

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

Se da inicio a la sesión de Consejo Directivo N° 024-11, celebrada el jueves 31 de marzo de 2011, al ser las 11: a.m. con el siguiente quórum:

Dr. Fernando Marín Rojas, Presidente
Lic. Jorge Vargas Roldán, Vice Presidente
Licda. Rose Mary Ruiz Bravo, Secretaria
Licda. María Eugenia Badilla Rojas, Directora
Licda. Floribeth Venegas Soto, Directora
Licda. Isabel Muñoz Mora, Directora

INVITADOS EN RAZON DE SU CARGO

Licda. Mayra Díaz Méndez, Gerente General a.i.
MSc. Edgardo Herrera Ramírez, Auditor General
Lic. Berny Vargas Mejía, Asesor Jurídico General
Licda. Mayra Trejos Salas, Secretaría Consejo Directivo

ARTÍCULO PRIMERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA:

El señor Presidente somete a votación el orden del día.

Los señores directores manifiestan estar de acuerdo.

ARTICULO SEGUNDO: FIRMA DE LA ESCRITURA DE TRASPASO DE LAS AREAS COMUNALES DEL PROYECTO SANTO CRISTO DE ESQUIPULAS DEL INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL, A LA MUNICIPALIDAD DE PALMARES:

El señor Presidente solicita la anuencia para que ingresen a la sala de sesiones el señor Alcalde de Palmares y la Licda. Lyanneth Petgrave, Notaria Externa del IMAS.

Los señores Directores manifiestan estar de acuerdo.

Ingresan a la sala de sesiones los invitados.

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

El Lic. Berny Vargas señala que el acuerdo que se va a realizar con este acto corresponde al cumplimiento del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, que establece que debe trasladarse a la Municipalidad, lo que conlleva a una mejora para los habitantes de la población objetivo del IMAS y en su calidad de vida, por lo que para la Institución es bastante satisfactorio proceder con la formalización respectiva.

La Licda. Lyanneth Petgrave agrega que se va a proceder a firmar la escritura que se encuentra debidamente revisada, tanto por la Municipalidad de Palmares y la Asesoría Jurídica del IMAS.

Seguidamente la Licda. Mayra Díaz Méndez, Gerente General ai., procede con la firma al documento en análisis.

El señor Presidente agradece a la Municipalidad de Palmares, por recibir dicho traspaso para que le de el uso respectivo. Lamentablemente a lo largo del país existen muchas propiedades que no se ha logrado traspasar y eso limita el desarrollo de las familias cuando es una propiedad individual o de las comunidades, al no estar legalmente en posesión de los terrenos, limitan el desarrollo de la obras.

Se despide el señor Alcalde de Palmares y agradece al Consejo Directivo por el traspaso del proyecto.

ARTICULO TERCERO: ASUNTOS PRESIDENCIA EJECUTIVA:

3.1. VARIOS:

El señor Presidente informa de dos actos que realizó el día de ayer, uno en la mañana con varias organizaciones; la “Cadena de Hoteles Cariari- Corobicí” hizo una donación de televisores vía la comisión que tiene el IMAS, donde se beneficiaron varias juntas administrativas de centros educativos, hogares de ancianos, Obras del Espíritu Santo y otras organizaciones de bienestar.

Se ha venido programando una donación por mes, donde los beneficiarios reciban la donación directamente de la empresa que dona. Eso nos sirve para sensibilizar a las empresas, al ver que las donaciones se dan a los que más lo necesitan.

Esta reunión sirvió de marco para que conozcan las alianzas estratégicas que se quiere impulsar con las empresas privadas, igual para las organizaciones que asistieron.

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

Posteriormente, se trasladó a Acosta, a la Asamblea General de ASOPROAA, en la cual tuvo un espacio para explicar los programas sociales e inauguró las bodegas que el IMAS financió con un proyecto de Ideas Productivas, y que tuvo un valor de ¢75.000.000.

3.1. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE TRASPASO DEL DENOMINADO EL ROTULO, INSCRITO EN EL PARTIDO DE LIMÓN, FOLIO REAL 62565-000, SEGÚN PLANO CATASTRADO L-0701099-1987, CON UN ÁREA DE 139.810.04 M2, UBICADO EN EL DISTRITO TERCERO, RITA, CANTÓN SEGUNDO POCOCÍ, DE LA PROVINCIA DE LIMÓN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL:

Ingresa a la sala de sesiones la Licda. Mayra González León, Directora.

El señor Presidente solicita la anuencia para que ingrese los licenciados Juan Carlos Dengo, Subgerente de Desarrollo Social y Roy Vargas Solano, Línea de Acción Generación de Empleo.

Los señores Directores manifiestan estar de acuerdo.

Ingresan a la sala de sesiones los invitados.

El Lic. Roy Vargas procede a realizar una presentación del proyecto, que forma parte del acta.

Dentro de las situaciones que se presentan son casas en mal estado, el acceso al sistema financiero de la vivienda, existe un mismo lote con dos casas, es un tema pendiente de resolver. Se encontró un lote totalmente abandonado, se desconoce quien es el poseedor, se tienen que hacer estudios técnicos correspondientes, para adjudicarlos a otras personas. También se observaron casas abandonas. Por otra parte, se construyó un tanque para el agua potable.

Considera que habiendo identificados a todas las personas que están viviendo en los lotes y las situaciones que no habían sido esclarecidas, se procede el traslado del inmueble a la Asociación. En el documento presentado se detallan cada uno de los lotes con sus poseedores; en los que no se detallan los poseedores están pendientes de resolver.

A la Licda. Isabel Muñoz le preocupa las propiedades en las que aún no se sabe quienes son los propietarios. Al trasladarse este proyecto a la Asociación, pregunta en qué momento ellos puedan esa información de las propiedades que se desconocen sus dueños, como el caso

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

de unas quintas. Al tratarse de una zona muy pobre y objetivo es que las familias más pobres tengan su propiedad y que no sean esas quintas de personas que no lo necesitan.

El Lic. Roy Vargas responde que todavía no se ha podido constatar el dueño de esos terrenos que se encuentran en esa situación irregular, la metodología que se utilizó no les permitió determinar realmente quiénes eran los titulares de esos derechos de posesión. Tampoco no se pueden recomendar alguna posibilidad jurídica, para aquellos lotes que están ocupados por Iglesias, como tipo de desalojo.

Cuando se justifica la propuesta es que los lotes están pendientes de resolución, piensa que esa situación de lotes que están esa condición especial, podría ser abordada por medio de la introducción de una clausula en el acuerdo de donaciones, en el sentido que toda donación que se realice posterior y con respecto a esos inmuebles que ya han sido identificados, tiene que ser aprobada por la Institución, para evitar situaciones que contra vengam el propósito del inmueble, que es atender la situación de pobreza de las familias pobres.

El señor Presidente sugiere que se vea primero el trabajo de campo presentado por el Lic. Roy Vargas y presentar después el pronunciamiento de la Asesoría Jurídica y de la Comisión a la que se le asignó el trabajo, para luego valorar si es factible el traspaso y de qué tipo.

A la Licda. María Eugenia Badilla le preocupa que se haga un acto administrativo, con algo que está pendiente de resolver, qué se va a ser, si es legal que se traspase esos terrenos sin conocer de quién son a las familias que están en pobreza y pobreza extrema. También le preocupa, que el proyecto fue comprado con recursos de FODESAF.

