechea” elaborado en el año 2020, donde según lo mencionado en la página 33, “[...] destaca la intención de [...] Impedir el aumento de población densa propia de las urbanizaciones de interés social (lotes de 120 m²)”. En esta línea, consideran dentro de las recomendaciones: “Los límites de la zona deben revisarse y los tamaños de lote deben actualizarse dados los tamaños actuales”. (ProDUS-UCR, 2020, p.34). Finalmente, en relación con la contextualización de la zona, el ProDUS-UCR, en el año 2023, elaboró un documento de proyecciones para el Plan Regulador del Cantón de Goicoechea, con el objetivo de [...] estimar la demanda de potencial de vivienda en el cantón de Goicoechea desde una perspectiva demográfica [...]” (p. 5). Según dicho estudio, en el escenario de un crecimiento tendencial atenuado, “[...] se materializaría como una densificación en toda la extensión urbana del cantón, con pequeños edificios de apartamentos o terceros pisos en viviendas existentes; es posible que algunas urbanizaciones adicionales surjan en las áreas aptas para desarrollo, sobre todo en Mata de Plátano, aunque esta parte de la oferta inmobiliaria será menor por lo restringido del área disponible. El este del cantón (Mata de Plátano y Rancho Redondo), donde existe espacio para desarrollar, se caracteriza por la presencia de limitaciones ambientales al futuro desarrollo, que están ya incorporadas en la regulación propuesta: esto significa que, de seguirse la propuesta de plan regulador, habrá necesariamente poco espacio para nuevas urbanizaciones (de ahí la importancia de permitir densificación en baja escala, i.e. mediante proyectos pequeños, en la parte urbana del cantón).” (ProDUS-UCR, 2023, pp. 14-15)”.

“En aras de realizar una síntesis del presente apartado, se destaca lo indicado por el Índice de Desarrollo Social (2023) “conforme los distritos tienen mejores condiciones, es decir, un IDS más alto, la densidad poblacional aumenta, lo cual se explica por el hecho de contar con un mejor acceso a los servicios básicos y a mayores fuentes de empleo, en beneficio de sus habitantes. Esto apunta la necesidad de atender estas brechas mediante la provisión de mejores y mayores oportunidades en empleo y acceso a servicios [...]” (p.56). A lo anterior, también se debe acotar mejores oportunidades para el acceso al derecho a la vivienda, lo que mejoraría significativamente otras áreas del desarrollo humano.”

Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana:

“La Asociación Pro-Vivienda Calle la Estéfana, fue constituida en el año 1994, con la cédula jurídica 3-002-154986, la cual, según el Proyecto de Ley Expediente N° 24.539

“[...] se formó con el propósito de desarrollar soluciones habitacionales para sus miembros [...] Durante más de tres décadas estas familias han enfrentado múltiples desafíos en su búsqueda de un hogar seguro, desde la adquisición del terreno por el IMAS hasta la obtención de los permisos necesarios para el desarrollo del proyecto habitacional. Este largo proceso ha estado marcado por trámites burocráticos, litigios judiciales y la constante lucha por la titulación de tierras”.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



26

“Siguiendo esta línea, se hará un breve recorrido de hitos y gestiones realizadas por parte del Instituto Mixto de Ayuda Social para la atención de la necesidad expuesta por las personas integrantes de la Asociación Pro-Vivienda Calle la Estefana.” “Según el acuerdo CD-118, el cual consta en el Acta N° 024-94 del 21/03/94, con fecha de comunicación 25/03/94, se autoriza “[...] la compra, libre de gravámenes hipotecarios, anotaciones y con los impuestos al día, del inmueble inscrito en el Registro Público [...] La presente compra se realizará para el desarrollo del Proyecto de vivienda de interés social denominado Calle la Estefana [...] de conformidad con los criterios de selección de beneficiarios del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda”. “El Instituto Mixto de Ayuda Social, desde hace aproximadamente 31 años ha realizado gestiones orientadas a responder a las necesidades habitacionales planteadas por los miembros de la Asociación indicada, resguardando estricta relación con la misión, visión y valores institucionales.” “Durante el año 2006, según se detalla en el Oficio DSPC-673-08-2018, el Banco Hipotecario de la Vivienda aprobó la lista de comunidades que a través de proyectos de vivienda financiadas al amparo de la Ley de Sistema Nacional para la Vivienda se atenderían en dicho año, dentro de las que se encontraba el Proyecto la Estefana.” “Asimismo, en el año 2010, según el Oficio GG-2276-09-10 y de acuerdo al criterio de Asesoría Jurídica AJ-959-10, se otorga la posibilidad a la Asociación Pro-Vivienda la Estefana de instalar un medidor de electricidad en la caseta para el guarda, en aras de garantizar la vigilancia de la finca, siempre que el pago del servicio y la supervisión se encontrara a cargo de la Asociación.”

“Posteriormente, en el año 2018, según el Oficio ARDS-NE-0449-06-2018, con fundamento del Oficio DSPC-0137-02-2018, se remitió el listado oficial de asociados considerados para el proyecto habitacional, con el estudio socioeconómico respectivo.” “En este mismo año tienen lugar dos oficios, uno de ellos es el DSPC-673-08-2018, dirigido a la Presidencia Ejecutiva de IMAS, donde se detalla que posterior a la adquisición de la finca, la institución no continuó con la construcción de proyectos de vivienda, proponiendo así durante el periodo comprendido del 2011-2014 al FOSUVI- BANHVI el traspaso del inmueble para tal objetivo.” “No obstante, se hace alusión a las condiciones para la construcción que limitaron dicho traspaso, considerando el Plan Regulador de la Municipalidad de Goicoechea; detallando que “[...] Debido al tamaño mínimo del lote establecido es muy grande para un proyecto de viviendas de interés social, el BANHVI no aceptó la propuesta de traspasarle la finca”. (IMAS, 2018).” “Sin embargo, según Oficio DI-02734-2016, del Ing. Mario Rojas Sánchez, de la Municipalidad de Goicoechea, indicó que “[...] se puede desarrollar en la finca hasta 47 unidades habitacionales con dimensiones de los lotes inferiores a los 1000 m²”. “A pesar de la posibilidad descrita, según indicaciones de la Procuraduría General de la República, no fue posible el traspaso del inmueble a otra entidad, por lo que mediante el Oficio DSPC-673-08-2018, se acudió al MIVAH para que éste desarrollara el proyecto habitacional, manteniendo al IMAS como propietario registral.”

“Posteriormente, para el año 2023, en atención al oficio AL-FPUSC-19-OFI-2016-2023, mediante el cual se realiza consulta sobre el inmueble correspondiente a la Finca la Estefana, tiene lugar el oficio IMAS-DDS-DDSPC-0131-2023, con un recorrido de las acciones desarrolladas en función de este proyecto habitacional, indicando, “[...] hay condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Regulador del Cantón de Goicoechea, que limitan la posibilidad de desarrollar el proyecto de urbanización de interés social, por lo que la intervención del IMAS en el inmueble ha estado limitada a realizar obras de mantenimiento ejecutadas en el año 2019 como respuesta a una solicitud de la Municipalidad de Goicoechea. [...] Estas obras

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



27

corresponden al cerramiento con malla ciclón al frente de la calle pública, construcción de acera, así como cordón y caño [...]"

"Continúa detallando el oficio: "Desde el IMAS, se ha analizado la posibilidad de implementar un proyecto de ley para trasladar la propiedad al MIVAH y que desde esta instancia se desarrolle el proyecto habitacional en la modalidad de condominio, sin embargo, no hay certeza de que las personas que han estado expectantes de una solución de vivienda en este lugar sean consideradas desde esta institución, así mismo, se han realizado diversas gestiones con la Diputada Carolina Delgado para analizar la posibilidad de titular La Estéfana, sin embargo, no ha sido posible debido a que el Plan Regulador de la Municipalidad de Goicoechea establece como área mínima para otorgar permisos de construcción lotes de 1.000 m², lo que dejaría por fuera un alto porcentaje de las personas consideradas por la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana. En la Administración anterior, también se analizaron opciones con la Diputada Ana Karine Niño Gutiérrez, las cuales tampoco llegaron a una solución, debido a las restricciones indicadas anteriormente". (IMAS, 2023)."

"Destaca el oficio que se informó a las y los representantes de la Asociación Pro-Vivienda Calle la Estéfana, sobre la posibilidad de una reforma al Plan Regulador que facilitaría las condiciones para que el Instituto Mixto de Ayuda Social realizara gestiones de titulación.

| Finalmente, según visita realizada al inmueble el día 20 agosto 2025, se está realizando un proceso de toma de medidas de este por parte de un topógrafo, esto a solicitud de la Asociación Pro-Vivienda Calle la Estéfana."

Recomendación:

"Considerando los hitos descritos a lo largo del documento, se identifica que la Asociación Pro-Vivienda Calle la Estéfana se ha consolidado como un grupo comunal organizado que ha persistido en la lucha por el acceso a su derecho a la vivienda."

"La evolución de esta lucha ha involucrado a diferentes actores sociales, donde el Instituto Mixto de Ayuda Social ha realizado esfuerzos importantes, en diferentes períodos para que, por medio de una articulación interinstitucional sea posible dar respuesta a las demandas y necesidades planteadas desde la Asociación Pro-Vivienda Calle la Estéfana." "No obstante, estas diligencias han encontrado una serie de obstáculos, que han limitado una resolución positiva para las familias involucradas."

"Considerando el derecho a la vivienda es importante acotar lo descrito en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios [...]" (ONU, página oficial)."

