

**INFORME FINAL DE LA COMISION CONFORMADA POR LOS
MINISTROS DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y VIVIENDA PARA
ANALIZAR EL PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS
EJECUTADO POR EL INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**

AGOSTO 2002

CONTENIDO

<u>1. INTRODUCCIÓN</u>	3
<u>2. OBJETIVO DEL INFORME</u>	5
<u>3. NORMATIVA DEL PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS</u>	5
<u>3.1 Leyes, Decretos, Reglamentos, Manuales y Otros.</u>	5
<u>3.2 Procedimientos establecidos para otorgar el beneficio para la compra de Lotes con Servicios.</u>	6
<u>4. VISITAS REALIZADAS</u>	7
<u>5. ASPECTOS COMUNES EN LOS PROYECTOS INVESTIGADOS</u>	10
<u>5.1 Del proceso de selección de los beneficiarios</u>	10
<u>5.2 Condiciones de los terrenos</u>	11
<u>5.3 Acerca del valor de los terrenos</u>	13
<u>5.4 Participación de agentes externos en el proceso de asignación de los terrenos a los beneficiarios y cancelación de los terrenos</u>	14
<u>5.5 Valoración general de la aplicación de la normativa.</u>	15
<u>6. CONCLUSIONES</u>	17
<u>6.1 Apreciaciones finales sobre las conclusiones</u>	19
<u>7. RECOMENDACIONES</u>	20

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe constituye el resultado del análisis efectuado por la Comisión de Ministros creada en la sesión #3 del Consejo de Gobierno, celebrada el 21 de mayo pasado, en la cual se acuerda: “Instaurar una Comisión de Alto Nivel integrada por la señora Rina Contreras López, Ministra de la Presidencia, y por los señores José Miguel Villalobos Umaña, Ministro de Justicia y Helio Fallas Venegas, Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos; para que investiguen los hechos y/o actuaciones atribuidos a funcionarios del IMAS en cuanto a la Administración del Programa Lotes con Servicios” (Anexo 1).

La investigación de los hechos y actuaciones de los funcionarios del IMAS en el Programa referido durante los años 2000 y 2001, requería un plazo mayor para permitir una revisión exhaustiva del procedimiento efectuado para la compra de cada uno de los lotes. En vista que lo antes referido no era posible realizarlo para esta Comisión, que existe la posibilidad de iniciar un procedimiento administrativo ordinario en los casos en que así se amerite y en el espíritu de investigar los hechos denunciados alrededor del Programa indicado, la metodología empleada por esta Comisión fue la revisión de casos denunciados que se encontraran en diferentes momentos de investigación, a la luz de la normativa vigente al momento en que se dieron los hechos.

Se debe resaltar que para lograr los objetivos propuestos de este informe, se procedió además del análisis de los procedimientos seguidos en el Programa referido del IMAS, un acercamiento con la población beneficiaria y otros agentes comunales, con el fin de obtener información vivencial acerca de los impactos¹ en la población beneficiaria producto del Programa Lotes con Servicios y de esta forma ilustrar la información documental obtenida.

Los proyectos analizados fueron los siguientes:

- a-) Proyecto Calle El Pastoral, San Ramón de Alajuela.

La decisión de instaurar esta Comisión surge a partir de los resultados presentados por la Contraloría General de la República, en su informe DFOE-SO-5-2002 sobre presuntas anomalías ocurridas en la compra de lotes tramitados por el IMAS en el cantón de San Ramón de Alajuela. En este informe la Contraloría analiza los procedimientos utilizados por el IMAS en la adquisición de 40 lotes con servicios para beneficiarios de ese cantón, específicamente en el proyecto denominado “ Calle El Pastoral”. Además, considera algunas intervenciones de otras instituciones

¹ El impacto se asume cualitativamente, como el bienestar que el Programa Lotes con Servicios pueda estar proporcionando a las familias que se beneficiaron con el mismo. El impacto en este caso es un criterio basado en el cómo las personas perciben que se están atendiendo o resolviendo sus necesidades.

relacionadas con el tema, como son la Municipalidad de San Ramón, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Banco Hipotecario de la Vivienda.

Conociendo los criterios expresados por la Contraloría General de la República en el caso de San Ramón, la Comisión consideró importante visitar el proyecto y reunirse con los beneficiarios del Programa Lotes con Servicios que administra el IMAS, con el fin de adquirir mayores elementos de juicio de los hechos acontecidos y relacionarlos con el procedimiento utilizado para la entrega del beneficio, la selección de beneficiarios, la participación de las municipalidades, entre otros.

b-) Proyecto El Tucano, Ciudad Quesada-San Carlos

Los Ministros Fallas y Villalobos en representación de la Comisión visitaron el lugar y de primera mano conocieron lo ocurrido. De forma paralela, las autoridades del IMAS recibieron la denuncia y de inmediato² se conformó una Comisión Interna para investigar los hechos. Dicha Comisión ya entregó el informe final, el cual el Consejo Directivo del IMAS según Acuerdo CDN^o 242-02 de fecha 12 de junio de los corrientes solicitó trasladar al Ministerio Público, para las investigaciones pertinentes.