El Lic. Berny Vargas explica que desde el inicio, se mal interpreto un poco la posición de la Asesoría Jurídica, en realidad el departamento es el más interesado que la finca deje de ser propiedad de IMAS, porque la institución no tiene una posibilidad de desarrollo dada la normativa existe, pero hay algunos bemoles que considerar, hace un tiempo fue convocado al BANHVI para una reunión, donde se quiso establecer un primer contacto para determinar los aspectos a regularse en el contrato de fideicomiso, fueron un listado de personas beneficiarias que no había sido elaborado por la Regional del IMAS en Limón, sino que ya lo tenía el representante del BANHVI.

Se mención la posibilidad de desarrollar un fideicomiso, pero el traspaso sería a la Asociación. En la Asesoría se analizó el tema y se llego a una conclusión de que el traspaso es viable desde el punto de vista jurídico, solo hay dos vías posibles, el primero que tiene sus desventajas en

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

tiempo como es el tramite de una ley especial, eso sería una forma segura de realizar el traspaso, la otra utilizar un par de normas que están contenidas en la Ley de Presupuesto, que autoriza al IMAS de realizar este tipo de traspasos, es viable jurídicamente si el Consejo Directivo lo acoge no genera responsabilidades a los Directores, no obstante, explica las condiciones que implica ese tipo de traspaso.

Nuestra Constitución Política indica la forma como se establecen las leyes en el país, establece un plazo específico para la entrada en vigencia de las Leyes Presupuestarias Ordinarias y Extraordinarias de la República, se restringe el accionar en muchas aéreas, son bastantes documentadas y están referidos aspectos meramente presupuestarios.

Muchas veces se aprovecho para establecer las normas atípicas entre esas leyes, que la Sala Constitución han dicho que son inconstitucionales, se establecieron dos a favor al IMAS uno el artículo 31 de y la otra el articulo 70 de la Ley 7083, en la primera dice que el IMAS podrá traspasar a Asociaciones, en el otro a entidades autorizadas por el sistema financiero. Los artículos de las Leyes de Presupuesto sea Ordinaria o Extraordinaria, encuentra vigencia dentro de un periodo presupuestario determinado, porque las normas típicas de un presupuesto son presupuestarias, las que no son presupuestarias pero están dentro de esas leyes son atípicas y tienen la particularidad que están vigentes al día de hoy, porque no estaban circunscritas a un periodo de tiempo, por lo que la Institución cuenta con la autorización en esa ley para hacer este traspaso.

Se evidenció un riesgo las cuales recomienda, la primera situación es que si en el contrato traslativo de dominio, sea de donación o lo que este Consejo Directivo considere conveniente, se lleva a cabo si el Banco o la Asociación no le dan un tratamiento para el desarrollo de la solución de la vivienda a alguna familia, de la forma que lo espera, eventualmente esta familia adquiriría por ley una legitimación, para plantear una acción de inconstitucionalidad, este tema es altamente técnico, no es que cualquier persona va a conocer, podría poner en riesgo esa declaración el acto administrativo dejaría de surtir efectos y se debe dimensionar en dos momentos específicos, si ese riesgo se configura en un daño por la acción de inconstitucionalidad, antes de que se hayan realizado las escrituras de traspaso a los particulares, las escrituras no se pueden realizar, pero si esa acción ocurre después de las escrituras, los que recibieron las escrituras, van a mantener su titulación siendo propietarios, pero el acto administrativo deja de ser efectivo por ser inconstitucional la norma, eventualmente se identifica un riesgo potencial, pero no genera el riesgo una responsabilidad para la administración ni para el Consejo Directivo, en el caso que se genere podría traer un riesgo a las familias, sino se hacen las escrituras antes.

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

Se realizó el análisis para ver de que forma se puede mitigar este riesgo, aunque no se pueda eludir, la recomendación es que a todas las familias que se le va a titular se haga por el contrato traslativo de donación, a ninguna persona se le cobre. También otra medida de control conveniente a utilizar, que el listado de personas no sea de un ente externo, sino de la Regional del IMAS en Limón, teniendo estas dos situaciones se va a poder mitigar bastante el riesgo y esto tiene que establecerse dentro de las escrituras de traspaso como en la constitutiva del fideicomiso, esa escritura va constituir el mandato el IMAS como fideicomitente, establece una serie de instrucciones para que el fiduciario vaya a ejecutar dentro del desarrollo de la finca, el fideicomiso en este caso vendría a ser tripartito en el caso se vaya a fundamentar el traspaso del artículo 31 de la Ley 7083, eso es haciendo el traspaso a la Asociación, el IMAS traspasaría estableciendo esos dos mandatos al Banco y que éste a la hora de hacer la titulación, se encargue de toda la logística para que traspase a las familias por donación y las que están en la lista.

Adicionalmente el Lic. Berny Vargas recomienda que las familias que vayan a completar los lotes que queden disponibles, si es que quedan, sean en condición de pobreza, independientemente de la entidad que la proponga y que también encuentre las mismas condiciones en que se está titulado.

En esas reuniones se determinó que era necesario para el BANHVI definiera a qué personas se les reconocería derechos posesorios. Agrega que las personas que la Gerencia de Limón tenga en la lista, sean beneficiarios por la donación, es jurídicamente procedente.

También la Asesoría Jurídica recomienda que se proponga una ley, que permita no solo tramitar esta finca bajo esta modalidad, como una ley ordinaria para que este riesgo no exista. Sin embargo, el Presidente Ejecutivo le instruyó, para que presente una propuesta de acuerdo al Consejo Directivo, fundamentada de traspaso al Banco de Costa Rica, esto se fundamentaría en el artículo 70 de la Ley de Presupuesto y si es a la Asociación sería en el artículo 31 de dicha ley.

Independientemente de cuál artículo vaya a fundamentar el traspaso, el riesgo va estar latente, pero en la recomendación reconoce que existe algún aspecto de conveniencia política y lo que se considere necesario, no obstante, aunque se conoce se hizo la recomendación lo más técnica posible, esto es jurídicamente procedente.

En el momento en que se decida este Consejo Directivo hacer la donación, sugiere que en el momento de conocer la escritura constitutiva del fideicomiso, le pueda hacer una revisión, para determinar si dentro del mandato esta el traspaso por donación a las familias.

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

El Lic. Jorge Vargas se refiere al análisis de la Asesoría Jurídica, sobre la validez o no de la ley que otorga la potestad al IMAS de poder hacer traspasos, se considera que es una norma atípica, mientras que no se demostrado lo contrario tiene vigencia. Con que significa la ley 7151 y 7154 sin son atípicas u ordinarias, porque toda la discusión ha sido sobre la ley 7083, leyes posteriores son las que otorgan a la Institución traspasar adjudicatarios de vivienda.

El Lic. Berny Vargas responde que esas leyes 7151 y 7154 no tienen ningún vicio o rose, porque son normas típicas, leyes especiales tramitadas por la vía ordinaria, lo regulado en esas leyes siguió el debido procedimiento en la Asamblea Legislativa para su aprobación y están vigentes. La salvedad es que en el artículo 6 de la Ley 7151 establecía a favor del IMAS la posibilidad de que titulara, o sea, el traspaso de los lotes a las familias sin necesidad de visados, permisos y documentación municipal, como el régimen de gobiernos locales está contenido en la Constitución Política, el Alcalde de Alajuelita en el año 1998, presentó una acción de inconstitucional contra ese artículo 6 y se declaró con lugar, consecuentemente el resto de la ley se mantiene intacta, pero ahora el IMAS ya no va a tener esa prerrogativa de titular sin visados o permisos.