"Asimismo, la Constitución Política de Costa Rica, reconoce en su artículo 65: "El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador". (Constitución Política de Costa Rica, 1949)."

"Lo anterior, en el caso del Proyecto Habitacional Calle la Estéfana, se traduce en la garantía de un derecho que se ha visto limitado por décadas, así como la

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



28

seguridad en la tenencia de la vivienda que ha representado una lucha histórica.” “Se demostró previamente que, de acuerdo con insumos como el Informe de Desarrollo Social, el distrito de Mata de Plátano ofrece posibilidades de desarrollo a la población; siendo que, facilitar el acceso a la vivienda propia en la zona representaría un cambio significativo para las familias involucradas, en términos de desarrollo humano y mejoramiento de sus condiciones de vida, desde una perspectiva multidimensional.”

“Considerando lo anterior, así como la aprobación de la Ley N°10723, Autorización al Instituto Mixto de Ayuda Social para que desafecte, segregue y done un terreno de su propiedad a la Asociación Pro-Vivienda Calle la Estéfana, se evidencia el alcance en términos de garantía de derechos para que 45 personas, así como sus familias puedan acceder, después décadas, a una solución de vivienda.” “En esta línea, es importante retomar lo indicado en el Proyecto de Ley Expediente N°24.539, “Este proyecto de ley es crucial para resolver los impedimentos que han afectado el desarrollo del proyecto habitacional de la Asociación Pro Vivienda Calle La Estéfana, garantizando la coordinación efectiva entre las distintas entidades involucradas y asegurando los permisos y gestiones necesarios para su ejecución. La materialización de este proyecto proporcionará viviendas dignas y estables a las [...] familias beneficiarias, cumpliendo con su derecho fundamental y mejorando significativamente su calidad de vida. (Resumen Gacetario, 2024, p. 28).”

“Con fundamento en lo descrito, se recomienda continuar con el proceso de donación y traspaso del inmueble con el folio real de matrícula N°1-162725-000 y plano de Catastro SJ-337760-1996 a la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana, cédula de persona jurídica N.º 3- 002-154986.”

- g) Que mediante oficio IMAS-DDS-DDSPC-0722-2025 de fecha 10 de setiembre del 2025, suscrito por el Ing. Juan Fallas Gamboa, se remite el Informe de Valoración Técnica (IVT) del Plano Catastro N° 103377601996, finca inscrita en el Partido de San José bajo el folio real 0162725-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Proyecto Calle La Estéfana, Distrito 4º Mata de Plátano, Cantón 8º Goicoechea, Provincia 1º San José, para ejecutar la Ley N° 10723 “Autorización al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) para que para que desafecte, segregue y done un terreno de su propiedad a la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana”. Aunado, según observaciones citadas en el IVT, se detalla: *“Proceder con la donación conforme a lo establecido mediante Ley 10723, se deberá contemplar que, mediante acto notarial el plano se deberá asociar al inmueble, según lo previsto en art. 5 de La LEY 10723.”*
- h) Que mediante certificación con fecha 17 de setiembre del 2025, suscrito por la señora Karen Chacón Luna en calidad de Secretaria de la Asociación Pro Vivienda Calle La Estéfana, se certifica la reunión realizada por la Junta Directiva y la Fiscalía, según Acta N° 10 con Folio N° 6 y quedando en firme lo acordado. Se adjunta copia.
- i) Que de conformidad con el oficio IMAS-DDS-DDSPC-0812-2025 de fecha 10 de octubre del 2025, suscrito por la MBA. Karla Pérez Fonseca, jefa del Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal (DDSPC), refiere el cumplimiento de requisitos y da el aval técnico correspondiente, en lo que respecta a la donación de un lote S/N, a favor de la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana, Cédula Jurídica # 3-002-154986.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



29

- j) Que mediante oficio IMAS-DDS-1903-2025 de fecha 15 de octubre del 2025, el Lic. Luis Felipe Barrantes, Director de Desarrollo Social, da el aval y somete para análisis y consideración del Consejo Directivo, la propuesta de acuerdo de la donación de un lote S/N, a favor de la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana, Cédula Jurídica # 3-002-154986.
- k) Que de conformidad con la información expuesta anteriormente, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente la donación y el traspaso en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias miembros de la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana.

POR TANTO, SE ACUERDA:

1.- Aprobar la donación de un lote S/N, a favor de la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana, Cédula Jurídica N° 3-002-154986, finca inscrita en el Partido de San José, folio real 0162725-000, Plano Catastro N° 103377601996, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Proyecto Calle La Estéfana, Distrito 4º Mata de Plátano, Cantón 8º Goicoechea, Provincia 1º San José; con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0119-09-2025-01 de fecha 17 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.

El lote para que se traspase en calidad de donación, es el que se describe a continuación en el siguiente cuadro:

Uso	Cédula Jurídica	Lote #	Plano de Catastro	Área m ²	Folio Real	Avalúo del Lote ¢
Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana	3-002-154986	S/N	103377601996	19.745,95	1-0162725-000	1.184.757.000,00

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

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

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

6.- Se instruye a la Asesoría Jurídica para que, una vez que se realice la donación de un lote S/N, a favor de la Asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana, se remita la información al Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal para que se proceda con las gestiones respectivas.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL

Actas de Consejo Directivo



Yorleni León: Nada más, quisiera dejar constando en el acta, que esta donación a esta asociación Pro-Vivienda Calle La Estéfana, responde a una Ley de la República No.10723, que entonces le permite al IMAS, el poder desarrollar y que, en el expediente de ley, aparece la lista respectiva, también aquí en el acuerdo de todas las personas que eventualmente serían las beneficiarias de este inmueble.

Entonces, 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, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, votan a favor de la propuesta acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Ahora, vamos a conocer la resolución No. 0123-09-2025-03.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO 309-10-2025

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

- Familia nuclear conformada por dos personas integrantes, la señora Grailin Fabiola Sanabria, 30 años, cédula de identidad #702310089, trabajadora independiente, vive en unión libre desde hace 3 años con el señor Ismael Obed Cubillo Cooper, 36 años, cédula de identidad #701910514, trabajador por cuenta propia. Ambos de nacionalidad costarricense.


Auditoría Interna
Iimas
Legalización de Libros

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL

Actas de Consejo Directivo

31

- b) En relación con el estado de salud de las personas integrantes de la familia, la señora Grailin Fabiola manifiesta presentar problemas de alergia en la piel. Por su parte, el señor Ismael Obed manifiesta no tener problemas de salud. La señora Sanabria Solano, recibe atención médica en el EBAIS de Cocos.

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora Grailin Fabiola posee beneficio familiar otorgado por una persona que cotiza como asegurado directo asalariado, mientras que el señor Ismael Cubillo no cuenta con beneficio de seguro social.

- c) En lo que respecta al registro educativo, la familia presenta un nivel medio. La señora Grailin Sanabria cuenta con educación secundaria completa (11° año aprobado), aunque no concluyó el bachillerato. Ha participado en capacitaciones técnicas, particularmente en las áreas de computación y asistencia en farmacia, lo que evidencia una intención de fortalecer sus competencias laborales.

Por su parte, el señor Ismael Cubillo alcanzó su bachillerato en educación media y ha complementado su formación secundaria con un curso de mecánica automotriz, lo cual le proporciona habilidades técnicas adicionales para desarrollar su emprendimiento.

Desde un enfoque educativo, ambos miembros del grupo familiar presentan un nivel medio de escolaridad, con complementos formativos en áreas técnicas. Estas capacitaciones pueden facilitar su inserción en el mercado laboral, especialmente en ocupaciones de tipo técnico u operativo. No obstante, la ausencia de estudios superiores limita el acceso a empleos altamente calificados, aunque su preparación técnica constituye una fortaleza relevante en contextos laborales específicos.

- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se confirma que el ingreso económico del hogar proviene exclusivamente de las actividades laborales desarrolladas en el taller mecánico automotriz, del cual la señora Grailin Fabiola es propietaria y administradora. Ella percibe un ingreso mensual de ₡300.000,00 (trescientos mil colones exactos). El señor Ismael Obed trabaja como mecánico automotriz en el mismo taller y recibe un ingreso mensual de ₡100.000,00 (cien mil colones exactos).

Hay que destacar que 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 S/N, ubicado en el proyecto la Conquista en Limón, en el año 1997. De acuerdo con el testimonio de la señora Grailin Fabiola, el terreno fue originalmente adquirido por su abuela materna, la señora Dennia Solano Beita mediante la compra al señor Franklin Aguilar Valverde por un monto de ₡300.000,00 (trescientos mil colones exactos). Motivada por la cercanía de este a su vivienda, por ofrecerse a un precio accesible y constituir una herencia familiar realizó dicha inversión.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



32

En el momento de la compra del terreno, este presentaba condiciones precarias, siendo un lote baldío y propenso a inundaciones. Esta situación representó un desafío importante para su abuela, quien invirtió tiempo, esfuerzo y recursos económicos para rellenarlo y acondicionarlo como un espacio habitable.

Cuando Grailin Fabiola cumplió 18 años en el año 2013, recibió oficialmente la donación del inmueble por parte de su abuela como un gesto de apoyo hacia su proceso de independencia. Desde niña, Grailin Fabiola fue criada por sus abuelos maternos, la señora Dennia Solano Beita y el señor Marcos Luna Soto, quienes asumieron su crianza con dedicación y compromiso.

