

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

Al ser las dieciséis horas con treinta y siete minutos del jueves treinta de enero del dos mil veinticinco inicia la sesión ordinaria del Consejo Directivo 04-01-2025, de manera virtual, con el siguiente quórum:

**Ilianna Espinoza:** Iniciando con el primer punto, que es la comprobación de quorum, tenemos una nota que la señora Yorleni León Marchena, Presidenta, va a esta ausente el día de hoy, ya que debe atender algunos asuntos relacionados con el BID.

También tenemos una nota de doña Alexandra Umaña Espinoza, no podrá asistir por temas laborales.

**ARTÍCULO PRIMERO: COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM.**

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

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

Sra. Floribel Méndez Fonseca, desde San Pedro de Montes de Oca.

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

Sr. Jorge Loría Núñez, Director, me encuentro en la ciudad de Puntarenas, en mi casa de habitación.

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

**AUSENTES:** Sra. Yorleni León Marchena, Presidenta y Alexandra Umaña Espinoza, ambas por asuntos laborales.

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

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

Sra. Silvia Castro, participo de esta sesión desde Cartago.

Sr. Luis Felipe Barrantes Arias, desde Curridabat, casa de habitación.

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

Sr. Berny Vargas, desde el Guarco de Cartago, casa de habitación.

Sra. Marianela Navarro, tomo la sesión en las oficinas de la Auditoría Interna, en el edificio central del IMAS.

**Ilianna Espinoza:** Contando con el quorum administrativo y con el acompañamiento del Órgano Colegiado, vamos a continuar con la agenda.

**AUSENTE:** Sra. Cinthya Vanessa Carvajal Campos, Directora Gestión de Recursos.

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

**Ilianna Espinoza:** Procedo a dar lectura del orden del día.

**1. COMPROBACIÓN DE QUÓRUM**

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

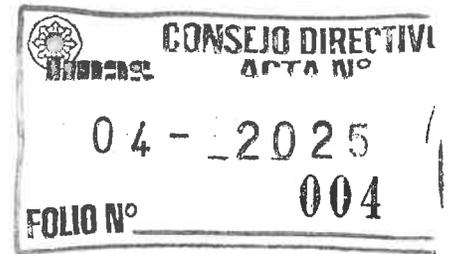
**3. LECTURA DE CORRESPONDENCIA**

**4. ASUNTOS GERENCIA GENERAL**

**4.1.** Análisis y eventual aprobación de actualización de la Política de Transparencia y el Acceso a la Información Pública, aprobado mediante acuerdo No. 52-01-2020, según oficio **IMAS-GG-0127-2025**.

**5. ASUNTOS DIRECCIÓN DESARROLLO SOCIAL**

**5.1.** Análisis y eventual aprobación de segregación y donación de lotes de las siguientes resoluciones: No. 0029-06-2024-03, No. 0044-07-2024-05, No.0045-08-2024-01, No.0047-08-2024-01, No.0053-08-2024-03, No. 0070-11-2024-03, No.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

0071-11-2024-03, No. 0072-11-2024-03, No. 0073-11-2024-03, No. 0074-11-2024-01, No. 0075-11-2024-04, No. 0076-11-2024-04 y No. 0083-12-2024-05, según oficios IMAS-DDS-0149-2025 y IMAS-DDS-0150-2025.

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

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

Adelante, don Berny.

**Berny Vargas:** Ante la ausencia de doña Alexandra, le recomendaría al Consejo, que rápidamente pudiera incorporar en el orden del día, fijar un secretario ad hoc.

**Ilianna Espinoza:** Ya lo teníamos, es don Jorge.

**Jorge Loría:** Yo soy secretario suplente.

**Berny Vargas:** Perdón, retiro lo dicho.

**Ilianna Espinoza:** El segundo es don Jorge a cargo.

Gracias, por indicarlo don Berny.

Si, estamos de acuerdo con el orden del día, favor manifestarlo.

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

**ARTÍCULO TERCERO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA**

**Ilianna Espinoza:** No hay correspondencia.

**ARTICULO CUARTO: ASUNTOS GERENCIA GENERAL**

**4.1 ANÁLISIS Y EVENTUAL APROBACIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA DE TRANSPARENCIA Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA, APROBADO MEDIANTE ACUERDO NO. 52-01-2020, SEGÚN**

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

**OFICIO IMAS-GG-0127-2025.**

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

**Silvia Castro:** Gracias doña Ilianna.

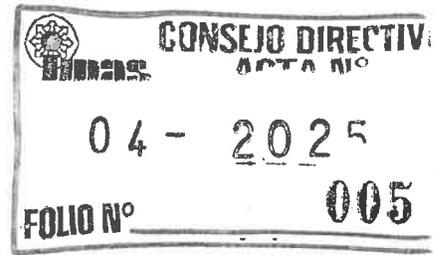
Tal vez un poco para poner en contexto este asunto, la Gerencia General consideró oportuno durante el año pasado iniciar una revisión y verificación de las Comisiones Institucionales con las que cuenta el IMAS.

Partiendo de la preocupación que tenemos muchísimas comisiones en donde participamos las mismas personas, y en muchos casos la administración superior (Gerencia y las tres Direcciones), la jefatura de Planificación y Financiero. En ese sentido, consideramos oportuno plantearle al equipo gerencial esa revisión.

A partir de ahí, junto con Planificación Institucional efectivamente hemos iniciado con ese análisis de las distintas comisiones en términos de la periodicidad con la que se reúnen, ¿cuáles son sus objetivos?, ¿Quiénes las integran?

Hicimos una especie de priorización de estas comisiones dependiendo de su génesis, empezando por aquellas que tienen una menor complejidad, en términos que no representa modificaciones a reglamentos, que siguen un procedimiento especial a lo interno de la institución, para la emisión o modificación de normativa y que resulta de competencia de este Consejo Directivo.

En ese sentido, hemos hecho ese proceso muy cuidadoso en términos de la consideración y agradecimiento a las personas funcionarias que han tenido disposición para integrar estas comisiones, explicándoles las razones por las cuales consideramos eventualmente que no es ya necesario que éstas comisiones sigan funcionando. En algunos casos estamos planteando fusiones de estas comisiones, cuando hemos identificado que hay comisiones que atiende asuntos que son de similar naturaleza y en otros casos estamos un poquito revisando temas de periodicidad e integración, no solo cualitativa sino cuantitativa de esas comisiones.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

La idea es que en los próximos días podamos traer un informe a este Consejo Directivo de esas comisiones que enumeramos, de ese inventario, de la priorización que establecimos y cómo hemos ido atendiendo cada uno de estos espacios.

Particularmente, para el día de hoy traemos uno que tiene que ver con transparencia, la Directriz de datos abiertos, a partir de una directriz que emitió en el 2017 el Ministerio de Economía Industria y Comercio en términos de transparencia y simplificación de trámites, establecida esa directriz la necesidad de que las instituciones tuvieran una política de transparencia y de atención de requerimientos de información por parte de la ciudadanía.

Esta política implicaba también la integración de una comisión, lo que se denomina un equipo de datos abiertos, a partir del análisis que hicimos de esa política y un poco alineándolo con la Estrategia de Gestión para Resultados, consideramos que en la actual coyuntura no es necesario que ya ese equipo siga funcionando como una comisión, sino la Contraloría de Servicios como oficial de datos y la parte de Comunicación que está adscrita a Presidencia Ejecutiva particularmente la persona que tiene a cargo la página Web, pueden asumir esas tareas, esas funciones que se pretendía que hiciera esta comisión, con la coordinación de la Gerencia y las distintas Direcciones en términos de atender algunos informes particulares que periódicamente tienen que estarse rindiendo en términos particularmente, por ejemplo, de la página Web.

Entonces, lo que traemos hoy es esa respetuosa propuesta, para conocimiento y valoración del Consejo Directivo, en el sentido de trasladarle a doña Loryi Valverde Cordero, Contralora de Servicios, este acuerdo del Consejo Directivo, para que se aboque a revisar la política en los apartados en que consideramos que deben hacerse ajustes, y tuvieron esos ajustes particularmente la eliminación de este equipo de datos.

Si tiene alguna duda o comentario, a la orden, con todo gusto.

**Ilianna Espinoza:** Gracias doña Silvia.

Compañeros, alguna consulta.

Adelante, doña Floribel.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

**Floribel Méndez:** Muchas gracias por la explicación. Me parece muy atinente esas revisiones, a veces va pasando el tiempo y en las instituciones nos vamos llenando de comisiones, algunas son internas, otras me parece que vienen impuestas por alguna normativa externa, que me parece igual importante su revisión de funcionamiento y utilidad de lo que se está haciendo en las comisiones y también, porque representan una carga para las personas que conforman diferentes comisiones.

Solo para aclararme, entendería que, si viene al Consejo, este es el que conforma estas comisiones o es a nivel de Presidencia.

**Silvia Castro:** Doña Ilianna, si me permite.

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

**Silvia Castro:** Si, doña Floribel, efectivamente no, la integración la hace la administración, solo que es competencia de este Consejo Directivo lo que tiene que ver con políticas institucionales y reglamentación, es por eso por lo que traemos esta propuesta a conocimiento del Consejo Directivo, porque al tratarse de una política, es el Consejo quien debe de conocerla.

**Floribel Méndez:** O sea, cuando se modifica o se crea una política, es a nivel del Consejo.

**Silvia Castro:** Así es, si señora.

**Floribel Méndez:** De acuerdo.

**Ilianna Espinoza:** Gracias. Alguna otra consulta o comentario.

No. Tenemos una propuesta de acuerdo, don Jorge, usted la tiene a mano.

**Jorge Loría:** Doy lectura del acuerdo.

**ACUERDO 13-01-2025**



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que existe una obligación para las entidades públicas de llevar a cabo una labor permanente y sistemática de modernización de su gestión de manera que responda a las necesidades planteadas por sus usuarios y la ciudadanía, por lo que en su conducción deben estar presente los principios de la Gestión para Resultados para el Desarrollo (GpRD).

**Segundo:** Que en la aprobación del Plan Estratégico Institucional del IMAS 2023-2028, aprobado por acuerdo de Consejo Directivo No 231-09-2023, de fecha 21 de setiembre del 2023, se estableció como acción estratégica 1.1 Fortalecer y consolidar la Gestión para Resultados en el Desarrollo (GpRD) para mejorar la gestión y creación de valor público del IMAS.

**Tercero:** Que en cumplimiento de la acción estratégica 1.1 del PEI 2023-2028 se aprobó mediante acuerdo de Consejo Directivo No 83-05-2024 del 14 de mayo de 2024 la Estrategia de Gestión para Resultados de Desarrollo, cuya actividad 2.3.1 establece la Revisión y ajuste de normativa y procedimientos institucionales para la implementación de la GpRD en el IMAS.

**Cuarto:** Que la GpRD se fundamenta en las actuaciones y las decisiones claras, por lo tanto, es importante que las entidades públicas, garanticen el acceso a la información pertinente de sus procesos de trabajo, facilitando el control social sobre la gestión institucional.

**Quinto:** Que producto de la revisión de normativa y procedimientos institucionales se detectaron oportunidades de mejora en la Política de Transparencia y Acceso a la Información a fin de hacer más ágil el proceso de transparencia y rendición de cuentas institucional.

**Sexto:** Que el Decreto Ejecutivo No 40200-MP-MEIC-MC, del 27 de abril del 2017 sobre transparencia y acceso a la información pública establece en su artículo 12 que cada jerarca institucional debe designar a un Oficial de Acceso a la Información (OAI) que recaerá sobre la Contraloría de Servicios ó en su defecto, sobre otra persona funcionaria de la institución, quien entre otras responsabilidades, deberá coordinar los procesos de acceso a la información pública de una manera transparente y proactiva con los departamentos y/o

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

direcciones de tecnologías de información, Planificación Institucional y Comunicación.

**Sétimo:** Que la jefatura de la Contraloría de Servicios, Loryi Valverde Cordero, es la persona que actualmente se desempeña como oficial de acceso a la información en los términos establecidos en el Decreto Ejecutivo No 40200-MP-MEIC-MC.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

Las señoras Directoras y señores Directores del Consejo Directivo, apoyados en las potestades que le confiere la Ley y los anteriores Considerandos, proceden a realizar el respectivo análisis y determinan:

1- Instruir a la oficial de acceso a la Información Loryi Valverde Cordero, en su calidad de coordinadora del Equipo de Datos Abiertos y Jefatura de la Contraloría de Servicios, dependencia directa de Presidencia Ejecutiva, realizar los siguientes ajustes al documento “Política para la Transparencia y el Acceso a la información Pública”, aprobada por acuerdo de Consejo Directivo CD-52-01-2020 del 31 de octubre de 2020.

a) **Sección 4.1 Normativa del IMAS vinculada:** corregir la redacción del primer párrafo de manera que se lea correctamente “Política para la Atención de Solicitudes de Información”, aprobada por Consejo Directivo 83-05-2024 del 14 de mayo de 2024.

b) **Sección 4.1 Normativa del IMAS vinculada:** Incluir el documento Estrategia de Gestión para Resultados de Desarrollo, aprobada por Consejo Directivo 83-05-2024 del 14 de mayo de 2024.

c) **Sección 5.2 Responsabilidades.** modificar el segundo párrafo para que se lea de la siguiente forma: “De acuerdo con los requisitos de información, cada persona titular subordinada de las distintas instancia que generan la información que se señala en la presente política, son las responsables de remitir a la/s personas responsables del contenido de la página web del IMAS, la información actualizada y velar para que ésta sea publicada en el menor tiempo posible, de forma tal que se encuentre disponible de manera confiable oportuna en el formato de datos abiertos o en su defecto, con una dirección electrónica y un número de teléfono para solicitarla en ese formato”.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

d) **Sección 5.2 Responsabilidades:** modificar el tercer párrafo para que se lea de la siguiente forma: Tecnologías de información es la instancia responsable de velar por que se encuentran las herramientas tecnologías necesarias para que la información cumpla con los requisitos de abiertos, neutrales e interoperables, así como del funcionamiento adecuado de todas las secciones de la página web del IMAS.

e) **Sección 5.3 Monitoreo:** modificar toda la sección de manera que se lea de la siguiente forma “La persona designada como oficial de acceso a la información será la persona responsable de monitorear que la información de la página web del IMAS esté siempre disponible y actualizada, así como de realizar las coordinaciones necesarias con la persona responsable de la página web y con las unidades generadoras de información, para garantizar que esta información siempre esté disponible y actualizada.”

f) **Sección 5.4 Penalidades:** modificar toda la sección de manera que se lea de la siguiente forma: “Corresponde a la Gerencia General del IMAS, previa instrucción del procedimiento administrativo correspondiente, aplicar las sanciones que correspondan ante el incumplimiento de esta política por parte de las personas responsables de su implementación y de todas aquellas personas titulares subordinadas que, de forma injustificada, se nieguen a remitir de forma sistemática y oportuna, la información actualizada sobre las labores de la unidad administrativa bajo su cargo.”

g) **Sección 6. Vigencia:** modificar toda la sección de manera que se lea de la siguiente forma: La vigencia de esta política será a partir de la aprobación por parte del Consejo Directivo, en su calidad de máximo órgano colegiado de la institución y su divulgación por medio del Centro de Información y Recursos (CIRE) de Planificación Institucional. Su ejecución inicia un día hábil después de que esta divulgación se realice”.