Al declararse con lugar esa acción de inconstitucionalidad el IMAS entra en una acción que no tiene mayor diferencia de cualquier desarrollador, es decir, tiene que cumplir con lo que indica todo el capítulo de áreas comunales, titulaciones o desarrollos habitacionales de la Ley de Planificación Urbana.

Las leyes 7151 esta vigente acepto el artículo 6 y 7154 esta completamente vigente, son normas típicas de leyes especiales creadas por el procedimiento ordinario.

Al Lic. Jorge Vargas le parece que no se está actuando con la ley más adecuada para proceder, de acuerdo a las potestades de las leyes 7151 y 7154, porque no se pueden en ninguna circunstancias irrespetar las normas y este proyecto no está excepto de eso.

Piensa que la discusión esencial es si la ley nos coloca en un riesgo, le sorprende que se utilice para resolver un problema que probablemente pueda resolverse jurídicamente sin ningún riesgo aplicando las leyes 7151 y 7154, esto lo deja como un punto de análisis

En cuanto al punto del beneficio de la población objetivo no hay discusión, que en cualquier circunstancia se tiene que verificar el derecho a recibir grupal o individualmente los terrenos, tiene que ver con los criterios que establezca el IMAS de acuerdo a las fichas sociales.

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

En ningún caso esta de acuerdo que la desarrolladora presente la lista de los adjudicatarios beneficiarios, esto es una potestad propia del IMAS.

Con respecto al riesgo de la apelación o un recurso amparo, los que se ven afectados serían las personas que no califiquen como población objetivo del IMAS, por principio necesariamente se deben incluir todos los que tienen derecho de posesión u ocupantes que sean población objetivo del IMAS y los que no se puede hacer venta de los lotes, porque no se puede desconocer la responsabilidad del IMAS, de conceder beneficios del Estado, aquellos que están imputados por ley de acuerdo a nuestra población objetivo y aquellas familias que tienen quintas, tienen que estar excluidos y puede traer consecuencias pero es de otra materia.

Una persona puede hacer un recurso de apelación o de lo que sea, ante los Tribunales o la Sala Constitucional, en tanto se resuelvan sus derechos, el riesgo está en la manera de cómo se haga la selección en términos de posesión, ocupación en el precario y de condiciones de la población objetivo del IMAS.

Le queda claro que la Institución no corre ningún riesgo de ilegalidad, de tomar con base en estas disposiciones que amparan al IMAS, de traspasar esas propiedades. El otro problema que se ha venido perdiendo, es la ética que es la responsabilidad de cumplir la misión del IMAS.

En resumen no se está actuando contra la ley en términos de la aplicación de una norma atípica o de las leyes 7151 y 7154 que nos otorgan esa potestad, este es el punto medular entorno a este proyecto, porque siempre se ha tenido la duda la ley atípica. El riesgo de un país lleno de normativas es parte del riesgo, pero aun sería más riesgo que la Institución no cumpla con lo que le corresponde.

El Lic. Berny Vargas señala que el planteamiento expresado por el Lic. Jorge Vargas es lógico con respecto a las leyes 7151 y 7154, no obstante, esas dos normas no autorizan al IMAS traspasar a Asociaciones o Bancos, autorizan a traspasar a personas físicas y la solución propuesta no podría fundamentarse en esas normas. Siempre es inevitable que se presente un riesgo en cualquier gestión, como en este caso.

La Licda. Rose Mary Ruiz se refiere a al caso de las personas que no tendría derecho del lote, porque tienen quintas o condiciones socioeconómicas que no los califican como beneficiarios del IMAS, esto es un asunto que le preocupa. Pregunta si se llegara a negociar, a quién se le debe pagar el lote al IMAS o a la Asociación.

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

El señor Presidente Ejecutivo señala que esto es por etapas, primero, en el momento de la escritura se puede condicionar el traspaso de la finca, para la solución de vivienda de las personas que están en la lista. Las personas que se sientan afectadas, que no ocupen el terreno, luego pueden reclamarlo, pero el traspaso se tiene que hacer contra una lista y que el de cada beneficiario tenga la ficha social para su respectiva calificación.

El señor Presidente solicita a la Comisión Ad-hoc que analizó el caso, integrada por los licenciados Mayra Días Méndez, Patricia Barrantes, Mayra Trejos, Juan Carlos Dengo, José Daniel Iglesias y Roy Vargas, para que presente el informe respectivo.

El señor Presidente solicita la anuencia de los señores Directores para que ingresen los licenciados Patricia Barrantes y José Daniel Iglesias, miembros de la Comisión Ad-hoc.

Los señores Directores manifiestan estar de acuerdo.

La Licda. María Eugenia Badilla señala que una vez escuchado el criterio de la Asesoría Jurídica, este Consejo Directivo está tranquilo en la parte legal, que existen leyes como la 7083 que son presupuestos de la República con normas jurídicas, según los artículos 31 y 70, que son normas atípicas, se encuentra claro. No obstante, estas normas atípicas la Sala Constitucional no las ha declarado inconstitucionales, tampoco no hay ningún pronunciamiento de la Procuraduría General de la República, están bien.

La Licda. Badilla indica que también existen las leyes de Creación del IMAS, en el artículo 2, se tiene que resolver el problema de pobreza y pobreza extrema. En la misma ley en la 7154 se reforma el artículo 7, que dice: Agréguese un artículo c, que textualmente dice: “Adjudicación de Vivienda”. El artículo 7, de la ley 4760 Creación del IMAS dice: “Toda actividad del IMAS se clasificará, en una de las siguientes formas: a) Programas estímulo. b) Programas de Ayuda y c) Adjudicación de Vivienda”, este artículo se da como un mandato.

Posteriormente existen leyes específicas como la 7151 y 7154, no obstante, es importante quedar claro que se resuelva por medio de una ley específica, donde el IMAS pueda donar este terreno y seguir donando otros. Aunque se resuelva este asunto, insta en forma respetuosa al Dr. Fernando Marín, para que haga las gestiones pertinentes ante la Asamblea Legislativa, para que saquen un proyecto a la mayor brevedad posible, si les es factible.

El riesgo queda latente para las familias, siempre se debe buscar la parte legal. También insta a la Asesoría Jurídica, cuando se tenga el documento final, emita un criterio positivo, donde la Institución se encuentre amparada legalmente.

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

La Licda. Mayra Díaz manifiesta que la comisión que se integro para estudiar el tema de traslado de la finca El Rotulo, tuvo sesiones bastante intensas, principalmente el análisis de la base jurídica, todo lo relativo al interés institucional, para resolver dicho problema.

Se presenta un informe denominado “Informe de Donación y Constitución del Fideicomiso, del Inmueble denominado El Rotulo en Pococí de Limón”, le gustaría que se proceda con la lectura del documento, para orientar a esta Junta Directiva en la decisión que estime pertinente.

La Licda. Mayra Trejos procede con la lectura del informe presentado por la Comisión Ad-hot del Rotulo, que consta textualmente en el acta.

