

**INFORME SOBRE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN EL OTORGAMIENTO
DEL SUBSIDIO PARA COMPRA DE LOTES CON SERVICIOS Y/O VIVIENDAS**

TABLA DE CONTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO	2
1. INTRODUCCIÓN	4
1.1. ORIGEN DEL ESTUDIO	4
1.2. OBJETIVO GENERAL	4
1.3. ALCANCE Y PERIODO DEL ESTUDIO	4
1.4. ANTECEDENTES	5
1.5. COMUNICACIÓN VERBAL DE LOS RESULTADOS.....	8
2. RESULTADOS	9
2.1. Subsidio de compra de lotes con servicios y/o vivienda y gestión del bono de vivienda.	9
2.2. Visitas a las personas beneficiarias.	11
2.3. Subsidios otorgados con recursos FODESAF.	16
2.4. Revisión de expedientes de las personas beneficiarias.....	18
3. CONCLUSIONES	20
4. RECOMENDACIONES	21
PLAZOS DE RECOMENDACIONES	23

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué examinamos?

La suficiencia, validez y cumplimiento de los procedimientos administrativos y de control del proceso de otorgamiento de beneficios para la "Compra de lotes y/o viviendas".

¿Por qué es importante?

Para analizar, evaluar y verificar los controles y procedimientos aplicados en la transferencia de recursos, otorgamiento del subsidio, cumplimiento del fin social y de la normativa aplicable.

¿Qué encontramos?

Entre los resultados más relevantes se detectaron los siguientes:

- ❖ Existen familias que no han concretado el trámite del bono de la vivienda a pesar de que han transcurrido de 7 meses a 2.5 años desde que el IMAS otorgó el subsidio para compra de lote y no cuentan, en este momento, con una solución habitacional.
- ❖ Se compraron propiedades que presentan riesgos por deslizamiento, caída de terraplenes o inundaciones, pese que en la documentación contemplada en los expedientes se indicaba el riesgo.
- ❖ De la revisión de expedientes administrativos de personas beneficiarias de las Áreas Regionales de Desarrollo Social Alajuela, Noreste, Suroeste y Cartago, se detectaron inconsistencias, tales como: a) no se evidencia la coordinación entre el Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y el Banco Hipotecario de Vivienda (BANHVI), a fin de brindar a la persona beneficiaria la obtención del bono para la construcción de su vivienda, b) no se localizó el avalúo o tasación realizado por alguna persona funcionaria profesional competente del Ministerio de Hacienda, del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, del Banco Hipotecario de la Vivienda o una persona profesional competente de la Unidad Técnica Autorizada de la Subgerencia de Desarrollo Social y c) la constancia de planillas de la Caja Costarricense de Seguro Social, se encuentra vencida.

De conformidad con los resultados obtenidos en el presente estudio, se concluye que en el proceso del otorgamiento del "Subsidio para la compra de lotes con servicios y/o viviendas", se detectaron oportunidades de mejora que requieren ser reguladas e incorporadas en el Manual de procedimientos para el subsidio Compra de lotes con servicios y/o viviendas, tales como: los mecanismos de control que indiquen el accionar de las personas profesionales en Desarrollo Social para la coordinación con los entes autorizados, a fin de brindar a las personas beneficiarias de la institución la obtención del bono para la construcción de su vivienda.

¿Qué sigue?

Dadas las debilidades encontradas, esta Auditoría Interna le recomendó a la Subgerencia de Desarrollo Social el analizar las razones por las cuales no han logrado adquirir o concretar el trámite del bono de la vivienda a las familias detalladas en el punto 2.1 de este informe y proceder a realizar los trámites y gestiones necesarias para apoyarlas; incluir y someter a aprobación dentro de un plazo perentorio los procedimientos para la compra de lotes con servicios y/o vivienda, el cual debe contemplar los procedimientos administrativos que se deben efectuar para la coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y el Banco Hipotecario de Vivienda (BANHVI), a fin de brindar a las personas beneficiarias de la institución la obtención del bono para la construcción de su vivienda, así como los procedimientos para que, previo a la asignación y giro del subsidio, se realice una valoración y recomendación técnica por parte del Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal de las observaciones sobre las condiciones de las propiedades anotadas en los avalúos realizados por las personas profesionales competentes, considerando que lo anterior es un requisito indispensable para otorgar el beneficio.

INFORME SOBRE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN EL OTORGAMIENTO DEL SUBSIDIO PARA COMPRA DE LOTES CON SERVICIOS Y/O VIVIENDAS

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ORIGEN DEL ESTUDIO

El estudio a que se refiere el presente informe se efectuó en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna del año 2017.

1.2. OBJETIVO GENERAL

Contribuir al fortalecimiento de los procedimientos administrativos y de control del proceso de otorgamiento de beneficios para la "Compra de lotes con servicios y/o viviendas".

1.3. ALCANCE Y PERIODO DEL ESTUDIO

El estudio consistió en analizar, evaluar y verificar los controles y procedimientos aplicados en la transferencia de recursos, otorgamiento del subsidio, cumplimiento del fin social y de la normativa aplicable. El periodo del estudio comprendió del mes de enero del 2015 al mes de enero del 2016.

Se seleccionó una muestra de 11 personas beneficiarias de las Áreas Regionales de Alajuela, Suroeste, Noreste y Cartago, con el objetivo de visitarlos y comprobar las condiciones de las viviendas adquiridas y comprobar si concluyeron el trámite del bono de la vivienda, en los casos que corresponda, dichas visitas se realizaron del 3 al 7 de julio del 2017.