2- Otorgar un plazo máximo de un mes a partir de la comunicación de este acuerdo, para que se realicen los ajustes indicados en el considerando anterior y la nueva versión de documento sea remitida a aprobación de este Consejo Directivo.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**ARTICULO QUINTO: ASUNTOS DIRECCIÓN DESARROLLO SOCIAL**

**5.1 ANÁLISIS Y EVENTUAL APROBACIÓN DE SEGREGACIÓN Y DONACIÓN DE LOTES DE LAS SIGUIENTES RESOLUCIONES: NO. 0029-06-2024-03, NO. 0044-07-2024-05, NO.0045-08-2024-01, NO.0047-08-2024-01, NO.0053-08-2024-03, NO. 0070-11-2024-03, NO. 0071-11-2024-03, NO. 0072-11-2024-03, NO. 0073-11-2024-03, NO. 0074-11-2024-01, NO. 0075-11-2024-04, NO. 0076-11-2024-04 Y NO. 0083-12-2024-05, SEGÚN OFICIOS IMAS-DDS-0149-2025 Y IMAS-DDS-0150-2025.**

**Ilianna Espinoza:** Quisiera preguntarles, para revisar estas resoluciones, si creen que es necesario que ingrese la señora Karla Pérez Fonseca, Jefa del Departamento Socioproductivo y Comunal, si hay consultas con respecto a algunas de las resoluciones, y necesitamos de ella acá.

No. Bien, como no necesitamos a doña Karla, vamos a proceder con la lectura de cada una de las resoluciones.

**Jorge Loría:** Son más de 10, porque quería opinar, que antes habíamos tomado un acuerdo que no fueran tantas, para que no recargaran, un acuerdo del Consejo desde hace tiempos, pienso que no se está respetando el acuerdo que no fueran tantos, y eso sino me equivoco, Mary usted por ahí lo debe tener, verdad.

**Ilianna Espinoza:** Gracias, don Jorge, por indicarlo. No sé, doña Silvia, si la próxima vez lo consideran, porque hoy si son bastantes, y como lleva mucha lectura, se hace un poquito tedioso, para considerarlo en las próximas sesiones.

**Silvia Castro:** Si señora, más bien, las disculpas del caso, vamos a verificar esto que nos apunta don Jorge y por supuesto, lo consideramos para las futuras agendas.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

Doña Ilianna, en el chat les indicaba que, si lo consideran oportuno, con mucho gusto, les puedo apoyar con la lectura.

**Jorge Loría:** Si, yo ahí le digo, doña Silvia.

**Ilianna Espinoza:** Usted no avisa don Jorge.

Don Luis Felipe, tiene la mano levantada. Adelante, don Luis Felipe.

**Luis Felipe Barrantes:** Doña Ilianna, lo que estamos incluso, es valorando, lo vimos con don Berny, si de repente se podría aglomerar un acuerdo que sea titular, como se aprueban algunos convenios del SINIRUBE, o convenios del Sector Público, que el acuerdo incluye un acuerdo que aprueba todos los acuerdos, por así decirlo, sería la posibilidad.

Estamos haciendo, cómo hacemos para que sea más expedita la lectura de procesos, porque de repente incluso hoy son trece, pero hay cuarenta y cola, en algún momento lo viable sería como encontrar una forma, para sin dispensar la lectura, hacer que se lea el número de acuerdo y las resoluciones. Creo que la otra semana podemos tener alguna luz con esto, porque ya don Berny incluso nos ofreció, para poder hacer esto de esa manera.

**Ilianna Espinoza:** Perfecto, muchas gracias don Luis Felipe, por indicarlo.

Adelante, don Ólger.

**Ólger Irola:** Más o menos, en este sentido, pero en otro tema, porque se leen los acuerdos, pero hacen referencia a todos los documentos que sostienen el acuerdo, no sé, si es por alguna razón, pero muchas veces nos mandan dos veces el mismo documento, uno en Word y otro en PDF, uno pierde el tiempo abriendo uno y revisando el otro, que son el mismo, no sé, si hay alguna posibilidad que nos envíen un solo documento de cada cosa.

**Ilianna Espinoza:** Gracias don Ólger.

También, les pedimos a don Luis Felipe y doña Silvia que lo revisen, para que no haya duplicación de información, para las próximas sesiones.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

**Luis Felipe Barrantes:** Doña Ilianna, disculpe, tengo a Karla en espera, le digo que no hay observaciones.

**Ilianna Espinoza:** No hay observaciones, correcto.

**María Salas:** Con respecto a lo que acaba de decir don Ólger, de un documento en Word y otro en PDF, el que viene en Word es la propuesta de acuerdo y el otro es la resolución en sí, el detalle del tema de la resolución.

**Ólger Irola:** Perdón, pero, probablemente en estos casos sí, pero en otros, muchas veces he recibido la presentación en PowerPoint, y la misma en PDF, un oficio en Word y el mismo oficio en PDF, incluso tienen exactamente el mismo nombre, lo que cambia es la extensión, pero me quedo con la duda si es lo mismo y siempre termino abriendo los dos

**Ilianna Espinoza:** Gracias don Ólger, ahí nada más doña Mary, que revisemos la información, para que no vaya información duplicada, para más eficiencia en la lectura.

**María Salas:** Si, señora.

**Ilianna Espinoza:** Muchísimas gracias.

Ahora sí, vamos a proceder con la lectura de la Resolución No.0029-06-2024-03.

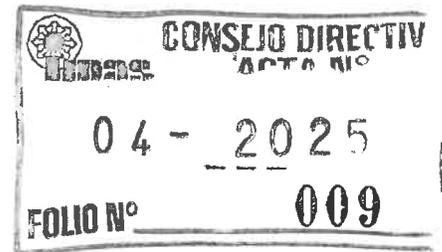
Adelante, don Jorge.

**Jorge Loría:** Da lectura del acuerdo.

**ACUERDO 14-01-2025**

**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.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

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

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

**CONSIDERANDO**

a) La familia nuclear está compuesta por tres integrantes: el señor Claudio Campos Campos, portador de la cédula # 109960917, de 46 años; la señora Iliana Flores Medrano, con cédula # 701390160, de 43 años; ambos son costarricenses y están casados desde 1999. Juntos, han procreado un hijo, Claudio Andrey Campos Flores, quien tiene 26 años, es costarricense y soltero, con cédula # 702560008.

b) En cuanto a la salud familiar, el señor Claudio Campos informa que padece enfermedades crónicas, como hipertensión arterial y diabetes mellitus tipo 2. Además, su hijo Claudio Andrey tiene Síndrome de Down. Por otro lado, la señora Flores Medrano no presenta problemas de salud.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

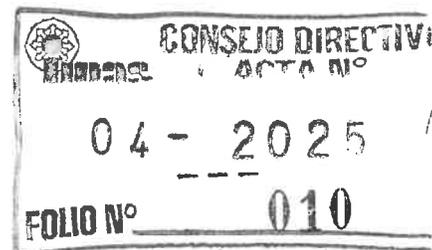
Respecto al aseguramiento, según documentos de la CCSS, el señor Claudio Campos está afiliado al seguro social como trabajador independiente, mientras que su esposa e hijo tienen cobertura a través del seguro social familiar.

c) En cuanto al registro educativo familiar, se observa un nivel académico notable. El señor Claudio Campos posee una Licenciatura en Educación con Énfasis en Primer y Segundo Ciclo, además de formación técnica tiene Lengua de Señas Costarricense (Lesco) y Braille. Su esposa tiene secundaria incompleta, mientras que su hijo ha alcanzado el nivel de Bachiller en Educación Media.

d) Según el estudio socioeconómico, se ha determinado que el ingreso familiar proviene únicamente de una persona, quien trabaja de manera independiente. El señor Claudio Campos, Pastor de una Iglesia Cristiana, sostiene a su familia a través de los diezmos y ofrendas, recibiendo un monto mensual de ₡300.000,00 (trescientos mil colones exactos). Con este ingreso, se satisfacen las necesidades básicas del hogar y se cubren los gastos de servicios públicos. La familia no dispone de ningún otro ingreso adicional.

e) Con respecto a la permanencia de la familia en el lote S/N, ubicado en el Barrio IMAS de Batán, el señor Claudio Campos, a través de la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble y tras la visita domiciliar realizada, afirma que han residido en la propiedad durante 26 años. La adquisición del inmueble se llevó a cabo mediante una donación que le hizo su suegra la señora Victoria Medrano Medrano y explica que toma esa decisión debido a la condición de salud que presenta su hijo mejor Andrey, ya que nació con Síndrome de Down. Aunado a ello, considerando la accesibilidad a los controles médicos que debía tener el menor ya que donde residían (en una casa que la Bananera prestaba a sus empleados) el acceso de transporte era muy malo y además, por la situación económica que vivía el grupo familiar, ya que dependían de un solo ingreso el cual era una limitante para la satisfacción de las necesidades básicas del grupo familiar.

Don Claudio menciona que cuando ingresó a la vivienda esta se encontraba en malas condiciones y que no podía mejorar el inmueble ya que él trabajaba como jornalero en las Bananeras, percibiendo un salario que apenas le permitía generar ingresos para medio cubrir las necesidades básicas de la familia y que, debido a la condición de salud de su hijo, se requerían controles médicos constantes que generaron gastos adicionales. Otra limitante que vivía la familia para generar



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

ingreso era que la señora Iliana se tenía que dedicar al cuidado del menor. La familia se estableció en la vivienda en el año 1998 y desde entonces el señor Claudio, la señora Iliana y su hijo Andrey han habitado el inmueble de manera pacífica e ininterrumpida.

El señor Claudio destaca que vivir en la casa ubicada en la comunidad de Batán ha sido muy beneficioso para su familia, les ha proporcionado un hogar estable, lo que les ha permitido ahorrar en alquiler. Además, años atrás, facilitó a su hijo Andrey el acceso y la inclusión a la educación, tanto en la escuela como en el colegio. También menciona la ventaja de tener la Clínica de Batán cerca, lo que le permite a la familia y en especial a Andrey a acceder a controles médicos de manera cómoda, ya que se ubica a poca distancia de su hogar. Asimismo, resalta la cercanía de la iglesia donde él pastorea, lo que contribuye a su ingreso y a la manutención de su familia.

En el lote se encuentra una vivienda de cemento en regular estado, que cuenta con dos habitaciones, un espacio de sala-comedor y un baño. El piso está pulido, y la casa dispone de cielorraso y un cuarto de pila cerrado. También tiene un corredor abierto sin verjas, y el techo está construido con zinc y madera. El patio está cercado con malla y pintado tanto por dentro como por fuera. Además, la propiedad tiene acceso a servicios básicos. Durante años, ha ido mejorando la vivienda gradualmente porque solo contaba con la estructura de cemento sin divisiones ni verjas de seguridad.

Es importante destacar que el señor Claudio es propietario de un bien inmueble registrado a su nombre desde 1999, adquirido con la intención de participar en un proyecto de bono de vivienda; sin embargo, nunca recibió el beneficio correspondiente. Debido a limitaciones económicas, el lote ubicado en María Agüero de Batán se encuentra baldío.

Mediante boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, el señor Claudio Campos, solicita que la propiedad se titule a favor de Campos Campos Claudio, cédula # 109960917 y de señora Flores Medrano Iliana, cédula # 701390160 (Folio 0008).

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

f) Según los parámetros SINIRUBUBE, así como, en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 02 de abril del 2024, la familia se ubica en Línea de Pobreza Básica.

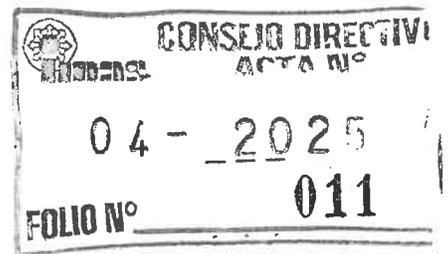
g) La profesional en Desarrollo Social, Karis Vargas Espinoza, propone otorgar la titulación de la propiedad en la modalidad de título gratuito, con los gastos notariales cubiertos por la institución. La propuesta se sustenta en varios aspectos: la visita social reveló que el grupo familiar se encuentra en una situación de pobreza básica, lo que limita su capacidad para atender sus necesidades fundamentales de alimento, servicios, vivienda, y salud. Actualmente la familia depende de un único ingreso generado por el trabajo de una sola persona, siendo esto un factor de riesgo para el avance económico. Además, uno de los miembros del hogar presenta Síndrome de Down y no cuenta con acceso a la pensión de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) lo que lo coloca en una situación de desventaja social. La vivienda presenta deterioro y la titulación del inmueble es crucial para permitir su mejora y asegurar un patrimonio familiar regulado. Son más de 26 años de vivir donde la familia solicita la titulación del inmueble.

h) Es importante destacar que, según el historial en el SABEN, la familia no cuenta con antecedentes de intervención institucional. Sin embargo, se evidencia una demanda de vivienda por parte de la familia, la cual fue identificada por la señora Victoria Medrano hace 26 años y decidió otorgar la donación del inmueble. Los factores que motivaron esta donación, como la falta de ingresos suficientes para cubrir necesidades básicas de alimentación y una vivienda adecuada, siguen presentes en la familia. Además, la discapacidad de Andrey se agrava por la falta de redes de apoyo institucional, como una pensión digna que le permita alcanzar independencia económica e igualdad de oportunidades.

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.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

2.-Aprobar la segregación y donación del lote S/N del Proyecto IMAS, que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 24762-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Distrito Batán, Cantón Matina, Provincia Limón, **para titular el inmueble a favor de Campos Campos Claudio, cédula # 109960917 y Flores Medrano Iliana, cédula # 701390160;** con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0029-06-2024-03 de fecha 28 de junio 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. La familia beneficiaria de esta titulación es la que se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalidad de Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Campos Campos Claudio Flores Medrano Iliana	109960917 701390160	Segregación y Donación	L-0811093-1989	7-24762-000	292.08	4.381.200,00

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

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.

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Continuamos con la Resolución No.0044-07-2024-05.

**Jorge Loría:** Da lectura del acuerdo.

**ACUERDO 15-01-2025**

**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...".

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

**CONSIDERANDO**

a) Familia monoparental, conformada por dos miembros, la señora Villanea Alvarado Ana Patricia Mayela, divorciada, 68 años; y su hijo, el señor Gamboa Villanea Marco Vinicio, 37 años, soltero, ambos de nacionalidad costarricense.

b) Con relación al estado de salud del grupo familiar, la señora Ana Patricia Mayela presenta una serie de padecimientos entre ellos: cáncer de piel, hipertensión arterial y tiene una hernia en la columna, recientemente fue operada en Hospital Calderón Guardia, de acuerdo con la situación de salud de la señora genera preocupación por la falta de red de apoyo para los cuidados que ella requiere; y el señor Marco Vinicio padece una discapacidad en el brazo izquierdo y hernia de columna.