La construcción de la vivienda no fue inmediata, pues la señora Grailin Sanabria tuvo que esperar varios años para reunir los recursos necesarios. Al momento de establecerse en la propiedad, residía sola y contó con el apoyo económico y emocional de sus abuelos para levantar un miniapartamento, construido con materiales modestos pero funcionales, paredes de fibrolit, techo de perlin y zinc, y piso de cerámica. Para entonces, la propiedad ya disponía de los servicios básicos de agua y electricidad, gracias a las gestiones previas de su abuela. Para ese momento la vivienda se construyó con un cuarto, una cocina abierta sin divisiones y un baño en buen estado, revestido con cerámica, que ofrece condiciones básicas de habitabilidad.

Actualmente, la vivienda ha cambiado un poco y se encuentra en buen estado. Continúa construida con materiales de fibrolit y cemento, piso cerámico y techo de perlin y zinc. Aún posee únicamente un dormitorio, cocina abierta, un baño con cerámica, y ahora un cuarto acondicionado como oficina, desde donde la señora Sanabria Solano realiza trabajos administrativos.

En la parte frontal del terreno, se ubica el taller mecánico. Es un espacio amplio que permite albergar hasta ocho vehículos; cuenta con piso de cemento color gris, paredes de cemento, sin pintar y cableado eléctrico en buen estado.

La señora Grailin Fabiola comenta que, hace tres años, formalizó una relación de pareja con el señor Ismael Obed Cubillo Cooper, con quien convive actualmente en la propiedad.

Relata que han enfrentado dificultades económicas debido a la falta de empleo estable, situación que les motivó a emprender un negocio de reparación de automóviles, aprovechando la experiencia previa y formación académica del señor Ismael Obed en mecánica automotriz. Él había trabajado de forma ocasional en diferentes talleres y recibió capacitación en esta área, por lo que decidieron iniciar el emprendimiento en el mismo lote donde residen.

El taller mecánico fue instalado en la parte frontal del terreno, mientras que la vivienda permanece en la parte posterior. El emprendimiento familiar tiene un año de funcionamiento y se ha convertido en la principal fuente de ingresos de la pareja, permitiéndoles avanzar hacia una mayor estabilidad económica a través del autoempleo.

Entre los servicios que ofrecen se encuentran: el diagnóstico de vehículos, reparación, limpieza de motores e inyectores, reparación de sistemas de suspensión y frenos, cambio de compensadores y galletas, así como el traslado de vehículos a citas en DEKRA.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



33

La señora Sanabria Solano expresa que contar con una vivienda propia, le ha traído múltiples beneficios a lo largo de los años. Destaca que disponer de un espacio estable y permanente le ha permitido tener un entorno seguro para su desarrollar, lo cual ha sido fundamental para su bienestar y hoy en día para sostener su emprendimiento familiar. Uno de los aspectos que más valora es la ubicación de la propiedad, cercana al centro de Limón, lo que facilita el acceso a servicios de salud, transporte, comercio y actualmente en particular, la llegada de clientes al taller mecánico sin mayores dificultades. Asimismo, resalta que tener una economía propia ha sido clave para el bienestar familiar, especialmente en una provincia con altos índices de desempleo como lo es Limón.

Según consulta realizada en el sistema del Registro Nacional de la Propiedad, ni la señora Grailin Fabiola, ni el señor Ismael Obed poseen bienes inmuebles inscritos a su nombre.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular el inmueble a favor de la señora Grailin Fabiola Sanabria Solano, cédula de identidad #702310089 y el señor Ismael Obed Cubillo Cooper, cédula de identidad #701910514. Nota con fecha 15 de julio de 2025 folio 0005.

- f) Según parámetros de SINIRUBE, consultados el 23 de julio del 2025, la familia califica en Línea de No Pobreza.
- g) Es importante destacar que, según la información consultada en el sistema SABEN, la familia de la señora Grailin Fabiola no registra antecedentes de haber recibido apoyo institucional. No obstante, a partir del relato brindado y la trayectoria que han seguido para alcanzar una estabilidad habitacional, es evidente que se trata de una familia con un alto grado de resiliencia, esfuerzo y compromiso por superar las limitaciones socioeconómicas y familiares que han enfrentado.

El caso refleja una clara voluntad de superación, evidenciada en el proceso de autogestión tanto para la mejora del terreno como para la construcción progresiva de la vivienda y el desarrollo de un emprendimiento productivo familiar. A pesar de la ausencia de asistencia formal por parte del Estado u otras entidades la familia ha logrado avanzar de manera significativa, consolidando un entorno seguro, habitable y económicamente activo.

- 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 no figura formalmente en los registros institucionales como en condición de pobreza, el análisis social evidencia una situación de alta vulnerabilidad económica, con una clara dependencia habitacional y financiera del inmueble en cuestión. Esto justifica plenamente la recomendación de que la institución asuma los gastos notariales relacionados con el proceso de titulación de la propiedad.

Ambos integrantes del hogar dependen directamente de los ingresos generados por un taller mecánico que opera en el mismo inmueble donde reside la familia.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



34

Este emprendimiento, con apenas un año de existencia, presenta ingresos variables e inestables, pues dependen de la demanda y contratación de sus servicios. Esta condición económica obliga a la familia a priorizar constantemente sus gastos mensuales, dejando en segundo plano necesidades esenciales y limitando su capacidad para sostener tanto los gastos del hogar como los costos operativos del negocio. Cabe destacar que, antes de este emprendimiento, la familia enfrentaba una situación de pobreza extrema, sin ningún ingreso formal que les permitiera cubrir servicios públicos o necesidades básicas.

Adicionalmente, la señora Grailin Fabiola Sanabria Solano habita el terreno de manera continua desde hace más de doce años, lo que evidencia un profundo arraigo territorial y un compromiso constante con su entorno familiar y comunitario. A pesar de su interés reiterado en regularizar la tenencia del terreno, no ha podido avanzar en el proceso debido a limitaciones económicas y estructurales que escapan a su control.

Debe enfatizarse que la permanencia de la familia en el inmueble no responde a una elección libre, sino a la ausencia de alternativas habitacionales dignas, seguras y económicamente accesibles. Esta situación los ha llevado a adaptarse a condiciones precarias, desarrollando mecanismos propios de resiliencia para alcanzar cierta estabilidad habitacional y económica.

La recomendación también encuentra sustento legal en la Ley de Vivienda Productiva de Interés Social N.º 10477, que promueve el acceso a vivienda y espacios productivos para familias emprendedoras. Regularizar la propiedad abriría oportunidades significativas de desarrollo para la familia Cubillo Sanabria, como la posibilidad de acceder a créditos para la ampliación y mejora del taller, adquirir equipamiento especializado, formalizar legalmente su actividad económica, modernizar el espacio productivo y realizar mejoras en la vivienda.

En conjunto, estas acciones no solo fortalecerían la economía familiar y la generación de empleo local, sino que también brindarían mayor seguridad jurídica y social al núcleo familiar. Por todo lo expuesto, y con fundamento social, económico y legal, se recomienda que la institución asuma los gastos notariales del proceso de titulación a favor de la señora Grailin Fabiola Sanabria Solano y el señor Ismael Obed Cubillo.

- 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 0024164-000, con plano catastro N° 7-1673775-2013, 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 el inmueble a favor de la señora Grailin Fabiola Sanabria Solano, cédula de identidad # 702310089 y del señor Ismael Obed Cubillo Cooper, cédula de identidad #701910514**, con base en la recomendación emitida en la resolución #0123-09-2025-03 de fecha 19 de setiembre 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



35

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 m ²	Valor del Lote ¢
Grailin Fabiola Sanabria Solano Ismael Obed Cubillo Cooper	702310089 701910514	Segregación y Donación	7-1673775-2013	7-0024164-000	160	5.760.000,00

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. Procedemos a votar.

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

Yorleni León: Doña Alexandra, ¿quiere que le ayude?

Alexandra Umaña: Ok.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



36

Yorleni León: Resolución No. 0126-09-2025-15, hago lectura del acuerdo,

ACUERDO 310-10-2025

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 unipersonal conformada por la señora Xiomara del Carmen Hernández Serrano, cédula de identidad #109370619, 49 años, ama de casa, divorciada, de nacionalidad costarricense.
- b) Con relación a la salud mental de la señora Xiomara del Carmen se destaca, del año 2018 a la fecha, y debido a que presentó cuadros severos de depresión, mantiene control médico psiquiátrico, mismo que fue referido por medio de la Clínica de Naranjo.

Con respecto al aseguramiento, según Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora Xiomara del Carmen cumple con los requisitos para ser atendida, ya que cuenta con el beneficio de Seguro por el Estado.

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, se mantiene bajo nivel educativo, ya que la señora Xiomara del Carmen, cuenta con primaria completa.
- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se confirma que el único recurso económico proviene del aporte voluntario que le brinda uno de sus hijos, otorgándole mensualmente ₡60.000,00 (sesenta mil colones exactos). Es importante destacar que, la limitación en el nivel educativo de la señora Xiomara

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



37

del Carmen representa un obstáculo significativo para acceder a empleos mejor remunerados, pues las oportunidades laborales que ofrecen mejores salarios requieren niveles académicos más altos y/o formación técnica complementaria. Sumado a esto, la condición de salud mental, descrita anteriormente, afecta la oportunidad de la señora para obtener un mejor empleo. A partir de lo señalado, se muestra que los ingresos del hogar son insuficientes para que la familia pueda cubrir las necesidades básicas; sean estas, alimento, salud, techo, educación y transporte; así como, la atención de los servicios públicos.