El estudio se llevó a cabo de conformidad con lo dispuesto en las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público, las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público, el Reglamento de Organización y funcionamiento de la Auditoría Interna del IMAS, el Manual de Procedimientos de la Auditoría Interna del IMAS; así como la demás normativa de auditoría de aplicación y aceptación general. Para llevar a cabo este estudio se utilizaron como criterios de evaluación, en lo que resulto aplicable, lo dispuesto en el siguiente bloque de legalidad:

- ✚ Ley 4760, Ley de creación del Instituto Mixto de Ayuda Social, publicado 8 de mayo 1971.
- ✚ Ley General de Control Interno N° 8292, vigente desde el 04/09/2002, del 27/08/2002.
- ✚ Ley 8220, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de requisitos y Trámites Administrativos, 04 de marzo del 2002.
- ✚ Normas de Control Interno para el Sector Público, (N-2-2009-CO-DFOE), vigente desde 06/02/2009.
- ✚ Reglamento para la Prestación de Servicios y el Otorgamiento de Beneficios del Instituto Mixto de Ayuda Social, publicado en La Gaceta N°61, del 28 de marzo del 2011.
- ✚ Decreto N° 29531-MTSS, del 31 julio del 2001. Reglamento a las Leyes N° 4760 y sus reformas y Leyes Nos. 7083, 7151 y 7154 para el otorgamiento de escrituras de propiedad a los adjudicatarios de proyectos de vivienda IMAS.
- ✚ Manual Único para el Otorgamiento de Beneficios Institucionales, 2009.
- ✚ Planes Operativos Institucionales 2015y 2016.
- ✚ Directriz de Priorización de la atención de la población objetivo, del 13 de octubre del 2014 y su adición del 05 de diciembre del 2014.

1.4. ANTECEDENTES

Producto de las revisiones efectuadas por esta Auditoría sobre el otorgamiento de beneficios para la "Compra de lotes con servicios y/o viviendas", se genero el informe AUD. 022-2002, denominado "INFORME DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN EL ESTUDIO DEL PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS DEL IMAS", remitido con el oficio AI. 320-2002, del 23 de octubre del 2002, al Consejo Directivo, en donde se le giro a la Subgerenta de Desarrollo Social, la siguiente recomendación:

4.4.5. Crear en forma inmediata y mantener actualizada la base de datos de los beneficios otorgados a través del programa de lotes con servicios, para lo cual se debe realizar una conciliación de la información que poseen las Gerencias Regionales, incorporando, depurando o corrigiendo al menos la siguiente información: /**a.** N° de inscripción de la finca madre y del lote. /**b.** Persona física o jurídica a la que se le adquirió la finca o el lote. /**c.** Ubicación física exacta del inmueble. /**d.** Fecha de adquisición del inmueble. /**e.** Monto pagado, forma de pago, origen de los recursos y N° de cheque. /**f.** Área de la finca o del lote adquirido. /**g.** Número de plano. /**h.** Nombre del beneficiario o grupo de beneficiarios de cada finca o lote. /**i.** Nombre de la relación. /**j.** Fotocopia de la cédula de los beneficiarios titulares. /**k.** Cualquier otro documento relacionado con el otorgamiento del beneficio.

Al respecto, la Licda. María Elena Privat Toscano, Profesional del Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal, indicó que se cuenta con una Base de Datos del Programa en Microsoft Access, en donde se incluyen tanto las titulaciones como las compras de lotes con servicios y/o vivienda. La misma no es exclusiva para compra de lotes con servicios y/o vivienda.

Por otra parte, el Consejo Directivo con el acuerdo N° 109-2011, del 14 de marzo del 2011 (Acta N° 020-2011), dispone “Instruir a la Subgerencia de Desarrollo Social y a la Auditoría Interna preparar un informe técnico de los antecedentes y de cómo se encuentra actualmente el marco legal en relación con el Programa de Lotes con Servicios, para analizarlo por parte del Consejo Directivo y hacer un planteamiento al Poder Ejecutivo.”.

Al respecto, la Auditoría Interna emite el oficio AI. 338-08-2011, del 16 de agosto del 2011, en donde indicó literalmente, lo que de interés se transcribe:

A manera de resumen de estos antecedentes y como insumo esencial a tomar en cuenta en la discusión de la conveniencia de que el IMAS reactive nuevamente la ejecución de este programa, a continuación, se exponen las situaciones más relevantes detectadas en los diferentes estudios realizados en su oportunidad. /1. Se determinó que el programa Lotes con servicios, se ejecutó en forma centralizada en el Área de Titulación de oficinas centrales del IMAS, con el inconveniente de que no existía comunicación con las Gerencias Regionales sobre la ubicación de los lotes y los beneficiarios de esta iniciativa. (AUD 22-2002) /.../3. El Área de Titulación no contaba con manuales de procedimientos para la compra de inmuebles y el otorgamiento de subsidios para la compra de lotes con servicios. (AUD 022-2002) /4. El Área de Titulación no mantenía un registro actualizado de los beneficios concedidos para la adquisición de inmuebles, que incluyera el monto de cada beneficio, la ubicación de la propiedad adquirida por el beneficiario ni el nombre de éstos, Producto del estudio realizado, se presume que ni las Gerencias Regionales, ni el Área de Titulación contaban con una base de datos con toda la información sobre los lotes y sus beneficiarios. (AUD 022-2002) /5. Se determinó el incumplimiento de los requisitos establecidos internamente para el otorgamiento del subsidio para compra de lotes con servicios. (AUD 022-2002) /6. Se determinó la compra de lotes tasados por funcionarios del IMAS, que incumplían características básicas de acceso a servicios públicos como electricidad, características de preparación para urbanizar como la existencia de caños, aceras, colectores pluviales y de aguas negras, etc. (AUD 022-2002) (AUD 011-2002) /7. Se determinó la compra de lotes tasados por funcionarios del IMAS, con diferentes medidas, en la misma ubicación geográfica (adyacentes) y con el mismo precio. (AUD