Con respecto al aseguramiento, según constancias de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora Ana Patricia Mayela tiene derecho a la prestación de servicios, ya que es beneficiaria de pensión por el Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte (IVM) y el señor Marco Vinicio tiene derecho a la prestación de servicios, ya que cotiza como asegurado directo.

c) En lo que respecta al registro educativo familiar, la señora Ana Patricia Mayela y el señor Marco Vinicio presentan primaria y secundaria completa, respectivamente. En cuanto a procesos formativos y de capacitación técnica, la señora Ana Patricia Mayela ha llevado cursos de repostería y de costura en el Instituto Nacional de Aprendizaje (INA).

d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se identifica que el ingreso familiar ha sido aportado por ambos miembros de la familia; sin embargo, el señor Marco Vinicio reporta que fue despedido. La señora Ana Patricia Mayela recibe pensión por muerte de la CCSS por un monto mensual de ₡189,008.90 (ciento ochenta y nueve mil ocho colones con 90/100); en tanto, el señor Marco Vinicio recibió por parte de la empresa Colores que dan Vida ₡129,165.00 (ciento veintinueve mil ciento sesenta y cinco colones con 00/100) por concepto de liquidación. Con estos ingresos se deben cubrir las necesidades básicas de la familia y el pago de los servicios públicos.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

e) Sobre la permanencia de la familia en el lote S/N del Proyecto Ciudadela IMAS y según entrevista realizada, así como lo señalado en la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble, la señora Ana Patricia Mayela confirma que adquirió el inmueble en el año 1993. Manifestó que realizó la solicitud ante el Estado y llevó a cabo gestiones en la Municipalidad de Curridabat, ya que anteriormente vivían alquilando una casa junto a su esposo (fallecido), quien padecía problemas de alcoholismo y drogadicción. La situación de su esposo generó un impacto significativo en la familia, ya que no solo no aportaba ingresos económicos, sino que también se presentaron episodios de violencia intrafamiliar. Ana Patricia enfrentó serias dificultades económicas que le impidieron cubrir las necesidades básicas del núcleo familiar, alimentación, vestimenta y vivienda, situación que le preocupaba muchísimo, especialmente por sus dos hijos menores de edad, Fredy de 2 años y Marco Vinicio de apenas meses, como madre soltera, tuvo que asumir la responsabilidad total de manutención de sus hijos. Se desempeñó como empleada doméstica y entre las necesidades prioritarias señaló la compra de leche y pañales.

La vivienda mantiene su estructura original; sin embargo, se observa que, en términos generales, se encuentra en estado regular. Carece de iluminación adecuada y presenta algunos daños en las paredes, así como en el piso. El cielo raso está parcialmente dañado y cuenta con un baño disponible. La entrada de acceso tiene numerosas escaleras, representa un riesgo para la salud de la señora Ana Patricia.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Ana Patricia Mayela solicita titular la nuda propiedad a favor del señor Gamboa Villanea Marco Vinicio, cédula de identidad # 112800560; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Villanea Alvarado Ana Patricia Mayela, cédula de identidad #105720726, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, nota con fecha 29 de febrero del 2024, folio # 00006.

f) Según parámetros de SINIRUBE, así como, en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 29 de febrero del 2024, la familia se ubica en Línea de No Pobreza.

g) La Profesional en Desarrollo Social, señora Karol María Barrios Hernández, recomienda que se titule la propiedad en modalidad a título gratuito y que los gastos notariales los cubra la Institución, esta recomendación se fundamenta en

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

las serias dificultades económicas que ha enfrentado la señora Ana Patricia Mayela, las cuales le impidieron satisfacer sus necesidades básicas mientras criaba a sus hijos menores de edad; actualmente la señora es una adulta mayor y con serios de problemas de salud. Además, es importante destacar que la familia ha habitado el inmueble durante más de 43 años y no posee ningún otro bien inmueble inscrito a su nombre. La titulación a título gratuito contribuiría significativamente a mejorar su situación económica y estabilidad habitacional y familiar.

h) Si bien es cierto no se cuenta con antecedentes de intervención institucional en el Sistema de Atención a Beneficiarios (SABEN), según la investigación que se realizó y de acuerdo con la información recabada en la visita domiciliar, se puede concluir qué, aunque no existen estos registros, la Institución en su momento, tuvo que haber efectuado la valoración social acerca de los factores de riesgos que se encontraba la señora Ana Patricia Mayela y al haber enfrentado necesidades básicas insatisfechas y a situaciones de violencia intrafamiliar. A lo señalado, se pueden retomar algunos otros detalles que están contenidos en el punto e) de este documento.

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

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

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

2.- Aprobar la segregación y donación del lote S/N del Proyecto Ciudadela IMAS, que es parte de la finca inscrita en el partido de San José Folio Real 258976-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social; correspondiendo titular **la nuda propiedad a favor del señor Gamboa Villanea Marco Vinicio, cédula de identidad # 112800560; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Villanea Alvarado Ana Patricia Mayela, cédula de identidad # 105720726; sobre toda la proporción del inmueble y de forma indefinida;** con base en la recomendación emitida en la resolución # 0044-07-2024-05 de fecha 17 de julio 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

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos, verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. la persona beneficiaria de esta segregación y donación es la que se describe a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Villanea Alvarado Ana Patria Mayela (Usufructuaria)	105720726	Segregación y Donación	SJ-0008988-2023	1-258976-000	305	9.150.000,00
Gamboa Villanea Marco Vinicio (Nuda Propiedad)	112800560					

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

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

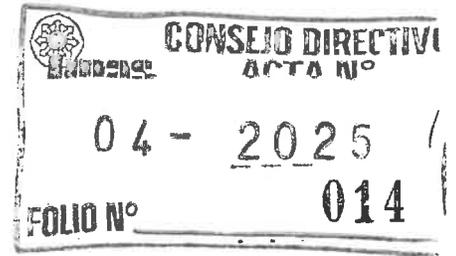
1.- Dentro del acto notarial de traspaso se incorporará una limitación de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 7151, exceptuando a los beneficiarios que estén sujetos al Decreto N° 43492-MTSS-MDHIS, que indica en lo referente a la inscripción de las limitaciones y de la Hipoteca 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.

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Continuamos con la Resolución No.0045-08-2024-01.

**Jorge Loría:** Doy lectura del siguiente acuerdo.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

**ACUERDO No. 16-01-2025**

**RESULTANDOS**

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

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

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

**CONSIDERANDO**

a) Familia nuclear conformada por cinco miembros, el señor Abrahan Antonio Zambrana Flores de 43 años, de origen nicaragüense, la señora Corea Sevilla María Concepción de 44 años, costarricense, ambos casados aproximadamente hace un año; viven con ellos dos hijos de la solicitante: Julio Carranza Corea, de 27 años e Isaac David Domínguez Corea, de 15 años, solteros los dos y la señora María Concepción Sevilla Mejía de 71 años, madre de la señora María Corea.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

b) Sobre la condición de salud el Profesional en Desarrollo Social Roger Calderón Fallas no reporta problemas de salud ni discapacidad en el grupo familiar; aparentemente todos disfrutan de buena salud.

Con respecto al aseguramiento, de acuerdo con la consulta realizada en los sistemas de información social de la CCSS, tanto el señor Abrahan, la señora María Concepción y el hijo Julio cumplen con los requisitos para ser atendidos, ya que cotizan como trabajadores independientes. La señora María Concepción, madre de la solicitante y el hijo menor están cubiertos por el beneficio familiar.

c) En lo que respecta al nivel educativo, la señora María Concepción y el hijo Julio tienen primaria completa, el señor Abrahan concluyó sus estudios secundarios y la señora María Concepción no concluyó la educación primaria. El hijo menor Isaac cursa el octavo año de secundaria.

d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se identifica que el ingreso familiar lo aportan tres miembros de la familia, ambos cónyuges y el hijo mayor Julio, quienes trabajan en la soda de su propiedad; atienden el negocio desde sus diferentes cargos: el señor Abrahan es cocinero, la señora María Concepción administra el negocio y Julio es mesero, entre los tres integrantes generan un ingreso promedio al mes de ₡ 1.030.000,00 (un millón treinta mil colones exactos). Refiere el Profesional en Desarrollo Social que aún con dicho ingreso declarado, este es de subsistencia, según así le indicó la señora María Concepción, manifestando que los gastos son muchos y variados, aunado a que el costo de vida se ha incrementado de manera exorbitante, alcanzándoles dicho ingreso apenas para cubrir necesidades básicas, teniendo, incluso, que limitarse a satisfacer necesidades de otra índole, como de recreo, entre otras. La madre de la solicitante María Concepción se dedica a las labores del hogar.

e) Sobre la permanencia de la familia en el lote 114-E ubicado en el Proyecto La Carpio, zona Pro-Desarrollo y mediante Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble, la señora María Concepción indica que tiene 27 años de habitar en la propiedad. Comenta que en ese entonces no tenía donde vivir, buscando opciones se enteró de que en ese lugar (Finca La Carpio) estaban entregando lotes, decidió ir a averiguar, concretó con el comité que estaba a cargo y fue entonces cuando realizó grandes esfuerzos para poder pagar la suma de ₡ 10,000.00 (diez mil colones exactos) y de esta forma obtener el lote que actualmente ocupa.

SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025

Comenta la señora María Concepción que originalmente llegó a La Carpio sola, construyó su rancho a base de mucho esfuerzo pues trabajaba a doble jornada como empleada doméstica con tal de ganar más e invertir en su casita, la cual, para ese momento, en realidad era un pequeño rancho. Tiempo después conoció a su primer esposo, con quien contrajo matrimonio en el año 2006 y con quien procreó a sus dos hijos; no obstante, en el año 2012 se divorció y posteriormente, pero en el mismo año, nuevamente contrajo matrimonio con don Abraham, con quien convive actualmente. A la fecha, la casa se ve en buenas condiciones, producto de las mejoras continuas a lo largo de los años. Aunado a ello, se rescata que, las condiciones de aseo y mantenimiento se ven a simple vista.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Corea Sevilla María Concepción conocida como Corea Sevilla Cony, cédula # 111530218, solicita que se titule el terreno con plano número SJ-2267641-2021 en derechos, a su nombre y a nombre de su esposo Zambrana Flores Abraham Antonio, cédula # 801240069, folio # 000069, solicitud con fecha 30 de octubre del 2023.

f) De acuerdo con la Ficha de Información Social (FIS), aplicada el 02 de junio del 2023, la familia califica según parámetros de SINIRUBE en condición de No Pobres.

g) El Profesional en Desarrollo Social, señor Roger Calderón Fallas, recomienda que se titule la propiedad a favor de María Concepción Corea Sevilla y Abraham Antonio Zambrana Flores, en detalle, señala: *"Analizada la situación socioeconómica de la familia cuya actualización de FIS se realiza en fecha 02/06/2023, donde la familia se ubica en línea de No Pobres según SINIRUBE. No obstante, desde esta instancia una vez analizada la situación de la familia, teniendo conocimiento por relato verbal mediante entrevista a la familia; donde resalta que cuando doña María Concepción llegó a la urbanización, en aquel entonces una finca, lo hizo en condición de pobreza; persiguiendo el sueño de tener una casa propia. Esta situación se pudo corroborar mediante consultas a líderes comunales; lo cual se realizó para conocer la realidad de las familias cuando llegaron a la ciudadela, ya que no se tienen registros históricos tangibles de esas realidades. En el caso de doña María Concepción, quien relato su situación, la cual calificó como muy difícil el intentar tener su casa. Por las múltiples necesidades que tuvo que atravesar, inclusive cuenta que hasta casi deja todo de lado y pensó hasta en abandonar el lote que ya había adquirido, pues*

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

*no contaba con apoyo de familia y las condiciones del barrio eran adversas pues no había transporte a San José; teniendo que caminar hasta el Hospital México a coger un autobús para ir a trabajar. Parte de la historia de doña María lo corroboraron algunos líderes comunales, inclusive un vecino cuenta que hasta le ayudaron a doña María con latas para cerrar la propiedad y con alimentos mientras se acomodaba. Considerando lo supra citado y porque la familia tiene más de 27 años de ocupar la propiedad donde vive de forma ininterrumpida y pacífica. Por lo que por derecho propio y por normativa institucional requiere y merece se le titule a su nombre de forma gratuita. Además; que los gastos notariales y de inscripción que se generen sean cubiertos por el Estado, ya que la familia no tiene la capacidad económica para asumirlos ya que los ingresos de la familia son de subsistencia.”*

h) Cabe indicar que según el historial en el SABEN, la familia presenta antecedentes de intervención Institucional en los años 2009 y 2010 mediante la Transferencia Condicionada Avancemos.

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.- Derogar el Acuerdo N° 18-02-2024.

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

3.- Aprobar la segregación y donación del lote 114-E del Proyecto La Carpio, Zona Pro-desarrollo, que es parte de la finca inscrita en el Partido de San José folio real 527015-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, **para titular en derechos a favor de la señora Corea Sevilla María concepción, conocida como Corea Sevilla Cony, cédula # 111530218 y el señor Zambrana Flores Abrahan Antonio, cédula # 801240069**, con base en la recomendación emitida en la Resolución 0045-08-2024-01 de fecha 01 de agosto del 2024, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y el 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



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

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 <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Corea Sevilla María Concepción c/como Corea Sevilla Cony	111530218	Segregación y Donación	SJ-2267641- 2021	1-527015- 000	139	4.865.000,00
Zambrana Flores Abrahan Antonio	801240069					

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

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.

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos a continuamos con la Resolución No.0047-08-2024-01.

**Jorge Loría:** Doy lectura del siguiente acuerdo.

**ACUERDO No. 17-01-2025**

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

**RESULTANDOS**

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

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

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

**CONSIDERANDO**

a) Familia conformada por la señora Moreno Maradiaga Blanca Azucena de 69 años, jefa de hogar, de origen nicaragüense, naturalizada costarricense, de estado civil viuda, procreó dos hijos: Rubén Darío y Mayra Alejandra, hoy mayores de edad; la solicitante vive con la nieta Keyla Reichel de 21 años, quien convive con el señor Jefferson de 26 años y el hijo de ambos Kylian Gabriel de 4 años.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

b) Con relación al registro educativo se identifica que la solicitante de la titulación cuenta con secundaria completa, la joven Keyla completó noveno año de colegio, el señor Jefferson cuenta con bachillerato en secundaria, mientras que Kylian es estudiante de materno y asiste a la Escuela Finca La Carpio. Ningún miembro del grupo familiar está recibiendo capacitación para poder optar por un mejor empleo.

c) Sobre la condición de salud, refiere la Profesional en Desarrollo Social que, en el hogar, en términos generales, no existe dificultades y/o padecimiento en cuanto a enfermedades o discapacidades.

Con respecto al aseguramiento, según constancia emitida por la CCSS, la señora Blanca Azucena no se encuentra cotizando como asegurada directa, asegurada voluntaria, trabajador independiente, pensionada, ni con aseguramiento a cargo del Estado, ni con beneficio familiar. La nieta Keyla y Jefferson cumplen con los requisitos para ser atendidos, ya que cotizan como asegurados directos asalariados, y la persona menor Kylian se encuentra protegido mediante el seguro familiar.

Lo anterior les permite acceder a programas de promoción/atención de la salud y de prevención de enfermedades, en el ejercicio del derecho a la salud, mientras que la adulta mayor logra apoyarse en su hija Mayra, quien es la que cubre el pago de servicios de atención médica cuando amerita.

d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se identifica que el ingreso familiar lo aportan básicamente Keyla y Jefferson, desempeñándose Keyla como etiquetadora para una distribuidora y Jefferson como auxiliar de bodega, y la señora Blanca Azucena refiere que recibe una ayuda por mes, en especies, de su hija Mayra Alejandra. Los ingresos suman un total al mes de ₡ 717,145.00 (setecientos diecisiete mil ciento cuarenta y cinco colones exactos) con los que cubren básicamente las necesidades más elementales. La señora Blanca Azucena se dedica al cuidado de la persona menor Kylian.

e) Sobre la permanencia de la familia en el lote del Proyecto La Carpio, en la zona Pro-Desarrollo, la solicitante indica tener 28 años de vivir en el inmueble, el cual lo adquirió por compra de mejoras, estando el esposo vivo, intercambiando un televisor y un VHS, ambos valorados en ₡ 80,000.00 (ochenta mil colones exactos). La propiedad, en ese momento, contaba con una construcción precaria y el resto del espacio se utilizaba en la siembra de alimentos de consumo diario.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

La vivienda en estos momentos se encuentra en regular estado de conservación; construida en block, piso de cemento, techo de zinc, no cuenta con cielo raso. Consta de dos dormitorios, cocina, baño/servicio sanitario, conectado a tanque séptico. La vivienda cuenta con servicios formales de agua, electricidad, internet y televisión por cable compartido.