- e) Respecto a la habitabilidad, según la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble y entrevista realizada en la visita domiciliar, la señora Xiomara del Carmen Hernández Serrano indica que adquirieron la propiedad hace aproximadamente 40 años (1985), a través de una donación que le hicieron a su madre, la señora Trinidad Elia Serrano Chinchilla, quien para ese momento ya tenía dos hijas, Sandra y ella, Xiomara del Carmen, ambas de apellidos Hernández Serrano.

Explica la señora Xiomara del Carmen que hace más de 40 años existía un comité “Pro-Vivienda” que fue el que le adjudicó la casa a su madre, la señora Trinidad Elia y lo hizo por medio de un crédito, pero qué, en razón de la muerte de su madre y mediante el Programa de Compensación Social en el año 1996, el IMAS les condona la deuda a ambas hermanas, documentos que a la fecha permanecen en su expediente; sin embargo, por diferentes motivos no se logró titular la propiedad en dicho momento, pese a habitar en la vivienda por más de 40 años de manera interrumpida.

Al momento de adquirir el inmueble, la familia estaba conformada por cinco integrantes, la madre Trinidad Elia Serrano Chinchilla, sus 3 hijas y 1 hijo, Xiomara del Carmen, Sandra, Emilia y Carlos, todos de apellidos Hernández Serrano.

Esta familia se trasladó a vivir al inmueble para escapar de una situación de violencia que atravesaba la señora Trinidad Elia por parte del padre de Xiomara del Carmen, además una de las hermanas (en ese entonces menor de edad) se encontraba en estado de embarazo y de alto riesgo. Como lo indica la persona entrevistada, la familia enfrentaba una situación de pobreza extrema y una serie de situaciones sociales que vulneraban aún más la condición de la familia.

La señora Xiomara del Carmen indica que, cuando llegaron a la vivienda esta era muy pequeña, no tenía cielo raso, con tres habitaciones, un compartimento que funcionaba como sala comedor y cocina, el material de las paredes era de zócalo, la parte de abajo de cemento y la de arriba de madera, el zinc y la instalación eléctrica de la vivienda en mal estado; sin embargo, la urgencia habitacional de no contar con un lugar seguro para vivir sin riesgo y libre de violencia, les obligó a habitar el inmueble en esas condiciones. Aunado a esta situación la familia presentaba serias dificultades para solventar las necesidades básicas de alimentación, vestimenta, transporte y salud, debido a que solamente existía el ingreso de su madre, siendo este mediante la venta de empanadas.

Transcurridos los años, con el esfuerzo de la señora Xiomara del Carmen y la de sus hermanas lograron hacer mejoras a la vivienda, cambiaron la instalación eléctrica y aprovecharon un beneficio que el IMAS les otorgó para ampliar la vivienda y colocar divisiones internas, ya que inicialmente no las tenía.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



38

Hoy en día, la casa cuenta con cuatro dormitorios, las paredes son de zócalo y se encuentran en estado regular, el techó es de láminas de zinc y luce bastante deteriorado, en lo que respecta al piso es de cemento lujado y está en malas condiciones. La familia indica que debido al mal estado de la vivienda y a la falta de posibilidades económicas para su remodelación, requieren tener las escrituras a su nombre para poder solicitar un bono de mejoramiento de vivienda.

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

Segundo Hogar: Familia monoparental, conformada por dos miembros, la señora Sandra Patricia Hernández Serrano, cédula de identidad #107860064, 54 años, divorciada, con primaria completa, niñera con un ingreso mensual de ₡85.000,00 (ochenta y cinco mil colones exactos). Según Sistema de Información Social de la CCSS, cumple con los requisitos para ser atendida, ya que es asegurada por el Estado; reporta que padece de la Tiroides y de alteraciones en su estado anímico y recibe atención relacionada a este padecimiento; y su hijo, el señor Sebastián Andrés Reyes Hernández, cédula de identidad #208400624, 22 años, de ocupación ayudante de electricidad, labora en Air Care Sociedad Anónima y percibe un ingreso mensual de ₡383.118,00 (trescientos ochenta y tres mil ciento dieciocho colones exactos). Sebastián Andrés cumple con los requisitos para ser atendido en la CCSS, ya que cotiza como asegurado directo asalariado.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular el inmueble a favor de Xiomara del Carmen Hernández Serrano, cédula de identidad #109370619 y Sandra Patricia Hernández Serrano, cédula de identidad #107860064. Nota con fecha 28 de abril del 2025, folio # 000161.

- f) Según los parámetros SINIRUBE, así como la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 28 de abril del 2025, la familia se ubica en Línea de Pobreza Extrema.
- g) Cabe indicar que según consulta realizada en el historial del SABEN, la familia registra antecedentes de intervención Institucional del año 2018 al año 2025, destacando el Beneficio de Atención a Familias.
- h) De acuerdo con el criterio de la Profesional en Desarrollo Social, Licda. María Salazar Jiménez, destacada en la ULDS Alajuela; así como, la documentación presentada, y la vista domiciliar realizada por la Profesional en Desarrollo Social, Licda. Milagro Leitón Castro, destacada en la ULDS San Ramón, quien fue la que inició la valoración del caso, se recomienda que la propiedad se titule en modalidad gratuita y que los gastos notariales sean cubiertos por la institución basado en el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS.

Esta recomendación se sustenta en la valoración de factores históricos, actuales y socioeconómicos que evidencian que el grupo familiar accedió al inmueble en un contexto de pobreza extrema y urgencia habitacional. Esta situación motivó el acompañamiento institucional en el marco de políticas públicas orientadas a la atención de familias en condición de pobreza y vulnerabilidad. Pese a las condiciones iniciales de precariedad, la familia ha permanecido en el lugar y ha transformado progresivamente su entorno habitacional mediante esfuerzos sostenidos, reflejando un proceso gradual de mejora impulsado con el tiempo.

Asimismo, la recomendación se fortalece en el arraigo demostrado por la familia desde 1985, la ocupación continua del inmueble, las condiciones de hacinamiento

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



39

que enfrentaban antes de acceder a este, y la mejora (según las posibilidades de la familia) de la infraestructura habitacional. Se constata también que la propiedad cumple plenamente con su función social como vivienda digna para dos hogares presentes.

En virtud de lo expuesto, y considerando, el uso habitacional consolidado y las mejoras progresivas realizadas, se respalda la titulación gratuita del inmueble. Esta decisión se enmarca en los principios de protección social, la función social de la propiedad y la garantía del derecho humano a una vivienda digna.

- 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 Alajuela, folio real 264700-000, con plano catastro N° 2-0899379-1990, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Proyecto Ciudadela IMAS, Lote #58, Distrito 1° Naranjo, Cantón 6° Naranjo, Provincia 2° Alajuela, para titular el inmueble a favor de Xiomara del Carmen Hernández Serrano, cédula de identidad #109370619 y Sandra Patricia Hernández Serrano, cédula de identidad #107860064; con base en la recomendación emitida en la resolución #0126-09-2025-15 de fecha 29 de septiembre 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	Folio Real	Área m ²	Valor del Lote ¢
Xiomara del Carmen Hernández Serrano	109370619	Donación	2-0899379-1990	264700-000	157.36	9.441.600,00
Sandra Patricia Hernández Serrano	107860064					

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



40

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: Procedemos entonces a votar.

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

Yorleni León: Listo, con este primer bloque que teníamos de resoluciones, vamos a pasar al punto 5.2 de la agenda.

5.2 ANÁLISIS Y EVENTUAL APROBACIÓN DE LEVANTAMIENTO DE LIMITACIONES RESOLUCIÓN NO. 0067-06-2025-08, SEGREGACIÓN Y DONACIÓN DE LOTES RESOLUCIONES: NO. 0079-11-2024-05, NO. 0087-07-2025-05 Y SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RESOLUCIÓN NO. 0096-08-2025-11, SEGÚN OFICIO IMAS-DDS-1925-2025.

Yorleni León: La primera, es un levantamiento de limitaciones Resolución No. 0067-06-2025-08.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO 311-10-2025

RESULTANDOS

PRIMERO: 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.

SEGUNDO: Que mediante el Decreto Ejecutivo N° 29531-MTSS, en su Artículo N° 14, referente al Levantamiento de Limitaciones, dice entre otras cosas: “Los propietarios de vivienda o lotes, adquiridos de conformidad con las Leyes N° 4760 y sus reformas y N° 7151, podrán solicitar la autorización al Consejo Directivo del IMAS para efectos de venta, hipoteca, enajenación de sus inmuebles a favor de terceros, previa recomendación técnica de la Gerencia Regional que así lo recomiende ...”.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



41

CONSIDERANDO

- a) Según consta en el expediente familiar #474604, se realizaron gestiones para proceder con el trámite del título de propiedad, de conformidad con la indicación emitida por la Profesional en Desarrollo Social Liliana Castro Alvarado y con el VºBº de la Jefatura de Área Regional, la señora Xinia Espinoza Espinoza, quienes en su momento recomendaron aprobar la donación del lote #7, para titular la nuda propiedad a favor de Lizbeth Arroyo Abarca, cédula de identidad #112260009; reservándose el usufructo, uso y habitación a favor de la señora Artemia Arroyo Abarca, cédula de identidad #103150752, sobre toda la proporción del inmueble y de forma indefinida.
- b) Para ese entonces, la solicitud de la titulación fue respaldada, entre otros, bajo las siguientes consideraciones:

"Familia monoparental integrada por la señora Artemia Arroyo Abarca, de 75 años, soltera y jefa de hogar. Convive con su hijo Juan Carlos Núñez Arroyo, de 39 años, actualmente desempleado debido a problemas de salud que le imposibilitan trabajar, y con su nieto Jorge Albán, de 18 años, estudiante de décimo año de secundaria. Este último es beneficiario de la transferencia monetaria condicionada del Programa Avancemos, lo que ha facilitado su permanencia en el sistema educativo.