022-2002) /8. Se evidenció que a personas a las cuales se les concedió el beneficio, no calificaban como potenciales beneficiarios del IMAS. (AUD 03-2003) /9. Se determinó la adquisición de lotes basados en tasaciones de funcionarios del IMAS, cuando existía un avalúo de otro funcionario del INVU, con un precio menor. (AUD 022-2002) /.../16. La Auditoría Interna investigó solo en el año 2002 once denuncias relativas al Programa Lotes con servicios, que derivaron en la formulación de Relaciones de Hechos que presumían responsabilidad de funcionarios del IMAS encargados de la Gestión de este Programa. (AUD 02-2003) /17. La Contraloría General de la República realizó al menos 4 Relaciones de Hechos contra funcionarios del IMAS en el año 2002, relacionadas con la ejecución del programa Lotes con Servicios. Como resultado de estos estudios, la Contraloría General de la República resolvió sancionar a dos funcionarios, uno de los cuales aún labora en la institución. (AUD 029-2004) /18. En su momento y ante las situaciones que ocurrían en el citado programa, la Presidencia Ejecutiva nombró una comisión para investigar el otorgamiento de subsidios del programa de lotes con servicios, no obstante, esta comisión no funcionó adecuadamente ni brindó los productos esperados, por lo que la Auditoría Interna solicitó sentar las responsabilidades del caso. (AUD 006-2003) /.../20. Por su parte, la Contraloría General de la República, en el ejercicio de sus funciones de fiscalización posterior y en atención a varias denuncias recibidas, realizó durante el año 2002 varios estudios relacionados con el programa denominado “Lotes con Servicios”, ejecutado por el IMAS...

No obstante, lo anterior, el 27 de febrero del 2012 mediante acuerdo N° 089-02-2012, el Consejo Directivo acordó, lo que de interés, se transcribe literalmente:

Se acuerda /1. Aprobar con las observaciones indicadas por los señores y señoras Directores, la inclusión del beneficio denominado "Subsidio para Compra de Lote" en la Oferta Programática del IMAS, para el año 2012, de conformidad con lo establecido por el Decreto N° 29531-MTSS publicado el 31 de julio del 2001, en el diario Oficial La Gaceta. /2. Instruir a la Subgerencia de Desarrollo Social para que incorpore la Regulación Procedimental en el Manual de Procedimientos para el Otorgamiento de Beneficios Institucional. /3. Autorizar dicho beneficio en la Tabla de Límites de la Autoridad Financiera 2012.

Por otra parte, mediante oficio AI. 212-05-2015, del 14 de mayo del 2015, esta Auditoría Interna realizó las observaciones a la propuesta de "Procedimiento para la Compra de Lote con Servicios y Compra de Lote con Vivienda", solicitadas según correo electrónico del 16 de marzo del 2015, por la Dra. María Leitón Barquero, Subgerenta de Desarrollo Social.

Sobre el particular, con oficio N° DSPC-0720-09-2017, del 22 de setiembre del 2017, la MSc. Dinia Rojas Salazar, Ex Coordinadora del Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal y la Dra. María Leitón Barquero, Subgerenta de Desarrollo Social, indicaron literalmente lo siguiente:

...en relación a la etapa en que se encuentra la Revisión de la Propuesta, se le informa que en la presente semana se procede a revisar el formato de la propuesta planteada por el Área, posteriormente con las posibles correcciones que se realicen; la próxima semana se procederá a enviarlo a la Subgerencia de Desarrollo Social para su análisis y revisión, por la Comisión Interdisciplinaria que se conformará según oficio # SGDS-1408-09-2017 de fecha 18 del presente mes, para la Revisión del Manual Único de Otorgamiento de Beneficios del IMAS, convocado por la Dra. María Leitón Barquero para los días 4 y 5 octubre 2017.

En vista de lo anterior, se desprende que la incorporación solicitada desde el año 2012, por parte del Consejo Directivo de regular el “Subsidio para Compra de Lote con servicios y/o vivienda” en el Manual de Procedimientos para el Otorgamiento de Beneficios Institucional, se encontraba pendiente al 19 de abril del 2018.

1.5. COMUNICACIÓN VERBAL DE LOS RESULTADOS

En reunión celebrada el 26 de abril del 2018, se comunicaron los resultados del presente informe a las siguientes personas: Dra. María Leitón Barquero, Subgerenta de Desarrollo Social, Licda. Hellen Alvarado Mora, Jefa del Área Regional de Desarrollo Social Suroeste, Licda. Rosibel Guerrero Castillo, Jefa del Área Regional de Desarrollo Social Alajuela, Ing. Mauricio Segura Araya, Coordinador del Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal (DSPC), Ing. Daniel Rojas Delgado, Profesional del DSPC, Lic. Luis Guillermo Solano Monge, Coordinador de ULDS Alajuela y Licda. Irene Revuelta Sánchez, Asistente de la Subgerencia de Desarrollo Social; en la cual se efectuaron las observaciones que, en lo pertinente, una vez valoradas por esta Auditoría Interna, fueron incorporadas en el acápite de recomendaciones del presente informe.

2. RESULTADOS

2.1. Subsidio de compra de lotes con servicios y/o vivienda y gestión del bono de vivienda.

De las 11 familias visitadas por esta Auditoría Interna, entre el 03 al 07 de julio del 2017, se determinó que a cuatro (4) familias se les otorgó el beneficio para comprar un lote, de las cuales, un 75% (3) no habían concretado el trámite del bono de la vivienda y una familia construyó la vivienda con recursos propios (sin tramitar el bono), asimismo se constató que dichas familias no recibieron apoyo ni asesoría por parte de alguna persona funcionaria del IMAS para realizar dichos trámites, lo cual es preocupante para esta Auditoría, ya que han transcurrido de 7 meses a 2.5 años desde que el IMAS otorgó el subsidio para compra de lote y no cuentan, en este momento, con una solución habitacional. Lo anterior, se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 1
Detalle de familias que adquirieron lote