En la propiedad se ubica una segunda vivienda y es donde vive la familia conformada por tres miembros: Mayra Alejandra Mayorga Moreno, hija de la señora Blanca Azucena, de 38 años, quien está casada hace 21 años con el señor Oscar Onax Rodríguez de 41 años, padres de tres hijos: Keyla, Oscar y Emily; actualmente viven únicamente con la hija menor Emily de 14 años, estudiante de 8° año en el Colegio Técnico Profesional La Carpio. Los cónyuges, Mayra y Oscar, estudiaron primaria completa y secundaria incompleta, respectivamente.

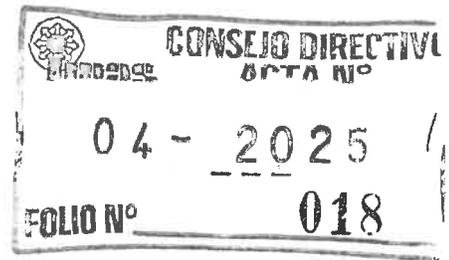
El ingreso de la familia Rodríguez-Mayorga es por un monto mensual de ₡ 475,000.00 (cuatrocientos setenta y cinco mil colones exactos) ambos se dedican al comercio propio, atienden un bazar-fotocopiadora, instalado en el mismo lote a titular, y con el que sustentan sus necesidades.

La vivienda está construida en block, piso de cemento, sin cielo raso, y consta de tres habitaciones, cocina, baño/servicio sanitario conectado a tanque séptico. La vivienda dispone de los servicios formales de agua, electricidad, internet y televisión con cable compartido. En la parte delantera de la vivienda se ubica el negocio de la familia.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita que se titule el terreno con plano número SJ-2267934-2021 a favor de Moreno Maradiaga Blanca Azucena, cédula # 800650091, folio # 0066, solicitud con fecha 23 de noviembre del 2023.

f) Según la FIS, actualizada el 14 de marzo 2023 y consultada el 11 de noviembre 2024, la familia se ubica según parámetros SINIRUBE, en Línea de Pobreza Básica.

g) La Profesional en Desarrollo Social Yisleny Rocío Vargas Robles, recomienda que se titule la propiedad en modalidad gratuita y que los gastos notariales sean cubiertos por la Institución, debido a que los recursos del hogar son requeridos para satisfacer necesidades básicas del hogar y en las necesidades de la adulta



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

mayor. Aunado, detalla al respecto: *"... se recomienda donar el terreno con el número de plano 1-2267934-2021 ubicado en la provincia de San José, cantón San José, distrito Uruca a la señora adulta mayor Blanca Azucena Moreno Maradiaga identificación 800650091. Lo anterior se indica, bajo los criterios de priorización establecidos por la institución, debido la adulta mayor Blanca y Kylian (persona menor de edad) contaría con un lugar de residencia fijo que propicia bienestar para su desarrollo; además, existe arraigo en la comunidad y de la residencia de parte del hogar, situación verificada en la visita domiciliar, y la familia completó la documentación requerida para la gestión del beneficio de titulación."*

h) Cabe indicar que según el historial de SABEN, la familia no cuenta con historial de beneficios otorgados por la Institución.

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.- Derogar el Acuerdo N° 189-08-2023.

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

3.- Aprobar la segregación y donación del lote 89-B del Proyecto La Carpio, Zona Pro-Desarrollo, que es parte de la finca inscrita en el Partido de San José folio real 527015-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, para titular el inmueble a favor de Moreno Maradiaga Blanca Azucena, cédula # 800650091, con base en la recomendación emitida en la Resolución 0047-08-2024-01 de fecha 01 de agosto del 2024, en la cual se informa que se ha corroborado por parte de la MBA. Karla Pérez Fonseca y el Lic. Luis Felipe Barrantes Arias que el presente trámite cumple con los requisitos técnicos y sociales, así como el cumplimiento de los requisitos jurídicos verificados por parte del Lic. Berny Vargas Mejía. La persona beneficiaria de esta segregación y donación es la que se describe a continuación:

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Moreno Maradiaga Blanca Azucena	800650091	Segregación y Donación	SJ-2267934-2021	1-527015-000	141	4.935.000,00

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

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.

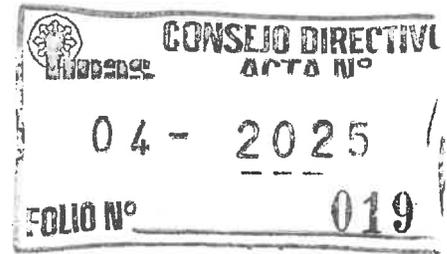
2.- Los gastos notariales por la formalización de la escritura, los cubrirá la Institución.

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Continuamos con la Resolución No.0053-08-2024-03.

**Jorge Loría:** Da lectura del siguiente acuerdo.

**ACUERDO No. 18-01-2025**



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

**RESULTANDOS**

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

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

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

**CONSIDERANDO**

a) Familia monoparental conformada por dos integrantes, la señora Chavarría González Sonia María, cédula de identidad # 502810228, 50 años, soltera; y su hija, Jiménez Chavarría Kisha Melissa, cédula de identidad # 702930684, 21 años, soltera; ambas de origen costarricense.

b) Sobre la condición de salud de las integrantes, la señora Sonia María menciona que padece de diabetes e hipertensión arterial y mantiene control médico en el

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

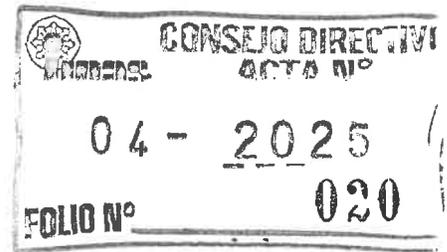
EBAIS de Limón 2000; por su parte, la señora Kisha Melissa no presenta problemas de salud.

Con respecto al aseguramiento, de acuerdo con la consulta realizada en los sistemas de información social de la CCSS, la señora Sonia María tiene derecho a la prestación de los servicios ya que es beneficiaria por medio de la Pensión por Muerte, y la señora Kisha Melissa tiene derecho a los servicios, ya que cotiza como asegurada directa asalariada.

c) En lo que respecta al registro educativo familiar, presentan un nivel académico medio, la señora Sonia María cuenta con educación primaria completa; por su parte, la hija Kisha Melissa es Bachiller en Educación Media.

d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se identifica que el ingreso familiar lo aportan las dos integrantes, la señora Sonia María recibe la Pensión por Muerte del esposo por un monto mensual de ¢97.496,00 (noventa y siete mil cuatrocientos noventa y seis colones exactos); y la hija Kisha Melissa se desempeña como vendedora y demostradora de tiendas y almacenes en la Unión Comercial de Costa Rica, y percibe un ingreso mensual total de ¢335.000,00 (trescientos treinta y cinco mil colones exactos). Con estos ingresos se deben cubrir las necesidades básicas del hogar y el pago de los servicios públicos. No se cuenta con ningún otro ingreso adicional.

e) En relación con la permanencia de la familia en el lote N° 8 C, ubicado en Limón 2000, la señora Sonia María mediante la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble y según la visita domiciliaria realizada, señala que, la familia ha residido en la propiedad durante 27 años. En 1997, la señora Sonia María y su familia adquirieron el lote mediante la compra al señor José Rodríguez por un monto de ¢500.000.00 (quinientos mil colones exactos) para lo cual realizó el pago en tres partes debido a la falta de recursos para saldarlo de una sola vez. La señora Sonia María explica que, adquirir la propiedad lo vieron como una oportunidad para contar con una vivienda digna, ya que antes vivían en la casa de sus suegros, para ese momento, tenían a su cargo a tres hijos menores de edad, Michael, José y Johan. Al momento de la compra, la vivienda se encontraba en malas condiciones ya que solo contaba con una estructura de cemento sin divisiones, sin puertas y sin verjas, rescata que con mucho esfuerzo lograron mejorar un poco el espacio, no podían hacer más mejoras debido a la inestabilidad de sus salarios, mismos que apenas podían cubrir sus necesidades básicas. Los



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

ingresos familiares eran limitados, el señor José Jiménez trabajaba como taxista informal; en tanto, la señora Sonia María realizaba trabajos domésticos ocasionales. El núcleo familiar estaba compuesto por doña Sonia María, su difunto esposo, el señor José Jiménez Gómez, y sus cuatro hijos: Michael, José, Johan y Kisha Melissa. Actualmente, solo residen en la propiedad, la señora Sonia María y su hija Kisha Melissa.

La señora Sonia comenta que, debido a las dificultades económicas que ha enfrentado, su familia buscó apoyo en el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), donde recibió un subsidio para cubrir sus necesidades básicas de alimentación y educación. Menciona que tener su casa en la comunidad de Limón 2000 ha sido beneficioso para la familia por varias razones: les ha brindado estabilidad habitacional, ha permitido un ahorro significativo en el pago del alquiler, facilitó a sus hijos el acceso a la escuela y al colegio debido a la proximidad con los centros educativos y destaca la ventaja de tener el EBAIS cerca a su domicilio, ya que le permite acceder a los controles médicos de manera más cómoda.

El lote incluye una única vivienda, cuya estructura de cemento se encuentra en estado regular y está completamente pintada tanto por dentro como por fuera. La casa cuenta con dos habitaciones, un área destinada a sala-comedor, un baño y pisos de cerámica. No tiene cielo raso y el cuarto de pilas está cerrado y en mal estado. Además, dispone de un corredor con verjas y un techo de zinc con perling. El patio está debidamente cercado con paredes de las casas colindantes. Se cuenta con acceso a los servicios básicos

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Chavarría González, solicita que se titule la nuda propiedad a favor de la señora Jiménez Chavarría Kisha Melissa, cédula # 702930684; reservándose el usufructo, uso y habitación a favor de la señora Chavarría González Sonia María, cédula # 502810228, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, nota con fecha 04 de marzo del 2024 (Folio 0068).

f) Según los parámetros SINIRUBE, así como, en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 04 de marzo del 2024, la familia se ubica en Línea de Pobreza Vulnerables.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

g) La profesional en Desarrollo Social, Karis Vargas Espinoza, recomienda otorgar la titulación de la propiedad en la modalidad a título gratuito, con los gastos notariales asumidos por la institución. Dicha propuesta se fundamenta en varios aspectos: La visita social reveló que el grupo familiar se encuentra en una situación de vulnerabilidad, lo que limita su capacidad para satisfacer las necesidades básicas del hogar, la vivienda presenta un nivel medio de deterioro y la familia busca oportunidades para mejorar sus condiciones, la madre jefa de hogar cuenta con educación primaria incompleta por lo que enfrenta desventajas sociales que restringen su acceso al empleo formal, la familia carece de redes de apoyo tanto familiares como comunitario. Aunado, existe una demanda específica para la titulación del inmueble donde han recibido por más de 27 años.

h) Es importante señalar que, según el historial del SABEN, la familia ha recibido intervención institucional desde el año 2003 hasta el año 2020. Entre los programas más relevantes se incluyen, el Subsidio de Atención a Familias (2006-2011 y 2013-2018) y la Transferencia Monetaria Condicionada Avancemos (2003-2005 y 2009-2020).

A pesar de los ingresos económicos obtenidos, la familia no ha logrado cubrir sus necesidades básicas, lo que resalta la importancia de la asistencia estatal durante esta década para satisfacer requerimientos esenciales en alimentación, salud y educación. Cabe resaltar que, en los sistemas institucionales no se registran las condiciones de pobreza con las que ingresó la familia al inmueble, pero es fundamental considerar, la necesidad de vivienda que enfrentaba, especialmente con tres menores a cargo, las limitaciones económicas por contar con bajos ingresos y la falta de empleo estable.

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.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

2.-Aprobar la segregación y donación del lote N° 8 C del Proyecto Limón 2000, que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 934-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en el Distrito Río Blanco, Cantón Limón, Provincia Limón, **para titular la nuda propiedad a favor de la señora Jiménez Chavarría Kisha Melissa, cédula # 702930684; reservándose el usufructo, uso y habitación a favor de la señora Chavarría González Sonia María, cédula # 502810228**, sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida; con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0053-08-2024-03 de fecha 23 de agosto 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	Modalidad de Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Kisha Melissa Jiménez Chavarría (Nuda Propietaria)	702930684	Segregación y Donación	L-0009766-1991	7-934-000	140	1.120.000,00
Sonia María Chavarría González (Usufructuaria)	502810228					

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

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.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos a continuar con la Resolución No.0070-11-2024-03.

**Ilianna Espinoza:** Da lectura del siguiente acuerdo.

**ACUERDO No. 19-01-2025**

**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



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

demás cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles...”.

**CONSIDERANDO**

a) La familia nuclear está compuesta por cinco integrantes: la señora Katia Fernández Hernández, de 38 años, cédula # 70169027, el señor Luis Eduardo Romero Sequeira, de 29 años cédula # 207370468, quienes han estado casados desde 2018. Junto a ellos conviven: Andy Daniel Pérez Fernández, de 20 años cédula # 118810582, soltero; Snyder Julián Pérez Fernández, de 16 años cédula # 120030707; y Dominy Junaiquel Miranda Fernández, de 12 años cédula # 703680688. Todos son de nacionalidad costarricense.

b) En lo que respecta a la salud de los miembros de la familia, la señora Katia Fernández indica que no presentan problemas de salud. El control médico lo llevan, cuando es necesario, en el EBAIS de Baltimore. Además, según la consulta realizada en los sistemas de información social de la CCSS, la familia de Katia está cubierta por el seguro social.

c) En relación con el registro educativo familiar, se evidencia un nivel académico bajo. La señora Katia Vanessa cuenta con educación primaria incompleta, mientras que el señor Luis Eduardo tiene educación secundaria incompleta. Andy Daniel ha completado el bachillerato y Snayder actualmente está cursando el décimo año en el Colegio Técnico Profesional de Bataan (CTP). Por su parte, Dominy está en sexto grado en la escuela La Esperanza de Matina.

d) Según el estudio socioeconómico, se ha determinado que el ingreso familiar proviene de tres miembros. La señora Katia recibe una pensión del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte (IVM) de ¢108.789.00 mensuales (ciento ocho mil setecientos ochenta y nueve colones). Su hijo Dominy también percibe una pensión del IVM, con un monto mensual de ¢65.273.00 (sesenta y cinco mil doscientos setenta y tres colones exactos). Por su parte, el señor Luis Eduardo trabaja en la empresa Chiquita Brands Costa Rica Sociedad de Responsabilidad Limitada como peón agrícola en labores livianas, donde recibe un ingreso mensual de ¢269.743.00 (doscientos sesenta y nueve mil setecientos cuarenta y tres colones exactos). Con estos ingresos, la familia debe cubrir sus necesidades básicas y los servicios públicos, sin contar con ningún ingreso adicional.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

e) Sobre la permanencia de la familia en el lote S/N, en La Esperanza de Matina, la señora Katia Fernández, a través de la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble, informa que ha residido en esta propiedad durante 12 años. En 2012, adquirió el lote por medio de una compra al señor José Luis Bustos, realizando un único pago de ¢1.500.000,00 (un millón quinientos mil colones exactos). Menciona que su exesposo, el señor William Miranda, obtuvo un préstamo para adquirir la propiedad, lo que implicó varios años de pagos al banco, ya que él trabajaba como misceláneo en la empresa de Abonos Agros en Búfalo de Limón, donde sus ingresos eran bajos y no cubrían todas las necesidades básicas de la familia. La adquisición de la vivienda respondió a una urgente necesidad habitacional, dado que anteriormente vivían de alquiler y tenían dos hijos menores a su cargo, quienes se encontraban en situación de riesgo debido a las limitaciones económicas. La baja escolaridad de los adultos, con educación primaria incompleta, dificultaba aún más el acceso a empleos estables y mejor remunerados, lo que obligaba a la familia a depender de un solo ingreso. La señora Katia destaca que, al ingresar a la propiedad, el lote era baldío. Con esfuerzo y recursos propios, lograron construir una pequeña casa de fibrolit. Sin embargo, en la actualidad, la vivienda se encuentra en mal estado y no han podido realizar mejoras debido a su situación económica. En el momento de la adquisición, el núcleo familiar estaba compuesto por Wilberth Miranda, Snyder Pérez, Dominik Miranda y Katia Fernández. Actualmente, residen de manera permanente en el inmueble Katia Fernández, Luis Romero Sequira, Dominik Miranda y Andy Pérez.