En el citado acuerdo además se solicita a la Auditoría Interna del IMAS dar prioridad a la investigación de estos hechos, para lo cual le habían sido trasladados los documentos relacionados con este proyecto. (Anexo 2).³

c) Proyecto Lomas del Sol y Proyecto Los Saldaña, Buenos Aires de Puntarenas

Los Ministros Fallas y Villalobos en representación de la Comisión se desplazaron a los lugares donde se ubican estos proyectos. Conversaron con los afectados y miembros del Concejo Municipal. La visita a estos proyectos se da como respuesta al acuerdo tomado por la Municipalidad de Buenos Aires de Puntarenas, en sesión ordinaria 22-2002, del 28 de mayo del 2002, donde se solicita se investigue la compra de lotes en el Proyecto Lomas del Sol (Anexo 3).

Actualmente los documentos relacionados con el proyecto Lomas del Sol están en poder de la Auditoría Interna del IMAS, producto de la denuncia interpuesta por la ex Gerente Regional del IMAS en Pérez Zeledón, MSc. Xinia Espinoza E⁴ (Anexo 4).

En el caso de los Saldaña se debe apuntar que el IMAS inicia las investigaciones a partir de las publicaciones que se dieron en el periódico La Nación los días 18 y 19 de junio del año en curso.⁵ (Anexo 5).

² Oficios SGDS608-05-02 (se puede consultar en anexo 30 de este informe).

³ En el Anexo 2 se incluye además otras notas atinentes al caso del cantón de San Carlos.

⁴ Oficio AI 150-2002 de fecha 29 de mayo suscrito por el Auditor del IMAS / Oficio SGDS-0643-05-02 y SGDS-630-05-02.

⁵ Oficio SGDS-726-06-02/ AJ 955-2002/ SGDS-0730-06-02/ GG-0365-06-02 y SGDS-741-06-02.

2. OBJETIVO DEL INFORME

El objetivo fundamental que guió este informe fue determinar si la normativa y procedimientos establecidos para el Programa Lotes con Servicios desarrollado por el IMAS, fueron considerados al momento de otorgar el incentivo a la población beneficiaria o si por el contrario se dio una variación en la aplicación de los mismos y sus razones, y, segundo, emitir recomendaciones sobre los análisis realizados. No constituyó parte del espíritu de esta Comisión profundizar en el accionar de los funcionarios involucrados, tal como se indicó al inicio de este informe. Sin embargo se solicita al Consejo de Gobierno recomendar que en los casos en que corresponda se inicien a la brevedad, los procedimientos administrativos y se dicten las sanciones de acuerdo con la gravedad de los hechos. Además, se sugiere un conjunto de medidas tendentes a evitar que las situaciones que dieron origen a la Comisión sean prevenidas y desterradas.

3. NORMATIVA DEL PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS

Para determinar con claridad los procedimientos seguidos para otorgar el beneficio para la compra de Lotes con Servicios, se revisó a la normativa vigente al momento de otorgarlo y que tiene relación directa con los hechos encontrados. Por motivo de presentación del informe, a continuación solamente se enumera la normativa consultada, los textos correspondientes se encuentran en el Anexo 6.

3.1 Leyes, Decretos, Reglamentos, Manuales y Otros.

ÿ Ley:

Ley 6890, modificaciones al Código Municipal. Artículo 23 (párrafo final)

Ley N° 7494, Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento del 2 de mayo de 1995: Artículo 71./ Reglamento Artículo 71

ÿ Decretos:

Decreto Ejecutivo N° 28163-MTSS del 4 de agosto de 1999, publicado en la Gaceta N° 205 del 22 de octubre de 1999.

Artículo 4º -Inscripción y limitaciones a la propiedad

Artículo 9º- De la Comisión Institucional de Titulación.

Artículo 18- "Otorgamiento de beneficios para compra de lotes con servicios a terceros:

Decreto N° 26940 MIVAH-MTSS publicado en la Gaceta N° 88 del 8 de mayo 1998.

Artículo 36º-Corresponde al Gerente de Desarrollo Social

Artículo 73º- Prohibiciones y sanciones

ÿ **Reglamentos:**

- a) Reglamento a la Ley 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, aprobado con el acuerdo CD-553-00 del 15 de noviembre del 2000.

Artículo 18º. De las funciones del Área de Titulación de Tierras:

Artículo 24º- Requisitos:

Artículo 25º-Otorgamiento de beneficios para compra de lotes con servicios a terceros

- b) Reglamento para la prestación de servicios y el otorgamiento de beneficios del IMAS, publicado en la Gaceta N° 162 del 29-08-99.

Artículo 4º- De las definiciones:

β Beneficiario(a):

β Ficha de Información Social (FIS):

CAPITULO SEGUNDO

De los Funcionarios que Participan en la Recomendación y Aprobación de los Beneficios.

Artículo 7º- De la competencia para la recomendación y/o aprobación de beneficios

ÿ **Manuales:**

Manual para la aplicación de la Ficha de Información Social (FIS) emitido en setiembre de 1999.