EXP. N°	ARDS	ID POB OBJ	DESCRIPCIÓN	MONTO	OBSERVACIONES
664846	SUROESTE	2124507 y 2124508	Lote propiedad de BUSINESS OF LUXURY S.A. cédula jurídica N° 3-101-533785, inscrito en el Partido de Limón folio real 149160-000, plano catastro N° L1637966-2013, con un área de 396 m ² , ubicado en la Urbanización Las Gardenias, lote N° 1.	7,850,000.00	Iniciando el proceso del bono después de 2 años y 5 meses que se le otorgó el subsidio.
458818	ALAJUELA	1641385	Lote propiedad de Xenia Idania Herrera Hernández. cédula de identidad N° 6-232-628, inscrito en el Partido de Alajuela folio real 542824-000, plano catastro N° A-1837204-2015, con un área de 400 m ² , ubicado en La Palmera de San Carlos.	7,000,000.00	Está en proceso del trámite del bono después de haber transcurrido 7 meses desde que se le otorgó el subsidio.
482260	ALAJUELA	1713092	Lote propiedad de Lorena Suarez Granados cédula identidad N° 5-209-986, inscrito en el Partido de Alajuela folio real 371312-000, plano catastro N° A1827340-2015, con un área de 180 m ² , ubicado en el Centro de Atenas.	14,508,000.00	Iniciando nuevamente el trámite del bono ya que en la Mutua Alajuela extraviaron los documentos que había presentado para el bono, han transcurrido 1 año y 9 meses desde que el IMAS le otorgo el beneficio.
560877	ALAJUELA	515823 y 515833	Lote propiedad de Javier Rosales Solórzano, cédula de identidad N° 1-1154-0106, inscrito en el Partido de Alajuela folio real 216951-000, plano catastro N° A-1790777-2014, con un área de 522 m ² , ubicado en Atenas.	12,000,000.00	Construyó casa poco a poco con recursos propios y con ayuda de amigos.
TOTAL				41,358,000.00	

Fuente: Elaborado por la Auditoría Interna, a partir de la documentación obtenida.

En relación con lo expuesto, conviene indicar lo dispuesto en el Plan Operativo Institucional 2017, en el aparte del Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal, respecto de la finalidad y objetivo del beneficio de “Compra de lote con servicios y/o vivienda”, el cual literalmente señala lo siguiente:

Compra de lote con servicios y/o vivienda: Tiene como fin otorgar a las familias una transferencia monetaria, con el fin de adquirir un lote para construir una vivienda de interés social o la compra de un lote con vivienda, así como gastos de implementación para estudios básicos. /Asimismo se indica entre los Objetivos Específicos lo siguiente: /Mejorar las condiciones habitacionales a familias en condición de pobreza extrema y pobreza, mejorando viviendas existentes, adquiriendo lote, lote con vivienda y trámites de levantamiento de limitaciones, así como el mejoramiento de vivienda y la obtención de títulos de propiedad a familias o sujetos públicos y privados, para el desarrollo familiar y territorial. (El subrayado no consta en el original)

Adicionalmente, los artículos 24 bis y 25 del Decreto N° 29531-MTSS, establecen, en ese mismo orden, lo siguiente:

Artículo 24 bis. Requisitos que deben cumplirse por parte de la Administración: Para completar el expediente de cada familia, la Administración deberá cumplir con los siguientes requisitos: /.../d) El Área de Titulación establecerá la coordinación respectiva ante el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Asimismo, el Banco Hipotecario de la Vivienda, a fin de brindar a un beneficiario la obtención del bono para la construcción de su vivienda.

Artículo 25. Otorgamiento de beneficios para compra de lotes para vivienda de interés social: El IMAS otorgará beneficios para que las personas o familias en condición de pobreza o de riesgo y vulnerabilidad social, que califiquen de conformidad con los parámetros institucionales, adquieran lotes debidamente urbanizados y que no cuenten con vivienda propia ni terrenos inscritos. Este subsidio podrá otorgarse también a personas o familias en condición de pobreza o de riesgo y vulnerabilidad social, cuyos integrantes tengan propiedades inscritas a su favor, pero hayan sido declaradas inhabitables por la Comisión Nacional de Emergencias, el Ministerio de Salud o la municipalidad competente; que tengan inscrito un derecho en un cementerio; o cuando tengan inscritos derechos indivisos que no pueden segregarse como lotes independientes. (El subrayado en ambas citas, no consta en el original)

Cabe indicar, que no se encontró documentación o evidencia en los expedientes administrativos de las personas beneficiarias, sobre la coordinación realizada por parte del funcionariado del Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y el Banco Hipotecario de la Vivienda, a fin de brindar a las personas beneficiarias la obtención del bono para la construcción de su vivienda. Esto se debe a la ausencia de un procedimiento establecido para determinar a quién le corresponde coordinar el trámite del bono y el seguimiento que se le debe dar a los beneficios otorgados para la compra de lotes con servicios.

La situación anterior, provoca que no se cumpla con el fin último del beneficio, puesto que tres de las cuatro familias a las cuales se les otorgó un subsidio para compra de lotes, a la fecha de cierre del presente estudio, aún no contaban con una solución habitacional.

2.2. Visitas a las personas beneficiarias.

Se entrevistó a 11 familias beneficiarias del subsidio compra de lotes con servicios y/o vivienda, determinándose que un 36% (4) de las propiedades presentan riesgos por deslizamiento, caída de terraplenes o inundaciones, situación que constaba en la documentación de los expedientes, lo cual se evidenció en los bienes inmuebles de las siguientes personas registradas con el ID Pob Obj 2088067, ID Pob Obj 2229463, ID Pob Obj 1705368 e ID Pob Obj 509306, en las que consta lo siguiente:

- a) En el expediente N° 631519 de la persona registrada bajo el ID Pob Obj 2229463 y beneficiaria del subsidio para la compra de lote con vivienda por \$21.700.000, se localizó el avalúo, realizado por el Ing. Randall Barquero Segura, Perito Valuador ICO-17473 (folio N°182 al 188) en el que se indicaba en el apartado de riesgos visibles lo siguiente: "Deslizamiento: Latente, detrás de la propiedad hay un talud sobre nivel de techo con un corte sin muro. Inundación: Latente, el agua abajo del talud trasero puede generar ingreso dentro de la vivienda. Terraplenes: Latente, posible desprendimiento de material del talud trasero.". (El subrayado no es parte del original). Tal situación, se observa en las siguientes fotografías.



Foto: Casa de la persona beneficiaria [ID Pob Obj 2229463], Piedades de Santa Ana, Barrio Los Ángeles. La Promesa.