**INFORME DE DONACION Y CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO DEL
INMUEBLE DENOMINADO EL ROTULO EN POCOCI LIMON**

ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:

1.- Durante el periodo 1990-1994, se creó La Comisión Especial de Vivienda, CEV, entidad autorizada, para la adquisición de inmuebles destinado para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social, para familias en condiciones de pobreza. Asimismo y en virtud de que este ente no contaba con una estructura organizacional que contará con personería jurídica propia, el Consejo Directivo, dispuso prestar esta figura jurídica para el logro de sus objetivos.

2.- Que el Consejo Directivo adquirió por compra y con recursos IMAS, no de FODESAF al señor Jorge Gómez López una finca sin inscribir.

3.- Que el IMAS en razón de tratarse de una finca sin inscribir procedió a presentar ante el Juzgado Agrario de Pococí, según expediente 518-92, las diligencias de información posesoria, lográndose la respectiva sentencia.

4.- De conformidad con la sentencia dictada por el referido Juzgado, el Registro Nacional, inscribió a favor del IMAS el inmueble inscrito en el Partido de Limón Folio Real 62565-000, con plano catastrado L-0701099-1987, con un área de 139.810-04m2, ubicado en el Distrito Tercero, Rita, Cantón Segundo Pococí, de la Provincia de Limón.

5.- Que el IMAS, mediante acuerdo CD-012-9, del acta 005-94 del 14 de enero de 1994, en su condición de propietario del inmueble antes descrito, procedió a preadjudicar a favor de las

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

cien familias que habitaban dicho sitio, el referido inmueble.

6.- Que en el año 2002 el IMAS, en respeto a los derechos adquiridos por las cien familias preadjudicadas por el Consejo Directivo, la Gerencia Regional Huetar Atlántica, procedió a publicar en el diario La Extra, la referida lista a efecto de que se apersonaran a hacer valer sus derechos.

7.- Que según consta en el acta 066-2009, el Lic. Juan de Dios Rojas, Gerente a.i. del Banco Hipotecario de la Vivienda manifiesta a los señores directores del Consejo Directivo en lo que interesa:

“(...) que este es un proyecto sobre el cual el Banco Hipotecario de la Vivienda y en general el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda tiene interés en su desarrollo desde hace varios años, indica que cuenta con un diagnóstico muy claro de las finca y de las familias, además se cuenta con estudios técnicos que determinan la vocación habitacional de este inmueble que es un aspecto fundamental (...) También menciona, que el inmueble presenta algunas inversiones interesantes que en algunos de los casos requieren de alguna mejora y en otros es la habilitación de ciertas obras u obra nueva. El proyecto además está registrado dentro de las prioridades del Ministerio de la Vivienda como proyectos a desarrollar dentro del Programa de Erradicación de Precarios. En cuanto a los recursos se tiene planteado que una vez aprobada la donación por parte del IMAS, se estaría aprobando por parte del Banco Hipotecario lo relativo al financiamiento de las obras (...).

8.- En el año 2009, de conformidad con los oficios, DVM-0117-2008, de fecha 27 de marzo del 2008, suscrito por el señor Jorge Arturo Sánchez Zúñiga, en calidad de Viceministro de dicho Ministerio en ese entonces, GG-of-0068-2009-de fecha 26 de enero de 2009, suscrito por el Dr. Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda de ese entonces, solicitaron traspasar al FOSUVI el referido inmueble para su desarrollo. De conformidad con la solicitud planteada con la recomendación de los licenciados Juan Carlos Dengo González y Rodolfo Cambronero, Coordinador de Titulación y Subgerente de Desarrollo Social, respectivamente de ese entonces, el Consejo Directivo mediante acuerdo CD- 333-09 y CD-202-10.

9.-Que el Banco Hipotecario de la Vivienda según oficio GG-OF-0796-2010, suscrito por el licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente General, del Banco Hipotecario de la Vivienda, manifiesta que en virtud de que el inmueble ya cuenta con planos catastrados visados, se recomienda al IMAS, proceda a titular a cada familia del asentamiento, por lo que

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

solicita se desestime la donación del terreno al BANHVI, no le era posible aceptar la donación de la finca, razón por la cual el Consejo Directivo, tomó el acuerdo CD-229-2010, y dejó sin efecto la donación de dicho inmueble.

10.- Que los días 28 y 29 de marzo de 2011, los funcionarios del Instituto Mixto de Ayuda Social y con la colaboración del Ministerio de Vivienda realizaron en el sitio una inspección de identificación de familias que habitan cada lote según el plano catastrado determinándose según lista adjunta que se encuentran ocupados en forma pública, pacífica y de buena fe por 178 familias. Asimismo se cuenta con los planos catastrados visados de calles públicas y áreas verdes.

OBJETIVO GENERAL:

Traspasar en calidad de donación el inmueble folio real 7-062265-000, de calidades antes descritas, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social a la Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí, Limón, cédula jurídica 3-002-531009, representada por el señor Efraín Álvarez Briones quien posteriormente y ya en su condición de propietario, lo traspasará en el mismo acto o contrato, al Banco de Costa Rica, institución adscrita al Sistema Financiero de la Vivienda, mediante la figura del FIDEICOMISO, y al Banco Hipotecario de la Vivienda, para el traspaso de restos, lotes desocupados, lotes con o sin destino definido.

RECOMENDACIÓN TECNICA:

El proyecto el Rótulo fue avalado por la Línea Estratégica de Desarrollo Comunitario, de conformidad con el perfil técnico suscrito mediante oficio DF-UT-ME-170-2009, elaborado por el Ingeniero Roberto Jiménez Mata, en calidad de jefe del Depto. Técnico de la Unidad Técnica del FOSUVI, así como mediante oficio DF-F-1367-2009, suscrito por la Máster Marta Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, en los cuales se determina que dada la ubicación y las condiciones descritas del terreno, no encuentran ningún inconveniente para desarrollar en el sitio un proyecto de vivienda para familias de escasos recursos y que el mismo cuenta con los recursos disponibles aprobados por el Banco Hipotecario de la Vivienda.

Además se cuenta con los siguientes documentos: Visados, Permisos de Construcción, especificaciones técnicas y directriz 27, y sus reformas y a las normas y especificaciones

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

técnicas del INVU, certificado uso del suelo, emitido por la Municipalidad de Pococí, boleta P-000606, la finca se encuentra en un sector calificado como zona residencial.

Disponibilidad de servicios: el proyecto cuenta con las cartas de suministro de electricidad, estudio de suelo, dictamen de la CNE, estudio hidrológico, carta de compromiso para constituir ASADA ante el A y A.

RECOMENDACIÓN SOCIAL:

Mediante oficio GRH-00112-03-09 de fecha 20 de marzo del 2009, suscrito por la Licenciada Claire Riley Fairclough, Gerente Regional Huetar Atlántico, de esa fecha, la cual consta en el acta 066-2009, en el que manifiesta en lo que interesa dice:

“(…) en lo que se refiere al logro en mejorar las condiciones de vivienda a las familias en desventaja social dentro de un marco de transparencia y de mayor eficiencia en la gestión pública. Consideramos que el proyecto el Rotulo (...) debe ser trasladado a FOSUVI, al tener esta entidad disponibilidad de recursos humanos, logísticos y financieros para la habilitación y conclusión de proyectos de infraestructura comunal, titulación construcción de viviendas. Considerando que las dificultades que se ha tenido para la formalización legal del proyecto y sabiendo de la experiencia y trayectoria de FOSUVI, la cual es de beneficia para las familias asentadas en el proyecto que requieren de dicha capacidad y eficiencia en gestión por los recursos humanos y en la construcción y habilitación del proyecto con que cuentan. Ante lo externado la Gerencia Regional Huetar Atlántico recalca el interés de que el proyecto del Rotulo sea trasladado al FOSUVI”.