La señora Katia resalta que la compra del inmueble ha sido una gran bendición, brindándoles estabilidad habitacional. La cercanía de la escuela y el colegio ha facilitado la inclusión de sus hijos en el sistema educativo, mejorando así su desplazamiento diario. Asimismo, el acceso al trabajo de su compañero Luis Eduardo se ha vuelto más viable gracias a la proximidad de la vivienda.

El lote alberga una única vivienda, compuesta por dos divisiones. Su estructura es de fibrolit y cemento y presenta un estado de conservación deficiente, careciendo de pintura. Consta de tres habitaciones, un espacio destinado a sala-comedor, un baño con cerámica y un cuarto de pilas abierto, con corredor y con ventanas de vidrio. El techo es de zinc y de madera, y el patio está cerrado con alambre de púa. Además, cuenta con los servicios básicos disponibles.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Katia, solicita que se titule la propiedad a favor de la señora Fernández Hernández Katia, cédula # 701690279 y del señor Romero Sequeira Luis Eduardo, cedula # 207370468, nota con fecha 19 de marzo del 2024 (Folio 0057).

f) Según los parámetros SINIRUBUBE, así como la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 02 de julio del 2024, la familia se ubica en Línea de Pobreza No Pobres.

g) La Profesional en Desarrollo Social, Karis Vargas Espinoza, propone que la propiedad se titule de manera gratuita, con los gastos notariales cubiertos por la institución. Esta recomendación se basa en diversos factores. La visita social mostró que la familia habita en una vivienda con un alto grado de deterioro, lo que ha afectado negativamente su calidad de vida, especialmente la de los dos menores, quienes no pueden satisfacer adecuadamente sus necesidades habitacionales. A pesar de su deseo de acceder a un bono de vivienda, la falta de un título de propiedad constituye un obstáculo significativo para obtener este beneficio. Es importante mencionar que han estado solicitando la titulación del inmueble durante 12 años. Además, la jefa de hogar tiene educación primaria incompleta, lo que limita sus oportunidades para acceder a empleos mejor remunerados.

h) Es importante señalar que, según el historial en el SABEN, la familia ha recibido intervención institucional en 2020 al 2022, destacándose el subsidio de Transferencia Monetaria Condicionada Avancemos. A pesar de los ingresos económicos obtenidos, la familia no lograba cubrir sus necesidades básicas y educativas, lo que resalta la importancia de la asistencia estatal durante esta década para satisfacer requerimientos esenciales. No obstante, no existe un registro institucional que confirme la situación económica de la familia al momento de ingresar al inmueble. Sin embargo, las necesidades de vivienda siguen vigente porque han permanecido en el inmueble por más de 12 años.

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.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

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

2.-Aprobar la segregación y donación del lote S/N del Proyecto Esperanza, que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 21287-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en Distrito Matina, Cantón Matina, Provincia Limón, **para titular a favor señora Fernández Hernández Katia, cédula # 701690279 y del señor Romero Sequeira Luis Eduardo, cedula # 207370468**; con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0070-11-2024-03 de fecha 20 de noviembre 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. La familia beneficiaria de esta segregación y donación es la que se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalidad de Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Fernández Hernández Katia Romero Sequeira Luis Eduardo	701690279 207370468	Segregación y Donación	L-1201082-2008	7-21287-000	929,87	4.649.350,00

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

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.

SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Continuamos con la Resolución No.0071-11-2024-03.

**Ilianna Espinoza:** Da lectura del siguiente acuerdo.

**ACUERDO No. 20-01-2025**

**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

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles...”.

**CONSIDERANDO**

a) La familia nuclear está compuesta por seis integrantes: la señora Xinia María Ordoñez Hernández, de 40 años, cédula # 701580628, y el señor Rigoberto Quirós Solís, de 52 años cédula # 701000974, quienes viven en unión libre desde 2003. Con ellos viven Yuliana Aurora Quirós Ordoñez, de 17 años cédula # 703280200, soltera; Kendi Quirós Ordoñez, de 14 años cédula # 703520919; Ferlly Giralany Quirós Ordoñez, de 10 años y Lesther Manuel Quirós Ordoñez, de 21 años cédula # 702960651, soltero. Todos son de nacionalidad costarricense.

b) En lo que respecta a la salud de los miembros de la familia, la señora Xinia María Ordoñez indica que no presentan problemas de salud. El control médico lo llevan, cuando es necesario, en el EBAIS de Baltimore. Además, según la consulta realizada en los sistemas de información social de la CCSS, la familia de Xinia está cubierta por el seguro social.

c) En relación con el registro educativo familiar, se observa un bajo nivel académico. La señora Xinia María y el señor Rigoberto tienen educación primaria incompleta, mientras que Lesther Manuel ha finalizado la primaria. Según el Reporte de Estudiante Matrícula SABER-SINERUBE, se confirma que tres de sus hijas están inmersas en el sistema educativo: Yuliana cursa séptimo año en el CINDEA de 28 Millas - Line B, Kendi también está en séptimo año en el Liceo Rural Namaldi, y Ferlly se encuentra en tercer grado en la Escuela Académica La Esperanza. Además, la señora Xinia ha completado un curso de manipulación de alimentos en el Instituto Nacional de Aprendizaje (INA).

d) Según el estudio socioeconómico y reporte de SICERE-CCSS, se ha determinado que el ingreso familiar proviene de dos miembros. El señor Rigoberto trabaja como empacador y peón en la empresa Standard Fruit Company de Costa Rica Sociedad Anónima, donde recibe un salario mensual de ₡280.000,00 (doscientos ochenta mil colones). Su hijo Lesther Manuel también está empleado en la misma empresa, desempeñándose en las mismas funciones y percibiendo un ingreso mensual de ₡150.000,00 (ciento cincuenta mil colones). Además, la familia recibe un beneficio estatal del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) a través del programa Avancemos, por un monto mensual de ₡66.000.00 (sesenta y

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

seis mil colones). Con estos ingresos, la familia debe cubrir sus necesidades básicas y los servicios públicos, sin contar con ningún ingreso adicional.

e) En relación con la permanencia de la familia en el lote S/N en La Esperanza de Matina, la señora Xinia María informa, a través de la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble y de la visita domiciliaria, que ha residido en esta propiedad durante 15 años. En 2009, adquirió el lote mediante una donación del señor José Luis Bustos, quien inicialmente les prestó la vivienda para que la cuidara sin costo alguno. La señora Xinia menciona que aceptaron cuidar la casa porque en ese momento no tenían dónde vivir; residían en una propiedad prestada de su madre, la señora Flor María Hernández Ortiz, en la misma localidad. En ese entonces, la familia estaba conformada por cinco miembros: tres menores a su cargo, Lesther de cinco años, Yuliana de cuatro y Kendi de dos. Enfrentaban limitaciones económicas, ya que su compañero trabaja como peón en fincas bananeras, y su ingreso apenas alcanza para cubrir la alimentación y los servicios básicos. Les resultaba difícil encontrar un empleo mejor remunerado debido a que ambos tienen educación primaria incompleta. La señora Xinia, de manera esporádica, trabajaba en la cosecha de hojas de yute para contribuir al hogar, ya que se le dificultaba el cuidado de los menores. Además, menciona que recurrió a solicitar ayuda del estado para cubrir necesidades alimentarias y educativas, porque no alcanzan los ingresos que percibían. La señora Xinia destaca que, al ingresar a la propiedad, el lote contaba con una casa de cemento en regular estado. Actualmente, la vivienda se encuentra en mal estado y no han podido realizar mejoras debido a su situación económica. En el momento de la adquisición, el núcleo familiar estaba compuesto por Xinia, Rigoberto, Yuliana, Lesther y Kendi. En la actualidad, residen de manera permanente en el inmueble Xinia, Rigoberto, Yuliana, Lesther, Kendi y Ferlly.

La señora Xinia destaca que la donación del inmueble ha sido de gran ayuda para su familia, brindándoles estabilidad habitacional y permitiendo un ahorro significativo en el alquiler. La cercanía de la escuela y el colegio facilita la inclusión de sus hijas en el sistema educativo, mejorando su desplazamiento diario. Además, la proximidad de la vivienda ha hecho que el acceso al trabajo para su compañero Rigoberto y su hijo Lesther sea más viable. También se benefician del acceso a servicios de salud, ya que pueden realizarse chequeos médicos de rutina en el EBAIS cercano.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

El lote alberga una única vivienda, compuesta por dos divisiones. Su estructura es de cemento y presenta un estado de conservación deficiente, careciendo de pintura. La vivienda consta de tres habitaciones, un espacio destinado a sala-comedor, un baño con cerámica y un cuarto de pilas abierto, además de un corredor y ventanas de vidrio. El techo es de zinc y madera, y el patio está cerrado con alambre de púa y zinc. También dispone de los servicios básicos.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Xinia, solicita que se titule la propiedad a favor de la señora Ordoñez Hernández Xinia María, cédula # 701580628 y del señor Quirós Solís Rigoberto, cedula # 701000974. Nota con fecha 19 de marzo del 2024 (Folio 0157).

f) Según los parámetros SINIRUBUBE, así como la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 01 de julio del 2024, la familia se ubica en Línea de Pobreza No Pobres.

g) La profesional en desarrollo social, Karis Vargas Espinoza, propone que la propiedad se titule de manera gratuita, con los gastos notariales cubiertos por la institución. Esta recomendación se basa en diversos factores. La visita social reveló que la familia depende del estado para satisfacer las necesidades educativas de sus hijas, ya que sus ingresos no alcanzan para cubrir todas las necesidades básicas, viven de un solo ingreso familiar. Además, viven en una casa con un alto grado de deterioro, lo que ha afectado negativamente su calidad de vida, especialmente la de las tres menores a su cargo, quienes no pueden cubrir adecuadamente sus necesidades habitacionales. Es importante destacar que han estado esperando la titulación del inmueble durante 15 años. Por otro lado, la jefa de hogar tiene educación primaria incompleta, lo que limita sus oportunidades para acceder a empleos mejor remunerados.

h) Es importante señalar que, según el historial en el SABEN, la familia ha recibido intervención institucional desde 2013 hasta 2024, destacándose el subsidio de Transferencia Monetaria Condicionada Avancemos (2020-2024), Atención a la Familia (2013-2018 y 2020), el Bono Proteger (2020) y Formación Humana (2020). A pesar de los ingresos económicos obtenidos, la familia no ha logrado cubrir sus necesidades básicas y educativas, lo que resalta la importancia de la asistencia estatal durante esta década para satisfacer requerimientos esenciales. Además, la familia lleva 15 años esperando la titulación y regulación del inmueble, lo que subraya su urgente necesidad de vivienda propia.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

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

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

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

2.- Aprobar la segregación y donación del lote S/N del Proyecto Esperanza, que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 21287-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en Distrito Matina, Cantón Matina, Provincia Limón, **para titular a favor de la señora Ordoñez Hernández Xinia María, cédula # 701580628 y del señor Quirós Solís Rigoberto, cedula # 701000974**; con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0071-11-2024-03 de fecha 20 de noviembre 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. La familia beneficiaria de esta segregación y donación es la que se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalidad de Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ₡
Ordoñez Hernández Xinia María Quirós Solís Rigoberto	701580628 701000974	Segregación y Donación	L-0146415-1993	7-21287-000	896,44	4.482.200,00

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

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

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

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.

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Continuamos con la Resolución No.0072-11-2024-03.

**Silvia Castro:** Doy lectura del acuerdo.

**ACUERDO No. 21-01-2025**

**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



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

conducente que "...las declaratorias de Interés Social, no relacionadas con el Sistema, podrán ser emitidas por el INVU o el IMAS..." y en su Artículo N° 15, dispone en lo conducente "...la formalización e inscripción de las escrituras principales y adicionales, por medio de las cuales se formalicen, operaciones individuales de vivienda, declarada de Interés Social, estarán exentas del ciento por ciento de los derechos de registro, de los timbres fiscales, de los timbres y demás cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles...".