- b) En los folios del N° 037 al N° 040 del expediente N° 121349 de la persona beneficiaria registrada bajo el ID Pob Obj 509306, y en los folios del N° 037 al N° 040 del expediente N° 479618 de la persona beneficiaria registrada bajo el ID Pob Obj 1705368, se evidencian los avalúos realizados por el Ing. Marco V. Atavía Huertas, IC-23888, funcionario del Banco Hipotecario de la Vivienda, en donde se consigna una nota que indica lo siguiente: "El suscrito no es responsable por la estabilidad de los terreros, ni presencia de nivel freático, ya que los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas físicas de ingeniería ni de laboratorio.". (El subrayado no es parte del original).

Se debe señalar que, para la compra del lote con vivienda, el IMAS le otorgó un subsidio a la persona beneficiaria, registrada con el ID Pob Obj 509306, por ¢17.850.000 y el BANHVI le giro ¢3.250.000, para un total de ¢21.100.000; en el caso de la persona inscrita con el ID Pob Obj 1705368, el IMAS le giró un beneficio de ¢17.188.000 y el BANHVI le giro ¢3.412.000, para un total de ¢20.600.000. A continuación, se muestran algunas fotografías de los inmuebles de ambas personas beneficiarias.



Foto: Casa de la persona beneficiaria [ID Pob Obj 509306], San Jerónimo de Naranjo, Urbanización Vista Hermosa Casa N° 8.



Foto: Casa de la persona beneficiaria [ID Pob Obj 1705368], San Jerónimo de Naranjo, Urbanización Vista Hermosa, Casa N° 33.

- c) Esta Auditoría Interna observó y constató que una parte del terreno de la familia registraba bajo el ID Pob Obj 2088067 e ID Pob Obj 2088075, a la cual se le otorgó un subsidio de €30.000.000 para adquirir el lote con vivienda, se deslizó debido a la colindancia con el río, no obstante, dicha situación no fue advertida en el avalúo realizado por el Ing. Daniel Rojas Delgado de la Unidad de Titulación del Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal, el cual fue localizado en los folios del N° 071 al 074 del expediente N° 651665 e indica literalmente lo siguiente:

El terreno corresponde a un lote parte del inmueble inscrito ante el Registro Nacional, Sección Bienes Inmuebles bajo el Folio Real 3-39462-001-002. La cual de acuerdo con el Estudio del Registro de la Propiedad pertenece a Rigoberto Vargas Sandoval cédula 1-0799-0501, dueño de los dos derechos. /No existen anotaciones en su asiento registral, pero si existen gravámenes o afectaciones sobre la finca. Éstas están descritas por medio de las siguientes citas: 2013-298465-01-0006-001, correspondiente al Plazo de Convalidación por Rectificación de Medida que inicia el 29 de abril del 2014 y finaliza el 29 de abril del 2017. /.../"Dentro de la propiedad se encuentra una casa de habitación de aproximadamente 78m². La misma construida sobre bases de cemento en pilotes debido a la pendiente, piso de cerámica y paredes de fibrocemento. La vivienda posee 3 cuartos pequeños y un baño económico con paredes forradas en cerámica. Puerta principal y posterior en madera laminada, cerrajería económica, muebles de cocina económicos. Ventanas con marcos de madera. Acabados muy sencillos, fachadas planas o con un corredor con una o dos ventanas. Remodelados hace unos 6 años con una antigüedad de vivienda de 16 años. Posee una planta baja de unos 21 m² aproximadamente con un baño pequeño y muy sencillo y un área utilizable como bodega o taller. Dentro del Lote se cuenta con tanque séptico al fondo de la propiedad. /Valor del avalúo de \$34,778,229.00. /En el anexo 2 se indica "Estado de Conservación Construcción. Necesita Reparaciones. Calidad de la Construcción Popular Económica". Asimismo, se indica que "No se consideran pruebas físicas de ingeniería para terreno, ni la edificación construida en el terreno.". (El subrayado no es parte del original).

En las siguientes fotografías se muestran las condiciones de la casa de habitación y el terreno:



Foto: Casa de la persona beneficiaria [ID Pob Obj 2088067 e ID Pob Obj 2088075], Dulce Nombre de la Unión, Tirra N° 1, Casa F21.

Al respecto, se debe mencionar que el artículo 8º, “Concepto de sistema de control interno”, de la Ley General de Control Interno, N° 8292, establece que “Para efectos de esta Ley, se entenderá por sistema de control interno la serie de acciones ejecutadas por la administración activa, diseñadas para proporcionar seguridad en la consecución de los siguientes objetivos: /a) Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal. /b) Exigir confiabilidad y oportunidad de la información. /c) Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones. /d) Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.”. Aunado a lo anterior, las Normas de Control Interno para el Sector Público, en el punto 1.2, inciso a., señala que el SCI de cada organización debe coadyuvar a “Proteger y conservar el patrimonio público contra pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal. El SCI debe brindar a la organización una seguridad razonable de que su patrimonio se dedica al destino para el cual le fue suministrado, y de que se establezcan, apliquen y fortalezcan acciones específicas para prevenir su sustracción, desvío, desperdicio o menoscabo.”.

Adicionalmente, es importante mencionar que el objetivo¹ del subsidio “**Compra de lote con servicios y/o vivienda**” es “Mejorar las condiciones habitacionales a familias en condición de pobreza extrema y pobreza, mejorando viviendas existentes, adquiriendo lote, lote con vivienda y trámites de levantamiento de limitaciones, así como el mejoramiento de vivienda y la obtención de títulos de propiedad a familias o sujetos públicos y privados, para el desarrollo familiar y territorial.”.

Lo anterior, es causado por la ausencia de un análisis, valoración y revisión por parte de las personas funcionarias del Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal de los avalúos realizados por los diferentes profesionales competentes que se incluyen en los expedientes de las personas beneficiarias; aunado al hecho que no se cuenta con un Manual de Procedimientos debidamente aprobado sobre el subsidio de compra de lotes con servicios y/o vivienda.