En la misma propiedad habita además una hija de la señora Arroyo, quien forma una segunda familia como madre soltera con dos hijos menores de 16 y 12 años respectivamente.

La Profesional en Desarrollo Social a cargo del caso, Lilliana Castro Alvarado, indica que tanto la señora Arroyo como su hijo presentan condiciones crónicas de salud que limitan su capacidad de generar ingresos. El sustento económico familiar proviene principalmente de la pensión del Régimen No Contributivo otorgada por la Caja Costarricense de Seguro Social, complementada por aportes voluntarios de otros hijos que no residen con el núcleo familiar.

El ingreso mensual total del grupo familiar es de ¢118.000,00 (ciento dieciocho mil colones exactos), monto que se destina a la cobertura de necesidades básicas y al pago de servicios esenciales.

La señora Arroyo ha residido en la propiedad por más de 40 años junto a su familia; sin embargo, no cuenta con el título de propiedad que la acrede como dueña del inmueble, lo cual afecta su sentido de seguridad y limita la posibilidad de heredar legalmente la propiedad a sus hijos. Tampoco puede acceder al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, lo que imposibilita optar por el bono familiar de vivienda.

Respecto a la situación habitacional, se indica que la vivienda fue construida con recursos propios; cuenta con una estructura de paredes exteriores de zócalo y madera, techo de zinc sin cielo raso en estado regular, y piso de cerámica en buen estado. La vivienda consta de seis aposentos distribuidos en tres dormitorios, sala, cocina y un servicio sanitario. Además, dispone de los servicios básicos indispensables que permiten el desarrollo adecuado de la vida familiar.

Ante esta situación, y con base en el análisis técnico social, la Profesional en Desarrollo Social recomienda que la Institución proceda con la donación del

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



42

inmueble y que cubra los gastos notariales asociados, en virtud del perfil de la solicitante como persona adulta mayor y de su prolongada residencia en la propiedad.

La señora Artemia Arroyo Abarca, mediante nota formal, solicita que la titulación del inmueble se realice a nombre de su hija Lizbeth Arroyo Abarca, quien forma parte del núcleo familiar extendido que habita en la misma propiedad. Asimismo, solicita que se le otorgue a ella el usufructo vitalicio del inmueble.

Según la información registrada en la Ficha de Información Social (FIS) y verificada mediante el sistema SABEN, la familia califica como en condición de extrema pobreza y ha sido beneficiaria de los programas Bienestar Familiar y Avancemos”

- c) Posteriormente, mediante Acuerdo N°341-08-2020 se acoge la resolución N°0033-06-2020 con fecha 23 de agosto del 2020, por medio de la cual se autoriza la donación del lote #7 que es parte de la finca inscrita en el Partido de San José, folio real 307001-000. Asimismo, mediante oficio informativo IMAS-SGDS-0897-2020 de fecha 20 de agosto de 2020, la Subgerencia de Desarrollo Social (actualmente Dirección de Desarrollo Social) remite al Área de Desarrollo Socio Productivo Comunal (actualmente Departamento de Desarrollo Socio Productivo Comunal) los Acuerdos de Consejo Directivo para que el departamento quede informado sobre el trámite de titulación inscripción del inmueble a cargo de Asesoría Jurídica. Posteriormente, una vez completado el proceso por Asesoría Jurídica, la escritura original es remitida al Área Regional de Desarrollo Social para que sea entregada a las personas beneficiarias, propiedad titulada en nuda propiedad a favor de la señora Lizbeth Arroyo Abarca y reservándose el usufructo, uso y habitación a favor de la señora Artemia Arroyo Abarca, sobre toda la proporción del inmueble y de forma indefinida.
- d) De conformidad con la nota de fecha 13 de mayo de 2025 que consta en el expediente digital #474604 (nota sin folio) firmada por la señora Lizbeth Arroyo Abarca y la señora Artemia Arroyo Abarca; así como, lo señalado en el Informe Técnico Social presentado por la Profesional en Desarrollo Social Lillian Castro Alvarado, se solicita el levantamiento de las limitaciones del inmueble para realizar el trámite pendiente para la adjudicación de bono total para construcción de vivienda en lote propio de Grupo Mutual, quien aprobó el mismo mediante el registro interno número 1050775093.
- e) Según consulta realizada el 03 de julio de 2024, la familia se encuentra en pobreza extrema.
- f) Cabe destacar que, según el historial del SABEN que consta en el Expediente Institucional, la familia ha recibido intervención institucional desde el año 2009 hasta la actualidad. Se destacan, la Transferencia Monetaria Condicionada (TMC) de Avancemos entre los años 2017 y 2025; los subsidios de: Atención a Familia en los años 2011 y 2011; del 2014 al 2019; del 2022 a la actualidad; Procesos formativos durante el 2017 y 2023; Emprendimientos Productivos Individuales en el 2020. Así como el beneficio de Titulación en el 2020.
- g) La Profesional en Desarrollo Social Lillian Castro Alvarado con el VºBº de la Jefa de Área Regional de Desarrollo Social, la señora Ruth Yesenia Arias Quesada y mediante Informe Técnico Social, recomiendan realizar el trámite de levantamiento de limitaciones de la propiedad con número de finca 307001, ubicada en Distrito 1º San Isidro del General, Cantón 19º Pérez Zeledón, Provincia 1º San José, para

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



43

que la familia pueda proceder a realizar el trámite pendiente para la adjudicación de bono total para construcción de vivienda en lote propio de Grupo Mutual, quien aprobó el mismo mediante el registro interno número 1050775093.

- 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 el levantamiento de las limitaciones, para que la familia beneficiaria pueda proceder con el traspaso del inmueble.

POR TANTO, SE ACUERDA:

1.- Aprobar el levantamiento de limitaciones para que la señora Lizbeth Arroyo Abarca, cédula de identidad #112260009, realice pendiente para la adjudicación del bono total para construcción de vivienda en lote propio de Grupo Mutual, quien aprobó el mismo mediante el registro interno número 1050775093 en la Finca N°307001 inscrita en el Distrito 1° San Isidro del General, Cantón 19º Pérez Zeledón, Provincia 1º San José, con base en la recomendación emitida en la resolución #0067-06-2025-01 de fecha 17 de junio del 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del Lic. Luis Felipe Barrantes Arias que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía.

Los efectos del presente acuerdo serán únicamente para el supracitado acto notarial, por lo que el notario responsable del otorgamiento de éste deberá consignarlo así, con el fin de que el Registro Público de la Propiedad, mantenga con posterioridad las limitaciones impuestas hasta su vencimiento, en el término establecido en la respectiva escritura.

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

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 Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal del expediente físico (si lo hubiere) para comunicar el Acuerdo a la Unidad Local de Desarrollo Social y ésta, a su vez, a la familia beneficiada. En el caso de los expedientes digitales no es necesario el traslado porque se encuentra en el Sistema Informático Expediente Digital (SIED)

Yorleni León: Se procede con la votación.

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

Yorleni León: Vamos a pasar con la Resolución No. 0079-11-2024-05, hago lectura del acuerdo.

ACUERDO 312-10-2025

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



44

RESULTANDO

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 siete miembros, el señor Mena Jiménez Julio Cesar, 49 años, casado con la señora Vargas Porras Yamileth Rafaela, 52 años; y sus hijos, la señora Calderón Vargas Yamileth Nicole, 24 años, soltera; Calderón Vargas Marco Vinicio 35 años, divorciado; Calderón Vargas Angie Gabriela, 31 años, casada; su hijo, Coto Calderón Marco Josué, 10 años y su hermana, Vargas Porras María Eugenia, 50 años; soltera.
- b) Con respecto al estado de salud actual del grupo familiar, el señor Julio Cesar presenta diabétis; la señora Yamileth Rafaela y la señora María Eugenia presentan problemas crónicos por trastorno de esquizofrenia y cuentan con tratamiento médico; y la señora Yamileth Nicol tiene un diagnóstico por dorsalgia.

Con respecto al aseguramiento, según constancias de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), el señor Julio Cesar y la señora Yamileth Rafaela cumplen con los requisitos para ser atendidos, ya que gozan del beneficio de cesantía; la señora Yamileth Nicole posee el beneficio familiar otorgado por una persona que cotiza; el señor Marco Calderón es asegurado directo; en cuanto a la señora Angie y su hijo Marco Josué poseen beneficio familiar de una persona que cotiza como trabajador independiente.

- c) En cuanto al historial educativo familiar, el señor Julio Cesar logró la primaria completa; en cuanto a la señora Yamileth Rafaela logra el séptimo año de secundaria; la señora Yamileth Nicol logra el noveno año de secundaria; el señor Marco Vinicio logra finalizar el quinto año de secundaria; la señora María Eugenia


INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo

45

fue estudiante de la Escuela de Enseñanza Especial Fernando Centeno Güell en Guadalupe; la señora Angie Gabriela logra hasta el séptimo año de secundaria; y el niño Marco Josué es estudiante de tercer grado de la Escuela Juan XXIII.

En cuanto a procesos formativos y de capacitación técnica, se identifica que solamente la señora Yamileth cuenta con cursos de seguridad; y el señor Julio Cesar ha logrado de curso de seguridad en COASE.