De lo anterior se desprende que el criterio social de la Gerencia Regional Huetar Atlántico, establece su interés en procurar optimizar las condiciones de vida de las familias en desventaja social, que ocupan dicho inmueble con el fin de que cuenten con una vivienda digna, por lo que recomiendan el traslado de dicho inmueble.

DE LOS ACTORES EN EL PROCESO DE DONACION:

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL (IMAS)

Propietario del inmueble folio real Partido de Limón Folio Real 62565-000, con plano catastrado L-0701099-1987, con un área de 139.810-04 m², ubicado en el Distrito Tercero,

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

Rita, Cantón Segundo Pococí, de la Provincia de Limón, el cual linda al norte Jorge Gómez López, sur, Calle Pública, este, Gerardo Rueda Gutiérrez y al oeste, Carlos Vargas y otros, cédula jurídica 4-000-042144

ASOCIACIÓN DE VIVIENDA:

La organización que dirige el desarrollo de este proyecto de vivienda se denomina Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí, Limón, cédula jurídica 3-002-531009, representada por el señor Efraín Álvarez Briones, cédula de identidad 6-127-572, quien ocupa el cargo de representante legal, personería que se encuentra vigente e inscrita al tomo quinientos setenta y cuatro, asiento cinco mil dieciocho, del Registro de Asociaciones del Registro Nacional, regulada por la Ley 218.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA:

Institución del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda regulada por la Ley 7052, responsable de dotar los recursos presupuestarios para el desarrollo del proyecto de vivienda el Rótulo.

BANCO DE COSTA RICA:

Entidad del Sistema Financiero para la Vivienda, autorizado por la Ley 7052, institución que ejecutará y desarrollará el proyecto de Vivienda el Rotulo mediante la figura del **FIDEICOMISO** regulada por los artículos del 633 al 662 del Código de Comercio.

PARTES DEL FIDEICOMISO:

La constitución del **FIDEICOMISO**; se deberá realizar de la siguiente manera: **FIDEICOMITENTE:** La Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí, Limón, cédula jurídica 3-002-531009. **FIDUCIARIO:** Banco de Costa Rica, **FIDEICOMISARIOS: PRIMARIOS:** Las familias beneficiarias del proyecto identificadas por el IMAS, según listado adjunto. **SECUNDARIO:** Banco Hipotecario de la Vivienda, en cuanto a cualquier resto del terreno con ó sin destino específico ó lotes desocupados.

Asimismo para la ejecución dicho Fideicomiso deberá constituirse con carácter irrevocable y el Fiduciario tendrá el dominio del uso y usufructo del inmueble antes descrito, con el fin de

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

que esté autorizado a solicitar y tramitar de ser necesario desalojos judiciales o administrativos.

NORMATIVA QUE REGULA LA DONACION:

La facultad para proceder a la donación y constitución del Fideicomiso se encuentra regulado en los siguientes artículos: 65 de la Constitución Política, el cual establece la obligatoriedad del Estado de promover la construcción de viviendas popular y crear el patrimonio familiar; 2 de la Ley 4760, el cual tiene como fin primordial resolver el problema de la pobreza y la pobreza extrema del país; 31 de la Ley 7083, el cual dispone literalmente lo siguiente:

“ Autorizase al Instituto Mixto de Ayuda Social para que done y traspase, mediante el título de propiedad, a asociaciones, municipalidades o comités de vivienda, o a ambos, debidamente legalizados, así como también directamente a beneficiarios, aquellos terrenos que adquiera con dineros de los presupuestos nacionales ordinarios o extraordinarios de la República por medio del título 30 (partidas específicas), que estén destinados a vivienda. Igualmente, se le autoriza para que cancele deudas, total o parcialmente, contraídas para proyectos de vivienda por esas entidades. Los beneficiarios sólo podrán pignorar sus propiedades con entes financieros estatales, mutuales, con el Banco Hipotecario de la Vivienda o con el Banco Popular y de Desarrollo Comunal. En el caso de traspaso por parte de los beneficiarios a terceras personas, se deberá pagar al IMAS el valor del terreno de acuerdo con el avalúo del momento”.

Decreto 29531-MTSS, el cual regula las leyes 7151,7154, 7083, del Instituto Mixto de Ayuda Social, 9, 57 , 66, inciso b), 158, de la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero para la Vivienda, que norma el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, a través de entidades autorizadas entre las que tenemos el Banco de Costa Rica y como ente rector el Banco Hipotecario de la Vivienda, 156, del Código Civil, 633 al 662 del Código de Comercio, 2218, Ley de Asociaciones, regula la figura del Fideicomiso.

RECOMENDACIÓN DE LA COMISION:

De conformidad con el análisis realizado a los documentos indicados en este informe y dada la imposibilidad legal y presupuestaria que tiene la institución para el desarrollo de proyectos habitacionales para dotar a los ocupantes que viven en situación precaria de una vivienda digna, solución que sólo es factible con la colaboración y coordinación de actores públicos y privados por lo que con la potestad que nos otorga la normativa vinculada ya mencionada y en especial la norma dispuesta en el artículo 31, de la Ley 7083, se recomienda

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

a los señores Directores del Consejo Directivo, autorizar la donación del inmueble Folio Real 7- 62565-000, plano catastrado L-0701099-1987, con un área de 139.810-04m, ubicado en el Distrito Tercero, Rita, Cantón Segundo Pococí, de la Provincia de Limón, a la Asociación de Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí, Limón, cédula jurídica 3-002-531009, condicionada a que en el mismo acto de traslado de dominio deberá constituirse el Fideicomiso con el Banco de Costa Rica, de la siguiente manera: **FIDEICOMITENTE:** La Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí, Limón, cédula jurídica 3-002-531009, **FIDUCIARIO:** Banco de Costa Rica, **FIDEICOMISARIOS: PRIMARIOS:** Las familias beneficiarias del proyecto identificadas por el IMAS, según listado adjunto, debidamente foliado y firmado. **SECUNDARIO:** Banco Hipotecario de la Vivienda, en cuanto a cualquier resto del terreno sin o con destino específico ó lotes desocupados.

La respectiva escritura de traspaso y constitución de Fideicomiso deberá contar con el visto bueno de la Asesoría Jurídica del IMAS, del Banco Hipotecario de la Vivienda y del Banco de Costa Rica, previo a la firma correspondiente de los funcionarios que comparecen, a efecto de verificar que ésta cumple con los requisitos, condiciones y cualquier otra regulación que se requiera para lograr la respectiva inscripción ante el Registro Nacional, Sección Inmuebles.

Los gastos de honorarios por la elaboración de la escritura pública deberán ser cubiertos por la Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí, Limón, cédula jurídica 3-002-531009.

Máster Mayra Díaz Méndez

GERENTE GENERAL a.i.