La situación descrita, provoca que la institución este otorgando subsidio para adquirir viviendas que no se encuentran en condiciones óptimas para que habiten las personas beneficiarias, lo cual eventualmente podría exponer al IMAS a demandas ante fortuitos deslizamientos de los terrenos adquiridos con fondos públicos.

¹ Extraído del Plan Operativo Institucional 2017.

2.3. Subsidios otorgados con recursos FODESAF.

Al realizar la verificación de la fuente de financiamiento utilizada en una muestra de 21 beneficios del subsidio “1013 Compra de lotes con servicios y/o vivienda”, entregados en los años 2015 y 2016, se determinó que 10 (48%), fueron otorgados con recursos provenientes de FODESAF, cuya distribución bajo el método de medición de línea de pobreza es la siguiente:

Financiamiento FODESAF		
LP	Cantidad	Porcentaje
BASICA	8	80%
EXTREMA	1	10%
NO POBRES ²	1	10%
	10	100%

Del cuadro anterior, se extrae que al momento de la generación de la base de datos suministrada por el Sistema de Información Social SIPO, una (10%) persona beneficiaria se ubicaba en la condición de “NO POBRES”, no obstante y con la finalidad de determinar si la persona al momento de otorgar el beneficio contaba con una condición diferente, se procedió a verificar en la base de datos histórica de los sistemas de información social SIPO y SABEN, la Línea de Pobreza real del beneficiario, dando el siguiente resultado:

Expediente	ID POB OBJ	LP
664846	2124507	No Pobres

Con respecto, al beneficio otorgado a la persona beneficiaria registrada bajo el ID Pob Obj 2124507, se determinó que el 19 de febrero del 2015, el Área Regional de Desarrollo Social Suroeste otorgo un subsidio por \$7.850.000,00 (Resolución N° 2449 y cheque N° 0023196), el cual fue aprobado por el Consejo Directivo, mediante el acuerdo N° 622-12-2014, del 17 de diciembre del 2014; a pesar que desde el 18 de agosto del 2014 dicha persona se encontraba calificada como “No Pobres”, según el método de medición de Línea de Pobreza.

Por otra parte, y con respecto al citado subsidio, esta Auditoría constató el 3 de julio del 2017 que la familia beneficiaria estaba iniciando el proceso de solicitud del bono familiar de

²Condición a la fecha de generar la base de datos.

vivienda, lo cual es preocupante, ya que habían transcurrido 2 años y 5 meses desde que se le otorgó el beneficio y aún no contaban con una solución habitacional.

Al respecto, en el artículo 2° de la Ley 8783 que reforma la Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, N° 5662, indica literalmente lo siguiente: “Son beneficiarios de este Fondo los costarricenses y extranjeros residentes legales del país, así como las personas menores de edad, quienes a pesar de carecer de una condición migratoria regular en el territorio nacional, **se encuentren en situación de pobreza o pobreza extrema**, de acuerdo con los requisitos que se establezcan en esta y las demás leyes vigentes y sus reglamentos.”. (El resaltado no consta en el original)

Lo anterior, es ampliamente expuesto en el artículo 25 del Reglamento a la Ley de Creación del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, Decreto Ejecutivo N° 35873-MTSS, el cual literalmente dispone:

Los beneficiarios del FODESAF, serán los costarricenses y extranjeros residentes legales del país, así como las personas menores de edad, quienes a pesar de carecer de una condición migratoria regular en el territorio nacional, **se encuentren en situación de pobreza o pobreza extrema**. Se entenderá por pobreza y pobreza extrema, a lo indicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) en cuanto al ingreso per cápita urbano y rural. (El resaltado y subrayado no constan en el original)

La situación anterior, es causada por la ausencia de mecanismos automatizados, formalmente establecidos, que limite el giro de los recursos provenientes de FODESAF a familias que no califican como pobres; lo cual tiene como consecuencia la exposición al riesgo de legalidad, ya que se pueden estar dando filtraciones de personas o familias beneficiarias con recursos públicos que no se encuentren dentro de la población prioritaria del IMAS.

Con respecto a lo anterior, esta Auditoría Interna emitió el AUD 009-2018, denominado “INFORME SOBRE LA INCORPORACION DE PERSONAS BENEFICIARIAS DE FONABE AL PROGRAMA AVANCEMOS”, en donde se le recomendó a la Subgerenta de Desarrollo Social el “Establecer, en coordinación con el Área de Sistemas de Información Social, mecanismos de control para que se genere una alerta en los sistemas de información social a las personas Profesionales en Desarrollo Social, con la finalidad de cautelar el giro de recursos provenientes de FODESAF a familias registradas en la Línea de Pobreza “No pobres”.” (4.1).

2.4. Revisión de expedientes de las personas beneficiarias.

Al realizar la revisión de 11 expedientes administrativos de personas beneficiarias de las Áreas Regionales de Desarrollo Social Alajuela, Noreste, Suroeste y Cartago, con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos N° 24 y N° 24bis del Decreto N° 29531-MTSS, se detectaron las siguientes inconsistencias:

- ❖ En los expedientes administrativos [664846 ARDS Suroeste 482260 y 458818 ARDS Alajuela] de las personas beneficiarias registradas bajo el ID Pob Obj 2124507, ID Pob Obj 1713092 y ID Pob Obj 1641385, respectivamente, no se evidencia la coordinación entre el Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y el Banco Hipotecario de Vivienda (BANHVI), a fin de brindar a las personas beneficiarias la obtención del bono para la construcción de su vivienda.
- ❖ En el expediente administrativo [664846 ARDS Suroeste] de la persona beneficiario con el ID Pob Obj 2124507, no se localizó el avalúo o tasación realizado por alguna persona funcionaria profesional competente del Ministerio de Hacienda, del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, del Banco Hipotecario de la Vivienda o una persona profesional competente de la unidad técnica autorizada de la Subgerencia de Desarrollo Social.