**CONSIDERANDO**

a) La familia nuclear está conformada por cuatro miembros: los cónyuges, señora María Andreina Amaya Coto, de 28 años cédula # 702370945, y señor Carlos Andrey Rodríguez Herrera, de 34 años cédula # 701980004, quienes contrajeron matrimonio en 2016. También viven con ellos sus hijos: Yelsyn Andrey Rodríguez Amaya, de 9 años cédula # 703860165, y Angeli Suseth Rodríguez Amaya, de 12 años cédula # 703630707. Todos son de nacionalidad costarricense.

b) En relación con la salud de los miembros de la familia, la señora María Andreina informa que no enfrentan problemas de salud. Acuden al EBAIS de Baltimore para sus controles médicos, únicamente cuando es necesario. Además, según la consulta realizada en los sistemas de información social de la CCSS, la familia cuenta con cobertura del seguro social.

c) En cuanto al registro educativo familiar, se observa un nivel académico bajo. La señora María Andreina y Carlos Andrey tienen educación secundaria incompleta. Angeli, por su parte, está actualmente en séptimo año en el Colegio de Namaldi, mientras que Yelsyn cursa el tercer grado en la escuela La Esperanza de Matina.

d) Según el estudio socioeconómico, se ha establecido que el ingreso familiar proviene de un único miembro. El señor Carlos Andrey trabaja en la empresa Taresqui Verde Sociedad Anónima como peón agrícola en labores livianas, percibiendo un ingreso mensual de ₡500.000,00 (quinientos mil colones). Además, dos de sus hijos se benefician de la Transferencia Monetaria Condicionada (TMC) del Programa Avancemos: Angeli Suseth y Yelsyn Andrey reciben cada uno ₡18.000,00 (dieciocho mil colones) mensuales. Con estos ingresos, la familia logra cubrir sus necesidades básicas y los pagos de servicios públicos, sin contar con ingresos adicionales.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

e) Sobre la permanencia de la familia en el lote S/N, La Esperanza de Matina, la señora María Andreina, a través de la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble y tras la visita domiciliaria, informa que ha residido en esta propiedad durante 10 años. En 2014, adquirió el lote mediante una donación de la señora Carmen Hernández Herrera, madre del señor Carlos. La decisión de la suegra de donar el lote se debió a varias razones. Según Andreina, la familia pasaba momentos de necesidades económicas, además no tenía dónde vivir, su condición era de allegados donde los suegros y tenía a su cargo una hija menor, lo que limitaba sus opciones laborales a un único ingreso. Este ingreso provenía de su compañero Carlos, quien trabajaba como peón agrícola en una plantación de bananos, pero su salario no era suficiente. Además, ambos tienen una escolaridad limitada, con secundaria incompleta, lo que dificulta el acceso a mejores oportunidades laborales y mejor remunerada. La señora Andreina destaca que, al ingresar a la propiedad, el lote contaba con una pequeña casa de láminas de zinc. Con esfuerzo y recursos propios, lograron construir una casa de madera. Sin embargo, en la actualidad, la vivienda se encuentra en mal estado y no han podido realizar mejoras debido a su situación económica. En el momento de la adquisición, el núcleo familiar estaba compuesto por Carlos Andrey Rodríguez, Andreina Amaya Angeli Suseth y su hija. Actualmente, residen de manera permanente en el inmueble Carlos Andrey Rodríguez, Andreina Amaya Angeli Suseth y Yelsy Andrey.

f) La señora Andreina destaca que poseer el inmueble ha sido una gran bendición, proporcionando estabilidad habitacional a su familia. La cercanía de la escuela y el colegio ha facilitado la inclusión de sus hijos en el sistema educativo, lo que ha mejorado su desplazamiento diario. Además, la proximidad de la vivienda ha hecho que el acceso al trabajo de su compañero Carlos Andrey sea mucho más viable.

El lote cuenta con una única vivienda que se compone de dos divisiones. Su estructura, de madera, se encuentra en un estado de conservación deficiente, ya que carece de pintura. La vivienda incluye dos habitaciones, un área destinada a sala-comedor, un baño con cerámica y un cuarto de pilas abierto, además de un corredor y ventanas de vidrio. El techo es de zinc sobre una base de madera y el patio está cerrado con alambre de púa. También dispone de los servicios básicos.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Andreina, solicita que se titule la propiedad a favor de la señora Amaya Coto María Andreina, cédula # 702370945 y del señor Rodríguez Herrera Carlos Andrey, cedula # 701980004, nota con fecha 19 de marzo del 2024 (Folio 0045).

g) Según los parámetros SINIRUBUBE, así como la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 05 de julio del 2024, la familia se ubica en Línea de Pobreza No Pobres.

h) La profesional en desarrollo social, Karis Vargas Espinoza, propone que la propiedad se titule de manera gratuita, con los gastos notariales cubiertos por la institución. Esta recomendación se fundamenta en varios factores. Durante la visita social, se observó que la familia reside en una vivienda con un alto grado de deterioro, lo que ha impactado negativamente su calidad de vida, especialmente la de los dos menores, quienes no pueden satisfacer adecuadamente sus necesidades habitacionales. Esto se ve limitado ya que la familia es dependiente de un único ingreso, el cual debe condicionar en cubrir necesidades básicas alimentarias, dejando descubierta otras necesidades elementales. La familia ha esperado durante diez años la titulación del inmueble, con el deseo de establecer un patrimonio familiar y regularizar la propiedad. Además, permanecer en la vivienda les facilita la rutina diaria, como los traslados a la escuela, al trabajo y a los servicios de salud.

i) Es importante señalar que, según el historial en el SABEN, la familia ha recibido intervención institucional desde 2019 hasta 2024, incluyendo el subsidio de Transferencia Monetaria Condicionada (TMC) Avancemos (2019 al 2024) y Bienestar Familiar en (2020). A pesar de los ingresos económicos obtenidos, la familia no ha podido cubrir sus necesidades básicas y educativas, lo que resalta la importancia de la asistencia estatal para satisfacer requerimientos esenciales. Además, la familia enfrenta necesidades de vivienda que el Estado no ha logrado atender adecuadamente.

j) 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.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

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

2.-Aprobar la segregación y donación del lote S/N del Proyecto Esperanza, que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 21287-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en Distrito Matina, Cantón Matina, Provincia Limón, **para titular a favor de la señora Amaya Coto María Andreina, cédula # 702370945 y del señor Rodríguez Herrera Carlos Andrey, cedula # 701980004** con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0072-11-2024-03 de fecha 20 de noviembre 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. La familia beneficiaria de esta segregación y donación es la que se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalidad de Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Amaya Coto María Andreina Rodríguez Herrera Carlos Andrey	702370945 701980004	Segregación y Donación	L-1201080-2008	7-21287-000	856,46	4.282.300,00

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

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.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos con la **Resolución No.0073-11-2024-03.**

**Silvia Castro:** Da lectura del siguiente acuerdo.

**ACUERDO No. 21-01-2025**

**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

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

demás cargas de los Colegios Profesionales y del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles...”.

**CONSIDERANDO**

a) La familia nuclear está compuesta por cuatro integrantes: la señora Fátima del Rosario Silva Chávez, de 42 años, con cédula de residencia #155829804010 y nacionalidad nicaragüense; y el señor Mario Espinoza Morales, de 55 años, con cédula #204490267, quienes han estado casados desde 2015. También viven con ellos sus hijas: Zelenia Raquel Espinoza Silva, de 16 años, con cédula #703360916, y Delia Yesenia Espinoza Silva, de 13 años, con cédula #703550219. Tanto el esposo como las hijas son de nacionalidad costarricense.

b) En lo que respecta a la salud de los miembros de la familia, la señora Fátima del Rosario indica que no presentan problemas de salud. El control médico lo llevan, cuando es necesario, en el EBAIS de Baltimore. Además, según la consulta realizada en los sistemas de información social de la CCSS, la familia de Fátima está cubierta por el seguro social.

c) En cuanto al registro educativo familiar, se observa un nivel académico bajo. La señora Fátima del Rosario y el señor Mario Espinoza tienen educación primaria incompleta. Según el Reporte de Estudiante Matrícula SABER-SINERUBE, se confirma que dos de sus hijas están matriculadas en el sistema educativo: Zelenia Raquel cursa el décimo año en el Colegio Técnico Profesional de Bataan, donde sigue una carrera técnica en secretariado ejecutivo, y Delia Yesenia está en octavo año en el mismo colegio.

d) Según el estudio socioeconómico y reporte de SICERE-CCSS, se ha determinado que el ingreso familiar proviene de un miembro. El señor Mario Espinoza trabaja como peón agrícola en labores livianas en la empresa Corporación de Desarrollo Agrícola del Monte Sociedad Anónima recibe un salario mensual de ₡500.000.00 (quinientos mil colones exactos). Con estos ingresos, la familia debe cubrir sus necesidades básicas y los servicios públicos, sin contar con ningún ingreso adicional.

e) En relación con la permanencia de la familia en el lote S/N, La Esperanza de Matina, la señora Fátima del Rosario informa, a través de la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble y una visita domiciliaria, que ha residido en esta propiedad durante 17 años. En 2007, adquirió el lote mediante una donación

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

realizada por la Asociación de Desarrollo de La Esperanza de Matina. La donación se llevó a cabo porque la señora Fátima y su familia no contaban con un lugar propio donde vivir; se alojaban en una casa prestada por el señor José López, quien les permitió residir allí a cambio de cuidar la propiedad. Su situación era complicada, ya que dependían de un único ingreso proveniente de un trabajo informal, que apenas cubre sus necesidades básicas. El señor Mario Espinoza trabaja en la finca del mismo propietario, realizando labores de mantenimiento, como chapeo y otras tareas necesarias. Además, su baja escolaridad limita las oportunidades de obtener ingresos más altos y mejores opciones de empleo. La familia en ese tiempo tenía cinco hijos menores a su cargo: Tatiana, de seis años; Mario José, de cinco; Rony, de tres; Ronaldo, de un año; y Frank, de meses, enfrentando numerosas limitaciones económicas y nutricionales. La señora Fátima desempeña el rol de cuidadora de sus hijos, lo que dificulta su capacidad para encontrar a alguien que se encargue de ellos y le permita optar por un trabajo que generara ingresos para la familia. Asimismo, menciona que ha requerido ayuda del estado para solventar las necesidades educativas de sus hijos y para alimentación, debido a que sus ingresos no eran suficientes.

La señora Fátima destaca que, al ingresar a la propiedad, el lote era baldío que para poder habitarla construyeron una casa de madera pequeña sin lujos porque no les alcanzaba. En el momento de la adquisición, el núcleo familiar estaba compuesto por Fátima del Rosario, Mario Espinoza, Tatiana, Mario José, Rony, Ronaldo y Frank. Actualmente, residen de manera permanente en el inmueble Fátima, Mario, Zelenia Raquel y Delia Yesenia.

La señora Fátima destaca que la adquisición del inmueble ha sido una gran bendición, brindándoles estabilidad habitacional y un entorno rural de paz y tranquilidad. La comunidad cuenta con una iglesia y una cancha de fútbol, lo que fomenta la práctica del deporte familiar. Además, la escuela promueve la inclusión escolar para sus hijas y hay pulperías donde pueden adquirir alimentos. Sin embargo, el transporte público de autobuses es bastante limitado, por lo que suelen buscar otros medios para desplazarse. El trabajo del señor Mario está cerca de la vivienda, facilitando su desplazamiento, y el EBAIS se encuentra próximo al hogar, lo que les permite realizar chequeos médicos rutinarios con facilidad.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

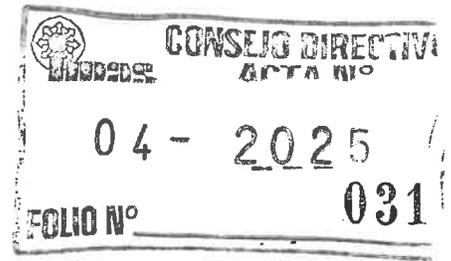
El lote alberga una única vivienda, compuesta por dos divisiones. Su estructura es de fibrocemento y presenta un estado de conservación deficiente, careciendo de pintura. Consta de dos habitaciones, un espacio destinado a sala-comedor, un baño con cerámica y un cuarto de pilas abierto, con corredor y con ventanas de vidrio. El techo es de zinc con perling y el patio está cerrado con alambre de púa y zinc. Además, cuenta con los servicios básicos disponibles.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora Fátima, solicita que se titule la propiedad a favor de la señora Silva Chávez Fátima del Rosario cédula residencia # 155829804010 y del señor Espinoza Morales Mario, cedula # 204490267, nota con fecha 18 de marzo del 2024 (Folio 0052).

f) Según los parámetros SINIRUBUBE, así como la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 01 de julio del 2024, la familia se ubica en Línea de Pobreza No Pobres.

g) La profesional en desarrollo social, Karis Vargas Espinoza, propone que la propiedad se titule de manera gratuita, con los gastos notariales cubiertos por la institución. Esta recomendación se basa en varios factores. Durante la visita social, se observó que la familia vive actualmente de un solo ingreso económico, el cual apenas cubre sus necesidades básicas de supervivencia sin poder atender otras necesidades familiares. Además, ambos jefes de hogar tienen educación primaria incompleta, lo que limita sus oportunidades de acceder a empleos mejor remunerados. La vivienda presenta un alto grado de deterioro, lo que ha afectado negativamente su calidad de vida, especialmente la de las dos menores, quienes no pueden satisfacer adecuadamente sus necesidades habitacionales y la falta de recursos económicos impide que la familia realice mejoras al inmueble. La familia ha estado solicitando la titulación del inmueble, ya que lleva 17 años viviendo allí de manera permanente.

h) Es importante señalar que, según el historial en el SABEN, la familia ha recibido intervención institucional desde 2012 hasta 2022. Destacan el subsidio de Transferencia Monetaria Condicionada Avancemos (2012-2022) y el programa de Atención a la Familia (2020-2021). El análisis de la intervención estatal indica que la familia ha requerido estos beneficios a lo largo de los años debido a su incapacidad para cubrir sus necesidades básicas y educativas.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

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

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

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

2.- Aprobar la segregación y donación del lote S/N del Proyecto Esperanza, que es parte de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real 21287-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en Distrito Matina, Cantón Matina, Provincia Limón, **para titular a favor de la señora Silva Chávez Fátima del Rosario cédula residencia # 155829804010 y del señor Espinoza Morales Mario, cédula # 204490267.**; con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0073-11-2024-03 de fecha 20 noviembre 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. La familia beneficiaria de esta segregación y donación es la que se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre	Cédula	Modalidad de Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Silva Chávez Fátima del Rosario Espinoza Morales Mario	155829804010 204490267	Segregación y Donación	L-1169386-2007	7-21287-000	932,76	4.663.800,00

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

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

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

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.

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Continuamos con la Resolución No.0074-11-2024-01.

**Silvia Castro:** Da lectura del siguiente acuerdo.

**ACUERDO No. 23-01-2025**

**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,

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

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 cuatro miembros, la señora María Auxiliadora García Sánchez, 45 años, divorciada, ama de casa y de nacionalidad nicaragüense, y sus hijas: Julissa de 20 años, Emily de 15 años y Dan de 11 años, los tres de nacionalidad costarricense.

b) En relación al estado de salud del grupo familiar, en Informe Técnico Social (ITS) refiere que la familia disfruta de buena salud, y que en términos generales llevan un control médico sobre el estado de salud y vacunación, muy especialmente de la persona menor de edad. No se identifica problemas de enfermedades crónicas ni discapacidad física y/o mental. La familia mantiene un balance óptimo en su condición de salud.

Con respecto al aseguramiento, según constancias de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), la señora María Auxiliadora, Julissa y Emily tienen derecho a la prestación de servicios por ser beneficiarias de pensión por muerte. El hijo menor mantiene el beneficio por estar cubierto por el seguro familiar, en este caso, brindado por su progenitor.

c) Con relación al registro educativo de la familia, la señora María Auxiliadora cuenta con secundaria incompleta, Julissa es estudiante de primer año de educación superior, cursa Contaduría Pública en la UCR, Emily es estudiante de décimo año, en la especialidad de Contabilidad del Colegio Técnico de La Carpio, y la persona menor de edad está cursando el quinto grado y asiste a la Escuela Juan Rafael Mora Porras. La señora María Auxiliadora no recibe ninguna capacitación técnica para optar por un mejor empleo.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se identifica que el ingreso familiar, en la actualidad, proviene del trabajo que desempeña la señora María Auxiliadora como trabajadora del hogar, de la pensión alimenticia voluntaria que percibe por parte del padre de su hijo menor y de las pensiones que reciben, la madre y las dos hijas, del Régimen de IVM, por fallecimiento del esposo y papá de Julissa y Emily; dichos ingresos suman al mes un total de ¢417,038.10 (cuatrocientos diecisiete mil treinta y ocho colones con 10/100). El total de los ingresos que percibe la familia son invertidos en satisfacer necesidades básicas, vinculadas a la alimentación, vestimenta, educación, pagos de servicios básicos, impuestos municipales, transporte, internet (fundamental para el desarrollo de actividades cotidianas básicas para el estudio), entre otros.

e) Sobre la permanencia de la familia en el lote del Proyecto La Carpio, zona Pro-Desarrollo, refiere la solicitante de la titulación, mediante la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble, que tienen 20 años de vivir en la propiedad. Indica que la adquirieron mediante compra de mejoras a la señora Nidia María Gutiérrez Ureña por ¢ 1,000,000.00 (un millón de colones exactos) para eso vivía con el papá de sus hijas mayores el señor Julio Alfredo Gutiérrez. En ese momento su grupo familiar lo conformaban la pareja y sus dos hijas mayores: Stacy y Julissa, posteriormente nació Emily y Dan.