Licda. Patricia Barrantes

ASESORIA JURIDICA

Licda: Mayra Trejos Salas

SECRETARIA ACTAS

Lic. Juan Carlos Dengo González

SUBGERENTE DESARROLLO SOCIAL

Lic. José Daniel Iglesias

GERENCIA GENERAL

Lic. Roy Vargas Solano

UNIDAD DE TITULACION

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

El señor Presidente considera que existe la base legal para hacer este traslado y se resguarda a las familias que actualmente viven, aproximadamente 141 familias, no se incluye las que están indocumentadas eso entraría a los lotes que van al BANHVI.

Esto es una finca que se traslado al FUSUVI sin hacer la investigación de campo, porque se confió en ese momento en ese organismo que esta regulado, tiene sus mecanismos para identificar a las familias, que la ley la obliga que sean familias que cumplen ciertos requisitos. En este caso cree que estamos ganando que se está verificando la lista de un grupo de familias que están viviendo y tienen los documentos al día, el acuerdo daría la posibilidad de trasladar al BANHVI, condicionando a que esas familias se les va a proteger sus derechos y el BANHVI tiene la potestad de distribuir el resto de los terrenos de manera regulada, tendrá que traspasar las áreas verdes y le quedaron pocos lotes para distribuir.

Agrega que estas familias han pasado en el lugar 10 años, esperando una solución de vivienda. Lo ideal sería que el IMAS pudiera desarrollar el proyecto y garantizarnos, en este momento no existe esa posibilidad, el BANHVI en su momento rechazo la propiedad, porque no la podía desarrollar, cree que no se hizo el análisis correcto, no es culpa de las personas que viven en el lugar, a luciendo las personas que han tomado posesión de los terreno, no pueden desarrollar directamente.

Aparece un a ley vigente que permite el traslado de este terreno a una entidad bancaria, que está autorizada dentro del Sistema Nacional de la Vivienda, no en su condición de banco público comercial, sino en su calidad de miembro del Sistema Financiero, no es que va ser negocio con los terrenos, sino como ente autorizado.

El Banco de Costa Rica quiere desarrollarlo y esta autorizado, el proyecto va muy avanzado, esta oportunidad se debe aprovechar. Esta de acuerdo en trasladar el terreno en estas condiciones, aunque no es el perfecto, pero se cumple con los requisitos y se protege a la Institución al buscar la solución a las familias, se van avanzando no se atrasa el proyecto, donde las familias esperan una respuesta positiva.

En cuanto a lo que plante la Licda. Badilla, el señor Presidente considera que se redacte un proyecto de ley, trabajarlo en paralelo enviarlo en sesión extraordinaria a la Asamblea Legislativa.

Piensa que el riesgo es para las familias y hasta pueden perder el financiamiento, es un riesgo menor y lo correría. Sugiere que se tome un acuerdo de traslado y hacer un plan b a la protección y no es culpa de este Consejo Directivo, es un problema que viene de años atrás,

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

están las familias pendientes de una solución y se alegra que se haya aclarado el asunto en el informe que se presentó y tener todos los elementos, que lo hacen confiar para tomar una decisión.

En resumen sugiere que se tome un acuerdo para el traspaso en estas condiciones, adjuntar las listas de las familias y paralelamente solicita al Lic. Berny Vargas o a la Comisión Ad-hoc que redacten la ley que permita hacer ese tipo de traspaso de terrenos, aunque considera que esta ley no les va a dar un valor agregado desde el punto de vista de la solución, del problema de fondo, pero le parece la propuesta de la Licda. Badilla de presentar esa ley.

La Licda. Mayra González solicita que se le aclare qué pasaría con esas dos familias que no califican según el estudio.

El Lic. Roy Vargas responde que esas dos familias se incluyeron en una lista, donde se indica que son lotes pendientes de resolver, a quién se le va a trasladar.

La Licda. Mayra González piensa que esas dos familias podrían eventualmente presentar recurso, pero al estar indocumentada no procede y la misma Sala Constitucional les diría que arreglen su situación migratoria, para ser sujetos de derecho.

El Lic. Roy Vargas señala que esos lotes que están pendientes de resolver, no se van a pronunciar todavía, hasta hacer un análisis más exhaustivo, los otros 141 lotes se certificó que las personas viven en el sitio y tienen la documentación al día.

La Licda. Badilla es importante que el traslado se haga a una Asociación que esta debidamente legalizada. Pregunta si el dinero con que se compró el terreno, proviene del presupuesto ordinario o extraordinario, porque si se pago con dinero de FODESAF, se tendría que ver desde otros parámetros.

Además considera importante que en el acuerdo se adjunte la lista con los respectivos estudios sociales, sustentos y criterios legales y sociales son indispensables. Sin embargo, en estos momentos se tienen que valorar criterios de pobreza, conveniencia y oportunidad tanto para las familias, la institución y para el país en general. Piensa que se ha realizado un trabajo bastante detallado con todos los antecedentes, donde es importante que no se tenga ningún problema de tipo legal.

La Licda. Mayra Trejos responde que los recursos provienen del IMAS, en cada listado decía de donde provenían los recursos. En la parte social en el acta 066, aparece el criterio de la

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

Gerente Regional de esa época, donde está anuente que el inmueble para que se desarrolle el proyecto sea trasladado. Se adjunta una normativa jurídica que manifiesta cuales son todos los artículos, que nos da el sustento jurídico para que sea procedente el traspaso, también se indica el Decreto 29531 de regula las leyes 7151, 7154 y la 7083, manifiestan cuál es la forma del traspaso de propiedades. También da fundamento jurídico la ley 7052 que permite que sean trasladados los bienes a los bancos, y el fundamento para la constitución del fideicomiso los artículos 633 al 662 y en el Código Civil existe el artículo 156 de los dominios públicos que le da la facultad al estado traspasar inmuebles.

El señor Auditor presenta una duda en el informe presentado, donde se indica la finca fue adquirida con fondos propios del IMAS, pero en la presentación de Roy Vargas dicen que son fondos de FODESAF, esto genera una duda y se recomienda al Consejo Directivo hacer el traspaso fundamentados principalmente en el artículo 31 de la ley 7083, que está transcrito en el documento, no obstante, al leer ese artículo le genera una gran duda, porque efectivamente faculta al IMAS hacer esos traspasos a las entidades que se mencionan, no es cualquier finca o terreno que se puede traspasar, son aquellas propiedades adquiridas con base en la partida 30 de los presupuestos nacionales ordinarios o extraordinarios de la República, le parece que hay una contradicción.

Recomienda al Consejo Directivo independientemente de la decisión que tomen, que en el acuerdo quede claramente establecido todo lo que se ha mencionado, sobre los lotes que se desconoce quién es el poseedor, otros que tienen dos viviendas, cuál es la posición del IMAS, asumiendo que se pueda hacer el traspaso el IMAS no esta regulando quién va a cautelar, es decir, el acuerdo debe incorporar elementos vinculantes a quién va recibir el terreno, el buen uso, se incluya tanto en el acuerdo como el documento o contrato que se vaya a agregar.

El Lic. Jorge Vargas la propuesta sobre este tema es la siguiente, que se utilice el documento presentado como parte del acuerdo, porque dota los antecedentes y la parte jurídica y que las recomendaciones se convierta en por tanto y se agregue la aclaración de los fideicomisarios secundarios. Con esto se esta sustentando un acuerdo del Consejo Directivo, reconociendo el trabajo presentado y que estén aparados los aspectos históricos, técnicos y legales. Además que se elimine en la parte que habla de las partidas específicas.