- d) De conformidad con el estudio socioeconómico, el ingreso familiar proviene del señor Julio Cesar, labora como trabajador independiente y se desempeña como oficial de seguridad y recibe un ingreso mensual de ₡60.000,00 (sesenta mil colones 00/100); el señor Marco Vinicio se desempeña como cajero en el Supermercado Perimercado, recibe un ingreso mensual de ₡370.719,50 (trescientos setenta mil setecientos diecinueve colones 50/100); las señoras Yamileth Rafaela, Yamileth Nicol y Angie se encargan de los oficios del hogar.
- e) Sobre la permanencia de la familia en el lote N° 21 del Proyecto Barrio IMAS, San Antonio de Escazú y según entrevista realizada, así como lo señalado en la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble, la señora Yamileth Rafaela confirma que el inmueble se adquirió en el año 1984, por medio de su progenitora la señora Mercedes Vargas Porras (fallecida), quien era madre soltera, tuvo que realizar coordinaciones con la Instituto Mixto de Ayuda Social para que le asignaran un lote; posteriormente confirma que para la construcción de la casa tuvieron que hacer trabajo comunal en el proyecto durante varios fines de semana esto debido que tenían muchas necesidades económicas; en ese momento, el grupo familiar estaba compuesto por su progenitora; la señora Yamileth Rafaela Vargas Porras; y el señor José Joaquín Castro Vargas.

Durante la entrevista domiciliaria se observó que la vivienda conserva su estructura original; sin embargo, las condiciones del inmueble están muy deterioradas y parece que el daño en las paredes y piso es muy considerable, cuenta con cinco habitaciones, sala, comedor. Además, el tanque séptico se encuentra en mal estado y rebalsa en la parte trasera de la vivienda, lo que aumenta el riesgo de contraer enfermedades, ya que se pudieron observar moscas y lodo verde.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Yamileth Rafaela, solicita que se titule la nuda propiedad a Calderón Vargas Yamileth Nicole, cédula de identidad # 117660035, Calderón Vargas Marco Vinicio, cédula de identidad # 113870524, reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Vargas Porras Yamileth Rafaela, cédula de identidad #108050828 y el señor Mena Jiménez Julio Cesar, cédula de identidad # 602620045, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida.

- f) Según los parámetros SINIRUBE, así como, en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 23 de julio del 2024, la familia se ubica en Línea de Pobreza Básica.
- g) La Profesional en Desarrollo Social, señora Karol María Barrios Hernández, rescata qué, de conformidad con la situación socioeconómica que enfrentó la familia y los esfuerzos realizados que hizo la progenitora y el grupo familiar para adquirir el inmueble, según indica la señora Yamileth fue una de las razones fundamentales para la adquisición del inmueble; se recomienda que se titule la propiedad en modalidad a título gratuito y que los gastos notariales los cubra la Institución, debido

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



46

a que han vivido de manera pacífica e ininterrumpida en la vivienda por más de 40 años y por no poseer ningún otro bien inmueble a su nombre.

- h) Si bien es cierto, la consulta realizada en el historial del SABEN muestra que la familia tiene antecedentes de intervención Institucional, según la investigación que se realizó al caso que nos ocupa, se puede concluir qué la familia recibió Subsidio de Atención a Familias para el año 2021 y en el año 2024.
- 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° 21 del Proyecto Barrio IMAS, finca inscrita en el partido de San José folio real 420668-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social que se localiza en el Distrito San Antonio, Cantón Escazú, Provincia San José, para titular la nuda propiedad a favor Calderón Vargas Yamileth Nicole, cédula de identidad #117660035 y Calderón Vargas Marco Vinicio, cédula de identidad #113870524, reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de Vargas Porras Yamileth Rafaela, cédula de identidad #108050828 y el señor Mena Jiménez Julio Cesar, cédula de identidad #602620045, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida; con base en la recomendación emitida en la resolución # 0079-11-2024-05 de fecha 29 de noviembre del 2024, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y del Lic. Luis Felipe Barrantes Arias que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. Las personas beneficiarias de esta titulación son las que se detallan en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalida d Titulación	Plano de Catastro	Folio Real	Área m ²	Valor del Lote ¢
Vargas Porras Yamileth Rafaela (Usufructuaria)	108050828					
Mena Jiménez Julio Cesar (Usufructuario)	602620045					
Calderón Vargas Yamileth Nicole (Nuda propiedad)	117660035	Donación	SJ-0011258-1991	1-420668-000	160,31	12.824.800,00
Calderón Vargas Marco Vinicio (Nuda propiedad)	113870524					

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).

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



47

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: 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, Sr. Freddy Miranda Castro, Director, Sr. Jorge Loría Núñez, Director y el Sr. Ólger Irola Calderón, Director, votan a favor de la propuesta acuerdo y de su firmeza.

Yorleni León: Vamos a pasar con la Resolución No. 0087-07-2025-05.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO 313-10-2025

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

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



48

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 personas, el jefe de hogar, el señor Rafael Enrique Ortega Sirias, cédula de identidad #700480132, 73 años, divorciado, pensionado y su nieto Jordán Enrique Alcántara Ortega, cédula de identidad #1201705015, 17 años, soltero. Ambos de nacionalidad costarricense.
- b) Con relación al estado de salud del grupo familiar, el señor Rafael Enrique padece de la próstata y se encuentra con seguimiento médico; en cuanto a Jordán Enrique no presenta padecimientos.

Con respecto al aseguramiento, según el Sistema de Información Social de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), tanto el señor Rafael Enrique tiene derecho a la prestación de servicios de salud, ya que es pensionado por el Régimen No contributivo, en cuanto a Jordán Enrique cumple con los requisitos para ser atendido, ya que es asegurado por cuenta del Estado.

- c) En lo que respecta al registro educativo familiar, se cuenta con nivel educativo bajo, el señor Rafael Enrique cursó hasta segundo año de primaria. Jordán Enrique está actualmente cursando octavo año en modalidad nocturna en el CINDEA Ricardo Jiménez. No se registra participación en procesos formativos complementarios o de capacitación técnica.
- d) De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado, se confirma que el recurso económico proviene, del señor Rafael Enrique quien recibe un monto de ₡82.000,00 (ochenta y dos mil colones con 00/100). Por otro lado, Jordán Enrique recibe transferencias monetarias estatales por un monto de ₡132.000,00 (ciento treinta y dos mil colones con 00/100) por parte del Patronato Nacional de la Infancia.

De acuerdo con lo señalado, se muestra que los ingresos del hogar son insuficientes para que la familia pueda cubrir las necesidades básicas; sean estas, 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, la información recabada en la entrevista domiciliar realizada, se hace constar que la familia adquirió el lote N°4, ubicado en el Proyecto de Fuentes Martínez de Desamparados en el año 1985. Explica el señor Rafael Enrique que, para ese momento, la familia se encontraba en una urgencia habitacional, ya que se encontraba alquilando una casa en Sagrada Familia y tenía necesidades económicas (alimentación, vestido, vivienda y transporte). Para poder adquirir el inmueble debieron asistir a diversas reuniones al Proyecto, liderado por el Sacerdote Fuentes Martínez, quien gestionó coordinaciones con el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS). Como parte del proceso, realizó un pago de ₡9.000,00 (nueve mil colones con 00/100) y la institución se encargó de la construcción de la vivienda.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



49

Al momento de adquirir el inmueble, la familia estaba conformada por dos integrantes, la señora María Bienvenida Asunción Bonilla Bonilla (fallecida), el señor Rafael Enrique Ortega Sirias.

Según el relato del señor Rafael Enrique, la vivienda fue construida gracias a los subsidios otorgados por el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS). En ese entonces, él participó activamente en las labores comunales relacionadas con el proceso de construcción.

Don Rafael Enrique describe la vivienda era una casa muy pequeña, sin cielo raso, con dos habitaciones, un compartimento que funcionaba como sala comedor y cocina. El material de las paredes afirma eran de zócalo, piso lujado, sin cielo raso.

Transcurridos los años, la vivienda fue consumida por un incendio, lo que resultó en la pérdida total del bien inmueble y de todos los documentos relacionados con la propiedad.

En la actualidad, la vivienda no ha recibido mejoras en su infraestructura. De forma parcial, y utilizando materiales de desecho, se han levantado paredes de lata. El piso de cemento se encuentra completamente dañado, el techo es de zinc y no cuenta con cielo raso. La casa dispone únicamente de dos aposentos utilizados como dormitorios, lo que la convierte en un espacio inadecuado para la habitabilidad. Cuenta con abastecimiento de agua, disponibilidad de electricidad, sanitario conectado al alcantarillado.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita titular el inmueble a favor de Rafael Enrique Ortega Sirias, cédula de identidad #700480132. Nota con fecha 18 de febrero, 2025, folio #0044.

- f) Según parámetros SINIRUBE consultados el 19 de febrero del 2025, la familia califica en Línea de Pobreza Extrema.
- g) Cabe indicar que según consulta realizada en el historial del SABEN, la familia registra antecedentes de intervención Institucional del año 2018 al año 2023, destacando los Subsidios Atención a Familias del 2018 al 2023; así como, la Transferencia Monetaria Condicionada Avancemos (TMC) del 2022 al 2013.
- 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.