Al respecto, es necesario indicar que en el folio N° 085 se localizó un documento de fecha 17 de mayo del 2014, suscrito por el Ing. David Quirós Aguilar, Topógrafo de la Municipalidad de Pococí, en donde se indica que el avalúo se realizó en el marco del Programa de Ayuda Social-Valoración de Propiedades, en donde se incluyó la finca N° 7-001-49160-000, plano L-1637966-2013, con un valor de ₡8,019,000.00; no obstante, no se adjunta el documento del avalúo.

- ❖ En el expediente administrativo [631519 ARDS Suroeste] de la persona beneficiaria inscrita con el ID Pob Obj 2029463, se evidencia en el folio N° 042 la constancia de planillas de la Caja Costarricense de Seguro Social, emitida el 04 de marzo del 2013, no obstante el beneficio se aprobó hasta el 23 de febrero del 2016 (resolución N° 4408 por ₡21,700,000.00 para compra de lote con vivienda), es decir la constancia tenía 2 años y 11 meses de emitida al momento del otorgamiento del beneficio, contrario al mes calendario según lo establecido en la normativa citada.

Asimismo, se evidenció en el folio N° 200 el documento N° 1934, “Boleta de revisión de expedientes y análisis casos subprogramas sociales” del 09/03/2016, en la cual la Asesoría Jurídica no indica que la constancia de planillas se encuentra vencida. Dicha revisión fue realizada por la Licda. Yamileth Castillo Jiménez, Profesional en Asesoría Jurídica. Por otra parte, en el folio N° 205, se localizó el oficio AJ-0273-03-2016, del 28 de marzo del 2016, el cual indica lo que de interés se transcribe: "Habiéndose aportado la documentación solicitada mediante la boleta número 1934, visible a folio 200; los documentos legales se encuentran completos."

Las situaciones comentadas anteriormente, se contraponen a lo establecido en los artículos 24 y 24bis del Decreto N° 29531-MTSS, este último fue transcrito en el punto 2.1 de este informe, en ese sentido se transcribe literalmente el artículo 24.

Capítulo X, sobre el Otorgamiento de beneficios para compra de lotes para vivienda de interés social. /.../Artículo N° 24-**"Requisitos que deben cumplir los beneficiarios,** para la autorización de otorgamiento de lotes para vivienda de interés social, estos deberán cumplir los siguientes requisitos: /a) Fotocopia de cédulas de identidad y constancias de estado civil o declaración jurada con firma cotejada, para los casos en que haya unión de hecho de los postulantes, con una vigencia de tres meses, siempre y cuando estos documentos no se encuentren en el expediente. /b) Constancia salarial, constancia de pensión o declaración jurada de ingresos con firma cotejada, de todos los integrantes que poseen ingresos económicos. /c) Constancia de planillas de la Caja Costarricense del Seguro Social de los beneficiarios, que no tengan más de un mes calendario de emitida. /d) Opción de venta del bien inmueble a adquirir con un plazo mínimo de noventa días hábiles la cual, debe estar suscrita por el propietario del bien. En caso de que sean lotes que formen parte del patrimonio de personas jurídicas, deben tener, además, la certificación de personería de quien firma en calidad de representante de la organización propietaria. /e) Plano catastrado y visado por la municipalidad respectiva, de conformidad con el Plan Regulador si existiere. /f) Constancia Municipal y Tributaria en el que se demuestre que el bien a adquirir se encuentra al día en el pago de impuestos territoriales y municipales, que no tengan más de tres meses calendario de emitida. (El subrayado no consta en el original)

La situación anterior, se debe a que no se solicita o archiva en los expedientes administrativos de las personas beneficiarias la documentación requerida que sustente el otorgamiento del beneficio de compra de lotes para vivienda de interés social, lo cual puede exponer a la institución a la materialización de los riesgos de legalidad y pérdida patrimonial, al otorgar

el subsidio a familias que podrían no cumplir con los requisitos establecidos en la normativa legal vigente.

3. CONCLUSIONES

De conformidad con los resultados obtenidos en el presente estudio, esta Auditoría concluye lo siguiente:

3.1 En el proceso del otorgamiento del "Subsidio para la compra de lotes con servicios y/o viviendas", se detectaron oportunidades de mejora que requieren ser reguladas e incorporadas en el Manual respectivo, los procedimientos para el subsidio Compra de lotes con servicios y/o viviendas, tales como: los mecanismos de control que indiquen el accionar de las personas profesionales en Desarrollo Social para la coordinación con los entes autorizados, a fin de brindar a las personas beneficiarias de la institución la obtención del bono para la construcción de su vivienda.

Además, la institución requiere fortalecer o establecer las medidas de administración orientadas a controlar los riesgos vinculados a "No se cuenta con un acompañamiento técnico especializado para otorgar el beneficio compra de lotes con servicios y/o vivienda" y "Ausencia de un equipo interdisciplinario para evaluar la solución de vivienda más apta para el beneficiario", ya que previo a la asignación y giro del subsidio, se deben contar con mecanismos de control para efectuar la valoración y recomendación técnica por parte del Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal de las anotaciones sobre las condiciones de las propiedades en los avalúos realizados por las personas profesionales competentes, lo cual es un requisito indispensable para otorgar el beneficio.

3.2 Por otra parte, se han otorgado subsidios con recursos provenientes de FODESAF a familias, calificadas sobre la línea de pobreza, siendo de suma importancia fortalecer el control interno para detectar las filtraciones de personas a las que se les ha otorgado beneficios para la compra de lotes con servicios y/o vivienda que no se encuentran dentro de la población prioritaria, lo que incide en la eficiencia y eficacia del manejo de los recursos públicos involucrados en la ejecución de este programa.

3.3 Con respecto a la solución habitacional proporcionada por el IMAS, esta Auditoría detecto que hay familias que tienen de 7 meses a 2.5 años de haber recibido el beneficio para compra de lotes, pero no han logrado concretar el bono de vivienda, siendo importante brindarles un apoyo y asesoría por parte de personas funcionarias del IMAS para realizar dichos trámites ante el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y/o el Banco

Hipotecario de la Vivienda; de tal forma el objetivo social del subsidio para “Compra de lote con servicios y/o vivienda” no se ha cumplido, ya que las familias señaladas en este informe aún no han logrado mejorar las condiciones habitacionales, construir su residencia, ni alcanzar una solución de vivienda.