Al ser la 1:35 p.m. se declara un receso.

Al ser las 2:16 p.m. se reanuda la sesión.

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

El señor Presidente Ejecutivo solicita a la Licda. Mayra Trejos, que proceda con la lectura del acuerdo.

La Licda. Mayra Trejos da lectura del siguiente acuerdo.

ACUERDO CD 143-2011

CONSIDERANDO QUE:

1. Durante el periodo 1990-1994, se creó La Comisión Especial de Vivienda, CEV, entidad autorizada, para la adquisición de inmuebles destinados para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social, para familias en condiciones de pobreza. Asimismo y en virtud de que este ente no contaba con una estructura organizacional que contará con personería jurídica propia, el Consejo Directivo, dispuso prestar esta figura jurídica para el logro de sus objetivos.
2. El Consejo Directivo adquirió por compra y con recursos propios del IMAS y no de FODESAF, al señor Jorge Gómez López, una finca sin inscribir (véase acta 005-94, del 14 de enero de 1994).
3. El IMAS, por tratarse de una finca sin inscribir procedió a presentar ante el Juzgado Agrario de Pococí, según expediente No.518-92, las diligencias de información posesoria, lográndose la respectiva sentencia.
4. De conformidad con la sentencia dictada por el referido Juzgado, el Registro Nacional, inscribió a favor del IMAS el inmueble inscrito en el Partido de Limón Folio Real 62565-000, con plano catastrado L-0701099-1987, con un área de 139.810-04m2, ubicado en el Distrito Tercero, Rita, Cantón Segundo Pococí, de la Provincia de Limón.
5. El IMAS, mediante acuerdo CD-012-94, del acta 005-94 del 14 de enero de 1994, en su condición de propietario del inmueble antes descrito, procedió a preadjudicar a favor de las cien familias que habitaban dicho sitio, el referido inmueble.

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

6. En el año 2002 el IMAS, en respeto a los derechos adquiridos por las cien familias preadjudicadas por el Consejo Directivo, la Gerencia Regional Huetar Atlántica, procedió a publicar en el diario La Extra, la referida lista a efecto de que se apersonaran a hacer valer sus derechos.

7. Según consta en el acta 066-2009, el Lic. Juan de Dios Rojas, Gerente a.i. del Banco Hipotecario de la Vivienda manifestó a los señores directores del Consejo Directivo en lo que interesa lo siguiente:
 - a. **SECRETARIA ACT**“(...) *que este es un proyecto sobre el cual el Banco Hipotecario de la Vivienda y en general el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda tiene interés en su desarrollo desde hace varios años, indica que cuenta con un diagnóstico muy claro de las finca y de las familias, además se cuenta con estudios técnicos que determinan la vocación habitacional de este inmueble que es un aspecto fundamental (...) También menciona, que el inmueble presenta algunas inversiones interesantes que en algunos de los casos requieren de alguna mejora y en otros es la habilitación de ciertas obras u obra nueva. El proyecto además está registrado dentro de las prioridades del Ministerio de la Vivienda como proyectos a desarrollar dentro del Programa de Erradicación de Precarios. En cuanto a los recursos se tiene planteado que una vez aprobada la donación por parte del IMAS, se estaría aprobando por parte del Banco Hipotecario lo relativo al financiamiento de las obras (...).*

8. En el año 2009, de conformidad con los oficios, DVM-0117-2008, de fecha 27 de marzo del 2008, suscrito por el señor Jorge Arturo Sánchez Zúñiga, en calidad de Viceministro de Vivienda, y GG-OF-0068-2009, de fecha 26 de enero de 2009, suscrito por el Dr. Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda de ese entonces, solicitaron traspasar al FOSUVI el referido inmueble para su desarrollo. De conformidad con la solicitud planteada, con la recomendación de los licenciados Juan Carlos Dengo González y Rodolfo Cambroner, Coordinador de Titulación y Subgerente de Desarrollo Social respectivamente, el Consejo Directivo mediante acuerdo CD 333-09 y CD 202-10 aprobó dicho traspaso.

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

9. El Banco Hipotecario de la Vivienda, según oficio GG-OF-0796-2010, suscrito por el licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente General, del Banco Hipotecario de la Vivienda, manifiesta que en virtud de que el inmueble ya cuenta con planos catastrados visados, se recomienda al IMAS, proceda a titular a cada familia del asentamiento, por lo que solicita se desestime la donación del terreno al BANHVI, ya que no le era posible aceptar la donación de la finca, razón por la cual el Consejo Directivo, tomó el acuerdo CD-229-2010, y dejó sin efecto la donación de dicho inmueble.
10. Que los días 28 y 29 de marzo de 2011, los funcionarios del Instituto Mixto de Ayuda Social y con la colaboración del Ministerio de Vivienda, realizaron en el sitio una inspección de identificación de familias que habitan cada lote, según el plano catastrado determinándose, según lista adjunta que se encuentran ocupados en forma pública, pacífica y de buena fe, por la lista adjunta de familias. Asimismo, se cuenta con los planos catastrados visados de calles públicas y áreas verdes.
11. La Comisión Ad hoc encargada de analizar el tema del traspaso, propone realizar este, en calidad de donación el inmueble folio real 7-062265-000, de calidades antes descritas, propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social a la Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí, Limón, cédula jurídica 3-002-531009, representada por el señor Efraín Álvarez Briones quien posteriormente y ya en su condición de propietario, lo traspasará en el mismo acto o contrato, al Banco de Costa Rica, institución adscrita al Sistema Financiero de la Vivienda, mediante la figura del FIDEICOMISO, y al Banco Hipotecario de la Vivienda, para el traspaso de restos, lotes desocupados, lotes con o sin destino definido.
12. El proyecto el Rótulo fue avalado por la Línea Estratégica de Desarrollo Comunitario, de conformidad con el perfil técnico suscrito mediante oficio DF-UT-ME-170-2009, elaborado por el Ingeniero Roberto Jiménez Mata, en calidad de jefe del Depto. Técnico de la Unidad Técnica del FOSUVI, así como mediante oficio DF-F-1367-2009, suscrito por la Máster Marta Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, en los cuales se determina que dada la ubicación y las condiciones descritas del terreno, no encuentran ningún inconveniente para desarrollar en el sitio un proyecto de vivienda

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

para familias de escasos recursos y que el mismo cuenta con los recursos disponibles aprobados por el Banco Hipotecario de la Vivienda.

Además, se cuenta con los siguientes documentos: Visados, Permisos de Construcción, especificaciones técnicas y directriz 27, y sus reformas y a las normas y especificaciones técnicas del INVU, certificado uso del suelo, emitido por la Municipalidad de Pococí, boleta P-000606, la finca se encuentra en un sector calificado como zona residencial.