Desde que adquirieron la propiedad la familia ha invertido recursos tratando de hacerle algunas mejoras a la vivienda, que con el paso de los años se deteriora; sin embargo, en la actualidad la vivienda requiere algunas reparaciones para mejorar el estado actual, pero indica que está a la espera de la escritura para poder tener acceso al bono de vivienda.

La construcción de la vivienda es tipo zócalo, las paredes principales se definen por cuatro filas de block y cemento, con estructura de madera forrada, en la parte externa con zinc, mientras que la parte interna son láminas de plywood, el techo en zinc en regular estado de conservación no cuenta con cielo raso y el piso es de cemento en mal estado; la vivienda cuenta con tres habitaciones, sala-cocina, baño/servicio sanitario, conectado a un tanque séptico y tiene área de lavado. La residencia cuenta con servicios formales de agua, electricidad, internet, y televisión por cable.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

Mediante boleta de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora María Auxiliadora García Sánchez, cédula de residencia # 155812969919, solicita que la propiedad se titule a su nombre.

f) Según la FIS, aplicada el 28 de marzo 2023, la familia califica, según Línea de Pobreza, como No Extrema, con un puntaje de 416 y en grupo 2; según SINIRUBE determinó que la familia se encuentra en situación de Pobreza Extrema.

g) La Profesional en Desarrollo Social, Yisleny Rocío Vargas Robles, recomienda que la donación del inmueble, así como el pago de los gastos notariales sean asumidos por la Institución, basado en la situación de pobreza en que vive la familia; además por los años que tienen de vivir en la propiedad. La titulación a título gratuito contribuiría significativamente a mejorar la estabilidad habitacional del grupo familiar.

h) Cabe indicar que según el historial en el SABEN, la familia registra antecedentes de intervención Institucional desde el año 2007 y hasta el año 2010, destacando el Beneficio Atención a Familias; así como, a raíz de la pandemia, el Beneficio Emergencias.

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.- Derogar el Acuerdo N° 183-07-2023.

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

3.- Aprobar la segregación y donación del lote # 49-D del Proyecto La Carpio, zona Pro-Desarrollo, que es parte de la finca inscrita en el Partido de San José folio real 527015-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, para titular el inmueble **a favor de la señora García Sánchez María Auxiliadora cédula de residencia # 155812969919**; con base en la recomendación emitida en la

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

Resolución # 0074-11-2024 de fecha 21 de noviembre 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. La persona beneficiaria de esta segregación y donación es la que se describe a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
García Sánchez María Auxiliadora	155812969919	Segregación y Donación	SJ-2263943-2021	1-527015-000	137	4.795.000.00

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

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

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

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

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

**Berny Vargas:** Nada más, porque no se me el nombre de todas las personas que se han leído, pero este es aquel caso donde la persona renunciaba a su propio derecho, ¿Este era el caso?

**Ilianna Espinoza:** No sé, si don Felipe sabe de este caso, si es el mismo.

**Luis Felipe Barrantes:** Don Berny, este es el vino este mismo año.

SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025

**Ilianna Espinoza:** Creo que dos sesiones antes, que revisamos.

**Berny Vargas:** La persona estaba haciendo una renuncia, porque quería que se titulara diferente.

**Luis Felipe Barrantes:** Creo que no don Berny, porque ese está a la espera de un documento que tiene que emitir la Asesoría Jurídica, no es el mismo.

**Berny Vargas:** No, es entonces.

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

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Procedemos con la Resolución No.0075-11-2024-04.

**Silvia Castro:** Da lectura del siguiente acuerdo.

**ACUERDO No. 24-01-2025**

**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.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

**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 compuesta por dos integrantes, la jefa de familia es la señora Teresa del Milagro Albenda Albenda, cédula de identidad número 503130140, costarricense, soltera, con 44 años, vendedora de lotería. Y su hermano, el señor Víctor Hugo Albenda Albenda, cédula de identidad número 502770276, costarricense, soltero, con 51 años, desempleado.

b) Referente a la salud de los integrantes, se resalta que la señora Teresa no posee enfermedades crónicas o terminales. Sin embargo, el señor Víctor Hugo padece de reumatismo y tiene problemas de alcoholismo y drogadicción. Por su parte, en cuanto al aseguramiento, de acuerdo con la consulta realizada en los sistemas de información social de la CCSS, se identifica que la señora Teresa tiene derecho a la prestación de los servicios médicos, ya que; cotiza como trabajador independiente y el señor Víctor Hugo no cuenta con ninguna modalidad de aseguramiento. Con lo anterior, se evidencia que el señor no tiene cubierta su necesidad básica de acceso a los servicios de salud, esto se considera como un factor agravante, tomando en consideración las complicaciones de salud que el señor posee.

c) En lo que respecta al nivel educativo, la jefa de familia cuenta con el grado académico de secundaria completa, mientras que el señor Víctor Hugo posee un nivel académico bajo, ya que cuenta con primaria incompleta. Ninguno de los integrantes posee cursos de capacitación técnica ni tecnológica

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

d) Referente a la situación socioeconómica del hogar, de conformidad con el estudio socioeconómico, se identifica que el único ingreso con el que cuenta la familia proviene de los oficios no calificados por cuenta propia que realiza la señora Teresa. Según declaración jurada de ingresos se desempeña como vendedora ambulante de lotería y con esta actividad genera un ingreso mensual de ₡395.938,00 (trescientos noventa y cinco mil novecientos treinta y ocho colones 00/100). Con este ingreso se deben cubrir las necesidades básicas del hogar y el pago de los servicios públicos. No cuentan con ningún otro ingreso adicional.

Precisa resaltar que, este monto no es estable, al ser una actividad por cuenta propia, los ingresos son variados. Según menciona la señora Teresa, este es el monto mínimo que debe registrar para el tema del pago del seguro como trabajador independiente, sin embargo, en muchas ocasiones genera un monto mucho menor al indicado. Asimismo, se resalta el factor de la informalidad laboral, ya que es un oficio ocasional que no le garantiza a la familia una estabilidad laboral.

e) Respecto a la permanencia de la familia en el lote # 52 ubicado en el Proyecto Urbanización La Nación, la señora Teresa mediante la Boleta de Declaración Jurada de Posesión de Inmueble, manifiesta que tiene 44 años de vivir en la propiedad de manera pacífica e ininterrumpida. Refiere que la propiedad fue adjudicada a su mamá, desde el momento en el que se creó la Urbanización, hace aproximadamente 52 años. Inicialmente el grupo familiar estaba conformado por Viviana del Carmen Albenda Albenda (madre) y Manuel Albenda Albenda (hermano).

De acuerdo con la entrevista realizada, la señora Teresa indica que su mamá habitó el inmueble por muchos años y con el paso del tiempo nacieron ella y sus otros hermanos, todos vivieron en el lugar durante su niñez y adolescencia y una vez que cumplieron la mayoría de edad, se trasladaron a vivir a otros domicilios, formando sus propios núcleos familiares. La única que ha permanecido durante todos sus años de vida en dicha propiedad es la señora Teresa del Milagro Albenda Albenda, cédula de identidad número 503130140. Actualmente en el inmueble también habita el señor Víctor Hugo Albenda Albenda, cédula de identidad número 502770276, esto debido a que la señora Teresa cuida de él debido a sus condiciones de salud y adicciones indicadas en el apartado b) del presente documento.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

Según se verificó por medio de la visita domiciliar, el lote consta de una sola vivienda, cabe resaltar que anteriormente la vivienda principal estaba ubicada en la parte del frente de la propiedad, sin embargo, con el paso de los años la vivienda se deterioró y tuvieron que demolerla. Actualmente existe una construcción de un pequeño departamento, su estructura es de zócalo en regular estado, el mismo fue construido hace 22 años y aún tiene muchos detalles pendientes por terminar. Cuenta con dos habitaciones, un recinto orientado a ser sala-comedor y cocina, un baño, piso de cemento, no cuenta con cielo raso, techo de zinc. Cuenta con disponibilidad de agua potable y servicio de electricidad.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, se solicita que se titule el terreno con plano número: P-0397198-1997 a favor de la señora Teresa Albenda Albenda, cédula de identidad número 503130140, nota con fecha 19 de junio del 2024.

Precisa resaltar que; a pesar de que en la propiedad habitan dos hermanos, se solicita que la titulación se efectúe únicamente a nombre de la señora Teresa, debido a la situación particular del señor Víctor Hugo, el cual como ya se mencionó, se encuentra en consumo de drogas y problemas de alcoholismo. Así mismo, en el expediente familiar consta un documento firmado por todos los hermanos donde manifiestan estar de acuerdo con que el proceso de Titulación se efectúe únicamente a favor de la señora Teresa Albenda Albenda.

f) De acuerdo con la Ficha de Información Social (FIS), aplicada el 18 de enero del 2024, la familia califica según los parámetros de SINIRUBE en condición de No Pobres, sin embargo, como ya se evidenció, el ingreso que percibe la familia se destina a cubrir las necesidades básicas del hogar y no es un ingreso estable. Así mismo, como también se evidenció en el apartado e) del presente documento, la donación del terreno se llevó a cabo hace 52 años por el Instituto Mixto de Ayuda Social sustentada en la condición socioeconómica difícil que presentaban estas familias.

g) La Profesional en Desarrollo Social, Licda. Vianney Vanessa Marín Hernández recomienda que se titule la propiedad en modalidad a título gratuito y que los gastos notariales los cubra la Institución, basado en los años que ha vivido la familia en el inmueble; además porque han habitado de manera pacífica e

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

ininterrumpida en la vivienda por más de 44 años, y por no poseer ningún bien inmueble inscrito a su nombre.

Si bien, de acuerdo con los parámetros institucionales, la familia no se encuentra en condición de pobreza, se recomienda la titulación bajo la modalidad gratuita, debido a que actualmente el ingreso que percibe el hogar se destina a cubrir las necesidades básicas y es insuficiente para que la familia asuma los gastos notariales.

Aunado a ello, de acuerdo al criterio profesional se considera la donación del terreno a la familia solicitante como una necesidad de carácter urgente, debido a que esto implicaría un impacto positivo en sus condiciones de vida, y a su vez brindaría la seguridad jurídica necesaria para que la familia pueda realizar los trámites que requieran en cuanto al mejoramiento de su vivienda, ya que como se indicó en el apartado e) del presente documento, la vivienda actual debe terminar de construirse, ya que la anterior fue demolida por deterioro.

h) Cabe indicar que según la consulta realizada en el historial del expediente familiar número 1446685, este hogar no registra antecedentes de intervención institucional, sin embargo, de acuerdo con la indagación realizada se puede concluir que, aunque no existen estos registros en los sistemas institucionales, se tiene información de que hace 52 años el Instituto Mixto de Ayuda Social realizó la donación de estos terrenos del Proyecto Urbanización la Nación a familias que se encontraban con condiciones socioeconómicas difíciles.

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 # 52, del Proyecto Urbanización La Nación que es parte de la finca inscrita en el Partido de Guanacaste folio real 0097905-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en, Ciudadela Manuel Córdoba, Segunda entrada, Distrito Liberia, Cantón Liberia,

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

Provincia Guanacaste, para titular el inmueble a favor de la señora **Teresa del Milagro Albenda Albenda** cédula de identidad # **503130140**, con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0075-11-2024-04 con fecha 26 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. La persona beneficiaria de esta donación es las que se describe a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Parte del Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ₡
Teresa del Milagro Albenda Albenda	503130140	Segregación y donación	P- 0397198-1997	5-0097905-000	237,97 m <sup>2</sup>	¢10,708 650 00

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

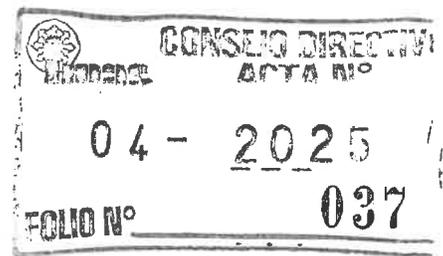
Dicho acto administrativo se realizará de conformidad con las siguientes condiciones:

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.

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos a continuar con la Resolución No.0076-11-2024-04.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

**Silvia Castro:** Doy lectura del siguiente acuerdo.

**ACUERDO No. 25-01-2025**

**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...".

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

**CONSIDERANDO**

a) Familia nuclear, con jefatura femenina conformada por cuatro integrantes; la jefa del hogar Terry Meriam Obando González, con cédula de identidad número 604160854, costarricense, casada, con 30 años, la cual se dedica a las labores domésticas. Su esposo, el señor Luis Brian Elizondo Vargas con cédula de identidad número 603850045, costarricense, casado, con 34 años, el cual se desempeña como guarda penitenciario. Ambos procrearon dos hijos; Bryan y Yalesky Elizondo Obando, ambos menores de edad, estudiantes de secundaria.

b) Referente a la salud de los integrantes, se rescata que la señora Terry indica no tener ningún padecimiento, al igual que su hija Yalesky. Sin embargo, el señor Luis sí posee una discapacidad física, ya que recientemente sufrió un accidente en el que casi pierde una de sus extremidades inferiores y eso le provocó disminución de la movilidad en su pierna, agrega que aún se encuentra en proceso de recuperación y terapias.

Aunado a lo anterior, el menor Bryan Dairon presenta algunos padecimientos de salud, es asmático crónico, tiene soplo sistólico, una fisura en una válvula del corazón, columna bífida y la mayor complicación de salud del menor es una enfermedad llamada pectus excavatum, la cual consiste en una mal formación de las costillas y el hueso central del pecho. La señora Terry indica que actualmente el menor se encuentra en lista de espera para una cirugía y que dichas complicaciones de salud comprometen la vida del menor. Agrega que el menor debe asistir a citas de control médico muy frecuentemente y que ella no puede laborar porque debe dedicarse al cuidado de su hijo.

Por su parte, según consulta realizada en los sistemas de información de la CCSS, la familia tiene derecho a la prestación de los servicios médicos, ya que el señor Luis Brian cotiza como asegurado directo asalariado y con esta modalidad de aseguramiento cubre a los demás integrantes de su familia.

c) En lo que respecta al registro educativo familiar, se resalta que el señor Luis Bryan cuenta con secundaria incompleta, mientras que la señora Terry posee secundaria completa y menciona haber iniciado una carrera universitaria hace algunos años, sin embargo, debido a las dificultades económicas, no logró concluirla. Indica que únicamente cursó el primer año de la carrera.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

Aunado a ello, las dos personas menores de edad, Bryan y Yalesky actualmente se encuentran cursando secundaria y ambos cuentan con el beneficio Avancemos. Por su parte, los integrantes del hogar indican no contar con ningún tipo de capacitación técnica ni tecnológica.

d) Referente a la situación económica del hogar, de conformidad con el estudio socioeconómico y según la documentación aportada por la familia, se hace constar que el único ingreso que se percibe en el hogar es el salario del señor Luis Brian, él se desempeña como guarda penitenciario y recibe un monto mensual de ¢476.874,00 (cuatrocientos setenta y seis mil ochocientos setenta y cuarto colones 00/100). En el hogar no se cuenta con más ingresos, debido a que la señora Terry indica que ella no puede trabajar, ya que se dedica a los oficios domésticos y al cuidado de su hijo Bryan debido a los padecimientos de salud del menor.