4. RECOMENDACIONES

Disposiciones Legales sobre recomendaciones

Esta Auditoría Interna respetuosamente se permite recordar que de conformidad con lo preceptuado por el artículo 36 de la Ley General de Control Interno N° 8292, disponen de diez días hábiles, contados a partir de la fecha de recibo de este informe, para ordenar la implantación de las recomendaciones que les correspondan.

Al respecto, se estima conveniente transcribir a continuación, en lo de interés, lo que disponen los artículos 12, 36, 38 y 39 de la Ley N° 8292:

Artículo 12. _Deberes del jerarca y los titulares subordinados en el sistema de control interno. En materia de control interno, al jerarca y los titulares subordinados les corresponderá cumplir, entre otros, los siguientes deberes: /.../c) Analizar e implementar, de inmediato, las observaciones, recomendaciones y disposiciones formuladas por la auditoría interna, la Contraloría General de la República, la auditoría externa y las demás instituciones de control y fiscalización que corresponda. /...

Artículo 36. _ Informes dirigidos a los titulares subordinados. Cuando los informes de auditoría contengan recomendaciones dirigidas a los titulares subordinados, se procederá de la siguiente manera: /a) El titular subordinado, en un plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, ordenará la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de ellas, en el transcurso de dicho plazo elevará el informe de auditoría al jerarca, con copia a la auditoría interna, expondrá por escrito las razones por las cuales objeta las recomendaciones del informe y propondrá soluciones alternas para los hallazgos detectados. /b) Con vista de lo anterior, el jerarca deberá resolver, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la documentación remitida por el titular subordinado; además deberá ordenar la implantación de recomendaciones de la auditoría interna, las soluciones alternas propuestas por el titular subordinado o las de su propia iniciativa, debidamente fundamentadas. Dentro de los primeros diez días de ese lapso, el auditor interno podrá apersonarse, de oficio, ante el jerarca, para pronunciarse sobre las objeciones o soluciones alternas propuestas. Las

soluciones que el jerarca ordene implantar y que sean distintas de las propuestas por la auditoría interna, estarán sujetas, en lo conducente, a lo dispuesto en los artículos siguientes. /c) El acto en firme será dado a conocer a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente, para el trámite que proceda.

Artículo 38. _ Planteamientos de conflictos ante la Contraloría General de la República. Firme la resolución del jerarca que ordene soluciones distintas de las recomendadas por la auditoría interna, esta tendrá un plazo de quince días hábiles, contados a partir de su comunicación, para exponerle por escrito los motivos de su inconformidad con lo resuelto y para indicarle que el asunto en conflicto debe remitirse a la Contraloría General de la República, dentro de los ocho días hábiles siguientes, salvo que el jerarca se allane a las razones de inconformidad indicadas. /La Contraloría General de la República dirimirá el conflicto en última instancia, a solicitud del jerarca, de la auditoría interna o de ambos, en un plazo de treinta días hábiles, una vez completado el expediente que se formará al efecto. El hecho de no ejecutar injustificadamente lo resuelto en firme por el órgano contralor, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el capítulo V de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N° 7428, de 7 de setiembre de 1994.

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

A LA SUBGERENTA DE DESARROLLO SOCIAL

4.1. Analizar, en coordinación con las instancias competentes, las razones por las cuales no han logrado obtener o concretar el trámite del bono de la vivienda a las familias conformadas por las siguientes personas beneficiarias registradas con el ID Pob Obj 2124507 e ID Pob Obj 2124508 (expediente N° 664846), ID Pob Obj 1641385 (expediente N° 458818) y ID Pob Obj 1713092 (expediente N° 482260). De conformidad con el resultado obtenido del análisis técnico, proceder a realizar los trámites y gestiones necesarias para apoyar a estas familias, incluirlo en el expediente de cada persona beneficiaria e informar de todo ello a esta Auditoría Interna. (Ver punto 2.1 del presente informe)

4.2. Incluir y someter a aprobación dentro de un plazo perentorio, los procedimientos para la compra de lotes con servicios y/o vivienda, considerando, entre otros, los siguientes aspectos:

a. Los procedimientos administrativos que deben efectuar las personas profesionales competentes para la coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y el Banco Hipotecario de Vivienda (BANHVI), a fin de brindar a las personas beneficiarias de la institución la obtención del bono para la construcción de su vivienda. (Ver punto 2.1 del presente informe)

b. Los procedimientos administrativos para que, previo a la asignación y giro del subsidio, se realice una valoración técnica por parte del Área de Desarrollo Socio Productivo y Comunal de las observaciones sobre las condiciones de las propiedades anotadas en los avalúos realizados por las personas profesionales competentes, considerando que lo anterior es un requisito indispensable para otorgar el beneficio. (Ver punto 2.2 del presente informe)

4.3. Recordar a las Jefaturas de las Áreas Regionales e instancias competentes, el establecer las acciones necesarias para que las personas funcionarias bajo su cargo, cumplan con lo dispuesto en la normativa institucional, referente a los requisitos establecidos para la “Compra de lotes con servicios y/o vivienda” otorgados por la Institución. (Ver punto 2.4 del presente informe)

PLAZOS DE RECOMENDACIONES

Para la implementación de las recomendaciones del informe, fueron acordados con la Administración (titular subordinado correspondiente) los siguientes plazos y fechas de cumplimiento:

Nº Recomendación	Plazo (Meses)	Fecha Cumplimiento
4.1	6	30/10/2018
4.2	6	30/10/2018
4.3	1	30/05/2018

Hecho por
Leda Paniagua Cole
PROFESIONAL EJECUTORA

Revisado y aprobado
María Celina Madrigal Lizano
ENCARGADA UNIDAD DE
GESTIÓN SOCIAL

AUDITORIA INTERNA
ABRIL, 2018