13. Existe disponibilidad de servicios para desarrollar el proyecto de vivienda. Se cuenta con las cartas de suministro de electricidad, estudio de suelo, dictamen de la Comisión Nacional de Emergencias, estudio hidrológico, carta de compromiso para constituir ASADA ante Acueductos y Alcantarillados.
14. Mediante oficio GRH-00112-03-09 de fecha 20 de marzo del 2009, suscrito por la Licenciada Claire Riley Fairclough, Gerente Regional Huetar Atlántico, de esa fecha, la cual consta en el acta 066-2009, manifiesta en lo que interesa dice:

“(...) en lo que se refiere al logro en mejorar las condiciones de vivienda a las familias en desventaja social dentro de un marco de transparencia y de mayor eficiencia en la gestión pública. Consideramos que el proyecto el Rotulo (...) debe ser trasladado a FOSUVI, al tener esta entidad disponibilidad de recursos humanos, logísticos y financieros para la habilitación y conclusión de proyectos de infraestructura comunal, titulación construcción de viviendas. Considerando que las dificultades que se ha tenido para la formalización legal del proyecto y sabiendo de la experiencia y trayectoria de FOSUVI, la cual es de beneficia para las familias asentadas en el proyecto que requieren de dicha capacidad y eficiencia en gestión por los recursos humanos y en la construcción y habilitación del proyecto con que cuentan. Ante lo externado la Gerencia Regional Huetar Atlántica recalca el interés de que el proyecto del Rotulo sea trasladado al FOSUVI”.

De lo anterior se desprende que el criterio social de la Gerencia Regional Huetar Atlántica, establece su interés en procurar optimizar las condiciones de vida de las

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

familias en desventaja social, que ocupan dicho inmueble con el fin de que cuenten con una vivienda digna, por lo que recomiendan el traslado de dicho inmueble.

- 15.** En este proyecto han intervienen los esfuerzos y voluntades de los siguientes actores competentes:

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL (IMAS)

Propietario del inmueble folio real Partido de Limón Folio Real 62565-000, con plano catastrado L-0701099-1987, con un área de 139.810-04m², ubicado en el Distrito Tercero, Rita, Cantón Segundo Pococí, de la Provincia de Limón, el cual linda al norte Jorge Gómez López, sur, Calle Pública, este, Gerardo Rueda Gutiérrez y al oeste, Carlos Vargas y otros, cédula jurídica 4-000-042144.

ASOCIACIÓN DE VIVIENDA:

La organización que dirige el desarrollo de este proyecto de vivienda se denomina Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí, Limón, cédula jurídica 3-002-531009, representada por el señor Efraín Álvarez Briones, cédula de identidad 6-127-572, quien ocupa el cargo de representante legal, personería que se encuentra vigente e inscrita al tomo quinientos setenta y cuatro, asiento cinco mil dieciocho, del Registro de Asociaciones del Registro Nacional, regulada por la Ley 218.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA:

Institución del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda regulada por la Ley 7052, responsable de dotar los recursos presupuestarios para el desarrollo del proyecto de vivienda el Rótulo.

BANCO DE COSTA RICA:

Entidad del Sistema Financiero para la Vivienda, autorizado por la Ley 7052, institución que ejecutará y desarrollará el proyecto de Vivienda el Rotulo mediante la

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

figura del **FIDEICOMISO** regulada por los artículos del 633 al 662 del Código de Comercio.

16. La facultad para proceder a la donación y constitución del Fideicomiso se encuentra regulado en los siguientes artículos: 65 de la Constitución Política, el cual establece la obligatoriedad del Estado de promover la construcción de viviendas popular y crear el patrimonio familiar; 2 y 7 inciso c de la Ley 4760, el cual tiene como fin primordial resolver el problema de la pobreza y la pobreza extrema del país. Además; el artículo 31 de la Ley 7083, dispone lo siguiente:

“Autorizase al Instituto Mixto de Ayuda Social para que done y traspase, mediante el título de propiedad, a asociaciones, municipalidades o comités de vivienda, o a ambos, debidamente legalizados”.

También, se debe considerar la siguiente normativa: el Decreto 29531-MTSS, que regula las leyes 7151, 7154, 7083, del Instituto Mixto de Ayuda Social, los artículos 9, 57, 66, inciso b) y 158, de la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero para la Vivienda, que norma el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, a través de entidades autorizadas, entre las que tenemos el Banco de Costa Rica y como ente rector el Banco Hipotecario de la Vivienda; artículo 156 del Código Civil, 633 al 662 del Código de Comercio que regula la figura del Fideicomiso; y la Ley 2218, Ley de Asociaciones.

POR TANTO,

Se acuerda:

PRIMERO: De conformidad con el análisis realizado y dada la imposibilidad legal y presupuestaria que tiene la institución para el desarrollo de proyectos habitacionales, para dotar a los ocupantes que viven en situación precaria de una vivienda digna, solución que sólo es factible con la colaboración y coordinación de actores públicos y privados, el Consejo Directivo autoriza la donación del inmueble Folio Real 7- 62565-000, plano catastrado L-0701099-1987, con un área de 139.810-04m, ubicado en el Distrito Tercero, Rita, Cantón Segundo Pococí, de la Provincia de Limón, a la Asociación de Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí, Limón, cédula jurídica 3-002-531009, condicionada a que en el mismo acto de traslado de dominio, deberá constituirse el Fideicomiso con el Banco de Costa Rica, de la siguiente manera: **FIDEICOMITENTE:** La Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí,

**SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DIRECTIVO CELEBRADA EL JUEVES 31 DE
MARZO DE 2011.
ACTA N° 024-2011.**

Limón, cédula jurídica 3-002-531009, **FIDUCIARIO:** Banco de Costa Rica, **FIDEICOMISARIOS: PRIMARIOS:** Las familias beneficiarias del proyecto identificadas por el IMAS, según listado adjunto, debidamente foliado y firmado. **SECUNDARIO:** Banco Hipotecario de la Vivienda, en cuanto a cualquier resto del terreno con o sin destino específico, lotes desocupados, o en posesión de personas que no califican, de acuerdo con la normativa del Sistema Nacional Financiero de la Vivienda.

SEGUNDO: Que en la escritura de traspaso de los lotes a las familias beneficiarias, de la lista adjunta, el Fiduciario utilizará el contrato traslativo de dominio denominado donación.

TERCERO: La respectiva escritura de traspaso y constitución de Fideicomiso deberá contar con el visto bueno de la Asesoría Jurídica del IMAS, del Banco Hipotecario de la Vivienda y del Banco de Costa Rica, previo a la firma correspondiente de los funcionarios que comparecen, a efecto de verificar que ésta cumple con los requisitos, condiciones y cualquier otra regulación que se requiera para lograr la respectiva inscripción ante el Registro Nacional, Sección Inmuebles; así como las condiciones establecidas en el presente acuerdo.

CUARTO: Los gastos de honorarios para la elaboración de la escritura pública deberán ser cubiertos por la Asociación de Desarrollo Integral Pro-vivienda y Bienestar Social del Rótulo, Rita, Pococí, Limón, cédula jurídica 3-002-531009.

El señor Presidente Ejecutivo, somete a votación el acuerdo anterior.

Los señores Directores: Dr. Fernando Marin Rojas, Lic. Jorge Vargas Roldán, Licda. María Eugenia Badilla Rojas, Licda. Isabel Muñoz Mora, Licda. Rose Mary Ruiz Bravo y la Licda. Floribeth Venegas Soto, votan afirmativamente la propuesta de acuerdo.

A solicitud del señor Presidente, los señores Directores declaran firme el anterior acuerdo.

Sin más asuntos que tratar, finaliza la sesión al ser las 2:40 p.m.

DR. FERNANDO MARÍN ROJAS
PRESIDENTE

LICDA. ROSE MARY RUÍZ BRAVO
SECRETARIA