De acuerdo con lo anterior, se puede analizar que el ingreso que se percibe en el hogar es inferior al costo de la canasta básica per cápita, por lo que se concluye que este ingreso es insuficiente y no permite cubrir las necesidades básicas del hogar. Aunado a ello, con este monto la familia también debe costear la atención y tratamiento de las complicaciones de salud que posee una de las personas menores de edad, según indica la familia, frecuentemente el menor debe asistir a sus citas de controles médicos y esto genera un gran costo para la familia que en ocasiones no tienen cómo sufragar.

e) Respeto a la habitabilidad, es necesario contextualizar las condiciones que propiciaron el ingreso del grupo familiar al terreno propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, de acuerdo con la entrevista realizada durante la visita domiciliar y la documentación adjunta en el expediente familiar, la señora Terry menciona que desde hace 25 años habitan en el terreno. Según menciona doña Terry en el año 1999 el lote se encontraba vacío y su familia no tenían donde vivir, por lo que decidieron ingresar al lote de manera pacífica. En ese momento la familia construyó un pequeño rancho, de material de desecho y latas y desde entonces habitan en ese lugar.

Se resalta que, al momento de ocupar el terreno, el grupo familiar estaba integrado por Heidy Matarrita Matarrita, cédula de identidad número 602940086 y Terry Meriam Obando González, con documento de identidad número 604160854. La señora Heidy es la tía de crianza de doña Terry. Hace 7 años, doña Heidy se

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

trasladó a vivir a otro domicilio y la propiedad quedó habitada por Terry y su núcleo familiar detallado en el apartado a) del presente documento.

Por su parte, en cuanto a las condiciones de la vivienda, la misma está construida de madera y latas de zinc, es un sólo aposento y se encuentra en muy mal estado, el techo tiene muchas goteras y según indica la familia existe riesgo de inundación. La vivienda cuenta con disponibilidad de agua potable y servicio de electricidad por medio de conexión ilegal.

Mediante la Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la familia solicita que se titule el terreno con plano número P-41443-2023 a favor de los señores Terry Meriam Obando González, con documento de identidad número 604160854 y Luis Brian Elizondo Vargas con documento de identidad número 603850045. Nota con fecha 25 de septiembre del 2024.

f) De acuerdo con la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 25 de septiembre del 2024, la familia califica según los parámetros de SINIRUBE, en categoría de no pobreza. Si bien, la familia no se encuentra en condición de pobreza básica o extrema, como se abordó en el apartado d) del presente documento, los ingresos que percibe el hogar son insuficientes y no permiten suplir si quiera el costo de la canasta básica per cápita. Asimismo, se resalta que existen registros donde se corrobora que anteriormente la familia sí se ubicaba en condición de pobreza de acuerdo con los parámetros institucionales. Esto se puede constatar en el historial institucional, en el cual consta que la familia ha sido beneficiaria de la oferta programática institucional desde el año 2009.

g) La Profesional en Desarrollo Social, Licda. Vianney Vanessa Marín Hernández recomienda que se titule la propiedad en modalidad gratuita y que los gastos notariales los cubra la Institución, basado en los 25 años que ha vivido la familia en el terreno y por no poseer ningún bien inmueble inscrito a su nombre. Asimismo, se recomienda la Titulación ya que mediante la visita domiciliar se corrobora que la familia solicitante actualmente habita en el inmueble.

Aunado a ello y de acuerdo con el criterio profesional se considera como una necesidad de carácter urgente realizar la donación del terreno a la familia solicitante, ya que, esto implicaría un impacto positivo en sus condiciones de vida, asegurando por medio de la escritura; la seguridad jurídica necesaria para que pueda realizar los trámites que requiera en cuanto al mejoramiento de su vivienda,

SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025

ya que como se indicó en el apartado e) del presente documento, la misma se encuentra en muy mal estado.

Si bien, de acuerdo con los parámetros institucionales, la familia no se ubica en condición de pobreza, se recomienda la titulación bajo la modalidad gratuita, debido a que actualmente el ingreso que percibe el hogar es insuficiente para asumir los gastos notariales. Como se evidenció en el apartado d) del presente documento, los ingresos se destinan a cubrir las necesidades básicas del hogar y a sufragar los gastos médicos debido a los padecimientos de salud del menor Brian Dairon. Asimismo, según lo expuesto por la señora Terry, actualmente se encuentra en trámite de solicitud de un bono de vivienda, sin embargo, se tiene claridad de que, por no poseer la escritura de vivienda, no sería materialmente posible que le otorguen el bono, por esta razón se considera fundamental otorgar el título de propiedad la familia, y de esta manera garantizar su derecho a acceder a adecuadas condiciones de habitabilidad.

h) Cabe indicar que según consta en el expediente institucional número 1210907, este hogar cuenta con histórico de aplicación Ficha de Información Social (FIS) desde el 2009, mismo año en el que inició a recibir beneficios de la oferta programática institucional. En este año la familia fue beneficiaria de Avancemos, dicho beneficio lo continúa recibiendo actualmente. Asimismo, en los años 2020, 2023 y 2024 recibió el beneficio de Atención a Familias y finalmente en el presente año se encuentra recibiendo el beneficio de Procesos Formativos.

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 S/N, del Proyecto San Luis, finca inscrita en el Partido de Puntarenas folio real 048940-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social, que se localiza en, San Luis, Distrito Chacarita, Cantón Puntarenas, Provincia Puntarenas **para titular el inmueble a favor de señora Terry Meriam Obando González cédula de identidad # 604160854 y el señor Luis Brian**

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

**Elizondo Vargas, cédula de identidad # 603850045**, con base en la recomendación emitida en la Resolución # 0076-11-2024-04 con fecha 26 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. La persona beneficiaria de esta donación es las que se describe a continuación:

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Terry Meriam Obando González Luis Brian Elizondo Vargas	604160854 603850045	Donación	P-0365104-1979	6-048940-000	222,88	1.560.160,00

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

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

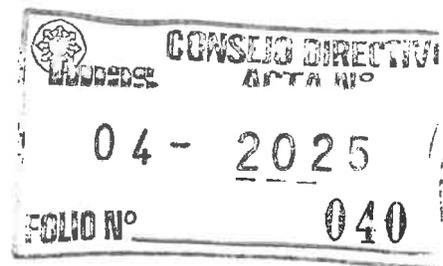
1.- Dentro del acto notarial de traspaso se incorporará una limitación de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 7151, exceptuando a los beneficiarios que estén sujetos al Decreto N° 43492-MTSS-MDHIS, que indica en lo referente a la inscripción de las limitaciones y de la Hipoteca 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.

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Vamos con la Resolución No.0083-12-2024-05.

**Silvia Castro:** Da lectura del siguiente acuerdo.



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

**ACUERDO No. 26-01-2025**

**RESULTANDOS**

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

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

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

**CONSIDERANDO**

a) Familia nuclear, conformada por tres miembros, la señora Rojas Benavides María Inés de la Tri, 58 años; ama de casa; su esposo, el señor Sequeira Calero Geovanny, 60 años; asalariado; y su hijo, el joven Sequeira Rojas Geovany Ariel, 29 años y asalariado. Todos de nacionalidad costarricense.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA**  
**JUEVES 30 DE ENERO DE 2025**  
**ACTA No. 04-01-2025**

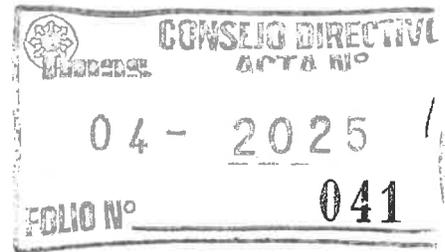
b) Con relación al estado de salud del grupo familiar, la señora María Inés de la Tri padece de asma; el señor Geovanny y su hijo Geovany Ariel no presentan enfermedades. No se identifica algún tipo de discapacidad en alguno de los miembros de la familia.

Con respecto al aseguramiento, según constancias de la CCSS, la señora María Inés de la Tri tiene derecho por medio de beneficio familiar; el señor Geovanni cumple con los requisitos para ser atendido ya que cotiza como asegurado directo asalariado; y el señor Geovanni Ariel no cuenta con Seguro Social.

c) En lo que respecta al registro educativo familiar, la señora María Inés de la Tri presenta sexto grado; el señor Geovanny completó la primaria; y su hijo Geovany Ariel obtuvo el Bachillerato de Secundaria. En cuanto a procesos formativos y de capacitación técnica, se identifica que este grupo familiar no participa de cursos o capacitaciones técnicas o tecnológicas.

d) De conformidad con el estudio socioeconómico, se identifica que el ingreso familiar es aportado por varios miembros, en detalle: el señor Geovanny es asalariado y se desempeña como Oficial de Policía en el Ministerio de Seguridad Pública y recibe un ingreso neto mensual de ₡688.552,96 (seiscientos ochenta y ocho mil quinientos cincuenta y dos colones 96/100) y el joven Geovany Ariel, es asalariado y labora como operador en la empresa Solar ING y recibe un ingreso mensual ₡319.354,74 (trescientos diecinueve mil trescientos cincuenta y cuatro colones 74/100). Con estos ingresos se atienden las necesidades básicas de la familia y el pago de los servicios públicos.

e) Sobre la permanencia de la familia en el lote A-16 del Proyecto Urbanización Tiribí y según entrevista realizada, así como lo señalado en la Boleta de Declaración Jurada de Posesión del Inmueble, la señora María Inés de la Tri confirma que adquirió el inmueble en el año 1991, por medio de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI); Aunado a lo señalado, se verificó en el folio # 005 la existencia de un documento de esta fundación dirigido al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), especificando el desarrolló el Proyecto Tiribí. Este proyecto fue adjudicado en su momento por la Comisión Especial de Vivienda (CEV) y la Comisión Nacional de Emergencias (CNE) y encargada del financiamiento mediante un crédito para vivienda. Es importante resaltar que la familia fue postulada y evaluada socioeconómicamente por el Estado para recibir una



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

solución habitacional debido a su situación de bajos recursos y la imposibilidad de acceder a una vivienda por sus propios medios.

Debido a lo anterior, la señora María Inés de la Tri presenta comprobantes de pago a (FUPROVI) por un monto total de ₡492.161,81 (cuatrocientos noventa y dos mil ciento sesenta y un colones con 81/100), además agregó que participaron de horas comunales para la construcción de su vivienda.

En ese entonces el grupo familiar estaba conformado por tres personas, su progenitora la señora María Inés de la Tri Rojas Benavides; el señor Geovanni Sequeira Calero y su hija, Johen Sequeira Rojas.

Además de lo señalado, se observa en visita domiciliar que la vivienda es pequeña, ubicada frente a calle principal expuesta a fuerte tránsito vehicular y cuenta con tres dormitorios en condiciones regulares. El dormitorio más amplio es utilizado por María Inés, el segundo es utilizado por su hijo. Existe un tercer cuarto que se usa para alojar a una mascota, específicamente un perro, dado que no cuentan con un corredor o patio, lo que complica las condiciones sanitarias, la cocina se encuentra en reparación y el piso es de cemento, tiene cielo raso. Dentro del lote existe una vivienda.

Mediante Boleta de Solicitud de Suscripción de Derechos para Titulación, la señora María Inés de la Tri solicita titular la nuda propiedad a favor del señor Sequeira Rojas Geovany Ariel, cédula de identidad # 116020447; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de la señora Rojas Benavides María Inés de la Tri, cédula de identidad # 106610979; y el señor Sequeira Calero Geovanny, cédula de identidad # 601820747; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida, nota con fecha 23 de mayo del 2024, folio # 0061.

f) Según los parámetros SINIRUBUBE, así como, en la Ficha de Información Social (FIS), actualizada el 04 de junio del 2024, la familia se ubica en Línea de No Pobreza.

g) La Profesional en Desarrollo Social, señora Karol María Barrios Hernández, rescata que, de conformidad con la situación socioeconómica que enfrentó la familia y los esfuerzos realizados que hizo el grupo familiar para poder cancelar el monto del inmueble a FUPROVI y que, de hecho, según indica la señora María Inés fue una de las razones fundamentales para la adquisición del inmueble; se

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

recomienda que se titule la propiedad en modalidad a título gratuito y que los gastos notariales los cubra la Institución, debido a que han vivido de manera pacífica e ininterrumpida en la vivienda por más de 33 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 no tiene antecedentes de intervención Institucional, según la investigación que se realizó al caso que nos ocupa, se puede concluir que, aunque no existen estos registros, la Institución (IMAS) en su momento, tuvo que haber efectuado la valoración social al grupo familiar; y producto de esta valoración, es que el IMAS entrega a la familia el inmueble que a la fecha se busca titular. A lo señalado, para más información, ver detalle en el punto e) del documento.

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 # A-16 del Proyecto Tiribí, de la finca inscrita en el partido de San José folio real 380387-000, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social que se localiza en el Distrito San Felipe, Cantón Alajuelita, Provincia San José, para titular la nuda propiedad a favor del señor Sequeira Rojas Geovany Ariel, cédula de identidad # 116020447; reservándose el usufruto, uso y habitación a favor de Rojas Benavides María Inés de la Tri, cédula de identidad # 106610979 y el señor Sequeira Calero Geovanny, cédula de identidad # 601820747; sobre toda proporción del inmueble y de forma indefinida; con base en la recomendación emitida en la resolución # 0083-12-2024-05 de fecha 16 de diciembre 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:



**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

Nombre	Cédula	Modalidad Titulación	Plano de Catastro	Folio Real	Área m <sup>2</sup>	Valor del Lote ¢
Rojas Benavides María Inés de la Tri (Usufructuaria)	106610979	Donación	SJ-0827553-1989	1-380387-000	90	4.050.000,00
Sequeira Calero Geovanny (Usufructuario)	601820747					
Sequeira Rojas Geovany Ariel (Nudo Propietario)	116020447					

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

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.

La señora Vicepresidenta procede con la votación del anterior acuerdo: Sra. Ilianna Espinoza Mora, Vicepresidenta, Sra. Floribel Méndez Fonseca, Directora, Sr. Ólger Irola Calderón, Director, Sr. Freddy Miranda Castro, Director y el Sr. Jorge Loría Núñez, Director, votan afirmativamente el acuerdo anterior y su firmeza.

**Ilianna Espinoza:** Agradecerle a doña Silvia por la lectura.

Hemos finalizado todas las resoluciones correspondientes a punto 5.1.

**SESION ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA  
JUEVES 30 DE ENERO DE 2025  
ACTA No. 04-01-2025**

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

**Ilianna Espinoza:** Pregunto si tienen algún tema que quieran revisar.

En caso de no tener, agradecerles a todos y que tengan una excelente tarde, noche.

Sin más asuntos que tratar, doy por finalizada esta sesión a ser las 5:55 pm.

  
**ILIANNA ESPINOZA MORA  
VICEPRESIDENTA**

  
**JORGE LORIA NÚÑEZ  
SECRETARIO SUPLENTE**