Asimismo, se toma en consideración que el señor Rafael Enrique Ortega Sirias es una persona adulta mayor, quien actualmente reside en la vivienda junto con su nieto, en condiciones estructurales precarias que no cumplen con los estándares mínimos de habitabilidad. Se reconoce además su historia de esfuerzo, participación comunal y la pérdida total de su vivienda original producto de un incendio, así como el hecho de haber residido en el inmueble por más de 40 años y no poseer ningún otro bien inmueble inscrito a su nombre.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



50

Desde el plano jurídico y de derechos humanos, esta recomendación se respalda en el Artículo 27 de la Ley N.º 7935, Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, que garantiza el derecho a una vivienda digna y adecuada para este grupo poblacional; así como en lo dispuesto por el Código de la Niñez y la Adolescencia (Ley N.º 7739), que establece el deber del Estado de proteger integralmente los derechos de las personas menores de edad, incluyendo su derecho a vivir en condiciones que aseguren su desarrollo físico, emocional y social.

En virtud de lo anterior, se recomienda dar prioridad al caso para efectos de titulación y abordaje interinstitucional, con el fin de asegurar el goce efectivo de derechos fundamentales para ambos integrantes del grupo familiar la persona adulta mayor y la persona menor de edad, garantizando así el acceso a una vivienda digna, segura y legalmente respaldada.

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

POR TANTO, SE ACUERDA:

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

2.- Aprobar la segregación y donación del lote N° 4 del Proyecto Fuentes Martínez, que es parte de la finca inscrita en el Partido de San José folio real 87918-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Distrito San Rafael Abajo, Cantón Desamparados, Provincia San José; para titular el inmueble a favor de Rafael Enrique Ortega Sirias, cédula de identidad #700480132, con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0087-07-2025-05 de fecha 18 de julio 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 m ²	Valor del Lote ¢
Rafael Enrique Ortega Sirias	700480132	Segregación y Donación	104631011998	1-087918-000	128,81	9.016.700,00

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.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



51

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, votamos.

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

Yorleni León: Vamos a pasar con la Resolución No. 0096-08-2025-11.

Luis Felipe Barrantes: Doña Alexandra, disculpe que la interrumpa así, abruptamente, nada más para aclarar de que es que esta última es de otra naturaleza, aquí no es una titulación, aquí estaríamos aprobando un mejoramiento de vivienda.

Yorleni León: Es un mejoramiento.

Luis Felipe Barrantes: Que llegó a este Consejo, por exceder la tabla de límites, este caso, la resolución, yo la estudié con doña Karla, y viene del Área Regional de Alajuela. Si no hay consultas sobre esto, no importa con el tema de leer la resolución, sin embargo, si quisiera hacerle la salvedad a este Consejo, de que esto ya es otro beneficio.

Yorleni León: Sí, Luis Felipe, si así lo tenemos señalado en la agenda, que es un subsidio por mejoramiento de vivienda.

Alexandra Umaña: Correcto.

Yorleni León: Resolución No. 0096-08-2025-11.

Luis Felipe Barrantes: Entonces, ¿no hay consultas del caso sin ningún problema?

Yorleni León: No, adelante.

Luis Felipe Barrantes: Ok, listo.

Alexandra Umaña: Hago lectura del acuerdo.

ACUERDO 314-10-2025

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



52

RESULTANDOS

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

SEGUNDO: Que, de conformidad con la valoración social realizada, la familia se ubica según parámetros SINIRUBE, en Línea de Pobreza Básica.

TERCERO: Que el caso que nos ocupa, en el Informe Técnico Social suscrito por la Profesional en Desarrollo Social, Licda. Karol Dayana Rojas Corrales, de la ULDS de Grecia, textualmente señala:

"Ante lo expuesto, se recomienda el pago de mejoramiento de vivienda para la familia que se encuentra en LP SINIRUBE pobreza básica. Jefa de familia con problemas de salud y situación de desempleo, quien reside con una persona adulta mayor, que cuenta con una pensión por vejez y es el único ingreso estable del hogar.

De acuerdo con las situaciones de salud de la familia, a la normativa institucional donde se destaca que la población adulta mayor es prioridad, y que ha sido beneficiaria desde el 2024 con gastos de implementación, se toma la decisión el presente año de retomar a la familia para el programa de mejoramiento de vivienda a pesar del oficio IMAS-DDS-2607-2024.

Por último, se le aprueba un monto total de ₡9.987.440,00 (nueve millones novecientos ochenta y siete mil cuatrocientos cuarenta colones exactos), el cual se desglosa en los siguientes rubros, ₡580.595,00 (quinientos ochenta mil quinientos noventa y cinco colones exactos) que corresponde a la totalidad de los gastos, ₡219.000,00 (doscientos diecinueve mil colones exactos) corresponde a Canoas, ₡3.008.010,00 (tres millones ocho mil diez colones exactos) asignado a la ejecución de la construcción, entendido como mano de obra, ₡5.524.391,00 (cinco millones quinientos veinticuatro mil trescientos noventa y un colones exactos) que corresponde a los materiales y dirección técnica correspondiente a gastos de implementación, por un monto de ₡542.444,00 (quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro colones exactos)."

CONSIDERANDO

- a) Familia nuclear conformada por dos integrantes, Roxania Madrigal Molina, cédula de identidad # 203850612, 62 años, con primaria completa y su hermana Anais Madrigal Molina, cédula de identidad # 205140916, 67 años, con primaria completa.
- b) Sobre la condición de salud de la familia, en Informe Técnico Social (ITS) suscrito por la Profesional en Desarrollo Social, Licda. Karol Dayana Rojas Corrales, de la Unidad Local de Desarrollo Social (ULDS Grecia), textualmente señala, entre otros: "Familia posee seguro social, Roxania lo mantiene de forma voluntaria y la señora Anais está cubierta por la pensión que recibe de vejez. Ambas mantienen controles médicos al día, doña Roxania reporta problemas de salud en fibromialgia, hernia de disco, artrosis lumbar, y vejiga neurogénica (provocando disfunción

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



53

neuromuscular de la vejiga: incontinencia), en dictamen médico presentado señalan: "lumbalgia crónica o artropatía degenerativa multinivel que le condiciona dolor crónico severo al realizar esfuerzos moderados y severos, por lo que se le dificulta laborar como empleada doméstica". Doña Anais presenta problemas de depresión, presión alta, diabetes, y osteoporosis. Es importante señalar que, aunque las enfermedades no son catalogadas como discapacidad, por la edad de las señoritas y sus enfermedades crónicas, ninguna puede insertarse a laborar y las enfermedades señaladas limitan el accionar de las señoritas en su desempeño diario, colocándolas en una situación de vulnerabilidad.

Con respecto al aseguramiento, según se indica en el ITS, y de conformidad con el sistema de constancias de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), doña Roxania tiene derecho a la prestación de los servicios médicos y doña Anais posee un seguro por la Pensión de Invalidez, Vejez y Muerte.

- c) En lo que refiere a la educación del núcleo familiar, el Jefe de familia cuenta con primaria completa, no se encuentra estudiando actualmente. Por su parte, la señora Anais, cuenta con primaria completa, es adulta mayor, pensionada por invalidez vejez y muerte, siendo ella la única proveedora del hogar y el principal recurso de apoyo.
- d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se hace constar en el ITS; que la familia se encuentra en pobreza básica según SINIRUBE, cuenta con ingresos de ₡152.000,00 (ciento cincuenta y dos mil colones exactos) por la pensión que recibe Anais por vejez. En total son ₡76.000,00 (setenta y seis mil colones exactos) por persona aproximadamente, lo cual de acuerdo con el costo per-cápita del INEC y canasta básica, ubicaría a la familia en pobreza básica, por lo que se apoya a la familia con el Subsidio de Atención a Familias con un monto de ₡55.000,00 (cincuenta y cinco mil colones exactos) de marzo a junio 2025.
- e) En consulta realizada en el Registro de la Propiedad el 17 de abril del 2024, se hace constar que el inmueble se encuentra inscrito a nombre de Roxania Madrigal Molina, cédula de identidad # 203850612, quien es la dueña de la propiedad. La finca se encuentra inscrita en el Partido de Alajuela, parte del folio real 280874-000, con Plano Catastro # A-0547389-1984; con extensión de 196,11 m² (ciento noventa y seis con once metros cuadrados); ubicada en el Distrito 1° Sarchí Norte, Cantón 12° Sarchí, Provincia 2° Alajuela, y es donde la familia tiene la vivienda que necesita la reparación.

Según se indica en el ITS, la familia adquirió la vivienda hace más de 45 años mediante herencia de los progenitores. Actualmente, presenta deterioro significativo y mal estado general, se evidencia la necesidad a priori de mejoras en techo y cubierta, instalación eléctrica, forro de paredes, cielo raso, ventanas, puertas, paredes de concreto y columnas. La vivienda no cumple con las disposiciones de la Ley 7600, afectando de forma significativa el estado de salud de sus habitantes, que ya por sí mismo, es bastante crítico, además de la condición de salud de ambas señoritas.

La Profesional en Desarrollo Social, Licda. Karol Dayana Rojas Corrales, hace referencia a los siguientes aspectos: "*La residencia se encuentra en un mal estado general, siendo fundamental las mejoras del techo y cubierta, instalación eléctrica, forro de paredes, cielo raso, ventanas, paredes y columnas y puertas, (valoración que concuerda con el informe preliminar realizado por el ingeniero, el cual se encuentra debidamente archivado en el SIED) razón por la cual, el agua se filtra*


Auditoría Interna
IMAS
Legalización de Libros

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL

Actas de Consejo Directivo

54

cuando llueve." "La vivienda no está adaptada según la Ley 7600, por lo que no está adecuada a las necesidades de la persona en condición de discapacidad y dependencia moderada, siendo que hay zonas que no permiten el acceso del señor o no están acondicionadas para su uso y que más bien constituyen un riesgo para el usuario"

Aunado a lo señalado en el ITS y de conformidad con la revisión de la “Sección 2: Vivienda” de la Ficha de Información Social, realizada el 30 de Enero del 2025, se agrega: las paredes son de sócalo y se encuentran en regular estado; el piso es de concreto lujado y presenta bueno ; cielo raso regular; la estructura de techo y cubierta malas condiciones; del total de aposentos (4) se usan dos para dormitorio y dos para otros usos; cuenta con un baño que no cumple las condiciones de Ley 7600; y cuenta con servicio de electricidad, tanque séptico.

- f) En lo que refiere al criterio social, la Profesional en Desarrollo Social, Licda. Karol Dayana Rojas Corrales, recomienda otorgar el Subsidio Mejoramiento de Vivienda basándose en varios aspectos, entre los que destacan: la clasificación de SINIRUBE, Línea de Pobreza Básica, la condición de salud, la necesidad de mejoras en la vivienda debido al deterioro significativo que presenta y en atención a la Ley N° 7600.

En detalle, en el Informe Técnico Social, textualmente se acota:

“Ante lo expuesto, se recomienda el pago de mejoramiento de vivienda para la familia que se encuentra en LP SINIRUBE pobreza básica. Jefa de familia con problemas de salud y situación de desempleo, quien reside con una persona adulta mayor, que cuenta con una pensión por vejez y es el único ingreso estable del hogar.

De acuerdo con las situaciones de salud de la familia, a la normativa institucional donde se destaca que la población adulta mayor es prioridad, y que ha sido beneficiaria desde el 2024 con gastos de implementación, se toma la decisión el presente año de retomar a la familia para el programa de mejoramiento de vivienda a pesar del oficio IMAS-DDS-2607-2024.

Por último, se le aprueba un monto total de ₡9.987.440,00 (nueve millones novecientos ochenta y siete mil cuatrocientos cuarenta colones exactos), el cual se desglosa en los siguientes rubros, ₡580.595,00 (quinientos ochenta mil quinientos noventa y cinco colones exactos) que corresponde a la totalidad de los gastos, ₡219.000,00 (doscientos diecinueve mil colones exactos) corresponde a Canoas, ₡3.008.010,00 (tres millones ocho mil diez colones exactos) asignado a la ejecución de la construcción, entendido como mano de obra, ₡5.524.391,00 (cinco millones quinientos veinticuatro mil trescientos noventa y un colones exactos) que corresponde a los materiales y dirección técnica correspondiente a gastos de implementación, por un monto de ₡542.444,00 (quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro colones exactos).

Desde el punto de vista de la viabilidad técnica del caso, el Ing. Carlos Arrieta Guadamuz del Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal (DDSPC) mediante Informe Técnico Definitivo de Mejoramiento de Vivienda, recomienda realizar las siguientes actividades: estructura de techo de RT-16; cubierta de hierro galvanizado # 28; cielo raso; red de instalación eléctrica, columnas y paredes de concreto y forro de paredes, puertas y ventanas.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



Dentro del Beneficio de Mejoramiento de Vivienda, se contemplan gastos por concepto de:

- **Compra de materiales** por un monto de **₡6.323.986,00** (seis millones trescientos veintitrés mil novecientos ochenta y seis colones exactos).
 - **Pago de mano de obra**, por un monto de **₡3.008.010,00** (tres millones ocho mil diez colones exactos).
 - **Pago de implementación**, por un monto de **₡542.444,00** (quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro colones exactos).
- g) Según la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 30 de enero del 2025 y consultada el 11 de agosto del 2025, la familia califica según parámetros SINIRUBE en Línea de Pobreza Básica.
- h) Cabe indicar, según lo señala el ITS, así como el historial del SABEN consultado el 11 de agosto del 2025, que la familia registra antecedentes de intervención institucional del año 2001 al año 2025 inclusive; destacando el Subsidio Atención a Familias y Emergencias. En el año 2022 la familia ingresa al Modelo de Atención Integral y como parte de los compromisos adquiridos se basa en darle seguro a la familia debido a las condiciones de salud doña Roxania. El 20 de abril del 2023 se egresa debido a que no cumplió con las condiciones de estudio, y se remite para valoración el mejoramiento de vivienda en el año 2024 y se tramita el beneficio para gastos de implementación por un monto de ₡624.090,00 (seiscientos veinticuatro mil noventa colones exactos), para realizar el proceso de mejoramiento de vivienda en el año 2025.
- i) De conformidad con la información expuesta anteriormente y la recomendación de la Profesional en Desarrollo Social, el Consejo Directivo del IMAS considera que es procedente el Subsidio Mejoramiento de Vivienda en los términos planteados, ya que a través del acto se logra mejorar las condiciones de habitabilidad de la familia beneficiaria.

POR TANTO, SE ACUERDA:

1.- Aprobar un Subsidio de Mejoramiento de Vivienda a favor de Roxania Madrigal Molina, cédula de identidad # 203850612, por un monto total de ₡9.874.440,00 (nueve millones ochocientos setenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta colones 00/100) que incluye compra de materiales de construcción, cancelación de mano de obra y pago de implementación, para las mejoras de la vivienda, para lo cual es necesario realizar las siguientes actividades: estructura de techo de RT-16, cubierta de hierro galvanizado #28, cielo raso, red de instalación eléctrica, forro de paredes, columnas y paredes de concreto, ventanas y puertas; finca inscrita en el Partido de Alajuela, parte del folio real 280874-000, con Plano Catastro # A-0547389-1984; con extensión de 196.11 m² (ciento noventa y seis con once metros cuadrados); ubicada en el Distrito 1° Sarchí Norte, Cantón 12° Sarchí, Provincia 2° Alajuela; todo con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0096-08-2025-11 de fecha 13 de agosto 2025, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA Karla Pérez Fonseca, Jefa del Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal y el Lic. Luis Felipe Barrantes Arias, Director de Desarrollo Social, que el presente trámite de Mejoramiento de Vivienda cumple con los requisitos técnicos y sociales.

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


Auditoría Interna
Legalización de Libros

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL

Actas de Consejo Directivo

56

- 1.- El Área Regional de Desarrollo Social Central Occidente, efectuará la supervisión y desembolsos correspondientes, de conformidad con la normativa y procedimientos establecidos para tal fin.
- 2.- El Departamento de Desarrollo Socio Productivo y Comunal será el responsable de la supervisión y seguimiento constructivo de la obra de Mejoramiento de Vivienda a ejecutarse.
- 3.- La Dirección de Desarrollo Social realizará el control de gestión correspondiente.
- 4.- Instruir a la Gerencia General para aprobar el Subsidio de Mejoramiento de Vivienda a favor de Roxania Madrigal Molina, cédula de identidad # 205140916, por un monto total de ₡9.874.440,00 (nueve millones ochocientos setenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta colones 00/100), en los sistemas de información institucionales.
- 5.- El presente acuerdo será tramitado en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su comunicación.

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

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

Yorleni León: Y, ahora llegamos al punto texto de la agenda.

ARTÍCULO SEXTO: ASUNTOS SEÑORAS DIRECTORAS Y SEÑORES DIRECTORES

Yorleni León: ¿Les consulto, si tienen algún tema que quisieran tratar?, no.

Entonces, ya que vamos cogiéndole el ritmo a las resoluciones, porque vean que rápido vimos nueve hoy.

Alexandra Umaña: Doña Yorleni.

Yorleni León: Adelante.

Alexandra Umaña: El lunes, yo no puedo asistir a la reunión, porque mi mamá tiene una cita en el Hospital Calderón Guardia a las 04:00 p.m de la tarde de la vista y no puede ir sola, ya mi mamá tiene ochenta y un años.

Yorleni León: Ok.

Luis Felipe Barrantes: Suspendemos la sesión, porque si doña Alexandra no lee, entonces acá mejor suspender.

Alexandra Umaña: A Jorge le toca

Yorleni León: Vamos a ver si tenemos temas, a mí me parece que no tenemos verdad, Silvia.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
Actas de Consejo Directivo



Silvia Castro: No señora, bueno, don Berny, me informó que tenía un par de asuntos, pero habíamos quedado que los va a presentar para el jueves y tenía unas titulaciones que don Felipe, le remitió también para firma, entonces desconozco si habrán ingresado, pero la idea, también jefa, es que a partir de jueves empecemos con informes, también que lo tenemos ya pendiente, pero de pronto, no sé si don Luis Felipe, don Jafeth, tienen algún asunto, doña Cinthya, tiene un tema de Auditoría Externa, también.

Yorleni León: Ok, muy bien, entonces hay sesión.

Luis Felipe Barrantes: Y, yo tengo otro mejoramiento de vivienda, doña Silvia, uno que se vence facturas y varias titulaciones, que se mandaron el lunes, sí.

Silvia Castro: OK, sí, lo que habría que verificar entonces, es si para el lunes, Dios mediante, tendríamos quórum, en el tanto, recordemos que doña Floribel, no está durante varias semanas, entonces igual les informaríamos, mañana hacemos un poco inventario de los temas que tenemos, bueno, ya tomamos nota de esto que nos está diciendo don Luis Felipe.

Yorleni León: Bueno, muy buenas tardes, estoy cerrando esta sesión al ser las dieciocho horas con seis minutos.

**YORLENI LEÓN MARCHENA
PRESIDENTA**

**ALEXANDRA UMAÑA ESPINOZA
SECRETARIA**