ÿ **Plan Anual Operativo del IMAS. Año 2000.**

ÿ **Acuerdo de Consejo Directivo N°072-2000 de fecha 16-2- 2000.**

3.2 Procedimientos establecidos para otorgar el beneficio para la compra de Lotes con Servicios.

En el año 2000 y durante la mayor parte del 2001, el Área de Titulación no tuvo un Manual de Procedimientos. Sin embargo, en oficio P.E.687-11-01 con fecha 29 de noviembre del 2001 (Anexo 7), suscrito por la Licda Mayra Trejos, coordinadora del Area de Titulación y con la aprobación de la MBA. Roxana Víquez, ex Presidenta Ejecutiva del IMAS describe los procedimientos que se habían establecido para otorgar el beneficio Lotes con Servicios y que fueron los siguientes:

A- El técnico social realiza un informe a cada familia, consignando en la Ficha de Información Social-FIS todos los datos, a fin de determinar si califica o no para el beneficio. Las familias deben aportar los documentos requeridos. Presentados estos, se procede con la elaboración del informe técnico social.

B-El técnico social traslada al ingeniero el plano para que se realice la tasación y verifique que el plano cumple con los requisitos necesarios. El ingeniero del IMAS procede a realizar una inspección y valoración del inmueble y remite su informe al técnico social, indicando expresamente si el terreno cumple o no con los requerimientos técnicos para edificar una vivienda. Este informe se agrega al expediente del beneficiario.

C-Cumplido lo anterior se traslada a la Asesoría Jurídica para su revisión. Revisado el expediente y verificados los requisitos se devuelven al Area de Titulación con boleta de revisión firmada.

D-El técnico social procede a confeccionar la resolución de recomendación de subsidio para la compra del lote con servicios y la solicitud de cheque a favor del beneficiario, y si se incluye en el expediente, la solicitud de este para que se gire al vendedor. Luego, se solicita a la Dirección Superior el Visto Bueno. Para ello se confecciona una resolución de aprobación y visto bueno en la solicitud de cheque. Aprobado lo anterior, el técnico social envía la resolución y solicitud de cheque al Area de Contabilidad, de ahí pasa a la Tesorería para la confección del cheque y firma por parte de los funcionarios autorizados.

E- Posteriormente, se trasladan los expedientes a la Asesoría Jurídica para la asignación del notario (procedimiento a partir del año 2001, con notarios externos) que procederá a confeccionar la escritura correspondiente. El notario consigna que cada lote quedará afecto a las limitaciones dispuestas por la LEY 4760, que impiden que el beneficiario pueda vender, gravar o enajenar de cualquier forma el inmueble adquirido, con las salvedades relativas a la tramitación y adquisición del bono de vivienda.

F-Con el respectivo cheque y escritura de traspaso se convoca al acto de formalización donde acuden los beneficiarios, vendedor, notario y funcionarios del IMAS. Beneficiarios y vendedor suscriben la escritura de traspaso, y proceden a recibir y endosar el cheque, si este se encuentra a su nombre, a favor del vendedor quien procede a confeccionar y entregar los recibos por concepto del pago recibido. Posteriormente el notario público solicita a la Presidencia Ejecutiva la firma en la escritura de traspaso, para su posterior presentación ante el Registro Nacional.

4.VISITAS REALIZADAS

Como se mencionó al inicio de este informe los Ministros Fallas y Villalobos en representación de la Comisión visitaron cuatro proyectos en los cuales se otorgó el beneficio para compra de Lotes con Servicios. Los proyectos visitados fueron:

Dirección Regional del IMAS	Nombre del Proyecto	Ubicación
San Carlos	El Tucano	San Luis de la Tesalia de San Juan de Ciudad Quesada, San Carlos
Alajuela	Calle El Pastoral	Distrito San Juan de San Ramón de Alajuela
Pérez Zeledón	Lomas del Sol	El Seguro, Distrito Buenos Aires de Puntarenas
	Los Saldaña	Distrito Buenos Aires de Puntarenas

Proyecto El Tucano en San Carlos:

La reunión se realizó el día viernes 31 de mayo del presente año. Primero se procedió a visitar los lotes, donde se benefició a 18 personas, pudiendo constatar que el terreno se encuentra en verde y no cuenta con señalamientos de distribución de lotes individuales. Al frente pasa una calle lastreada, al fondo pasa un río. Se observa la existencia de cableado eléctrico y telefónico. No posee obras de infraestructura como aceras, cordón de caño, tubería de recolección de aguas pluviales y tampoco a simple vista se nota la prevista de agua.

Terminada la visita a los terrenos, a solicitud de un pequeño grupo de personas que por temor a represalias no querían hablar en la reunión que se efectuaría en la Municipalidad, se efectuó una reunión en la oficina de la Administración del mercado de Ciudad Quesada. De ahí se pasó a la reunión que se efectuó en el salón de sesiones de la Municipalidad de Ciudad Quesada donde se escuchó a los participantes.

Proyecto Calle El Pastoral:

La visita se realizó el día viernes 7 de junio del 2002. Dio inicio a las 2.30 pm en la Municipalidad de San Ramón y la misma se relacionó con los hechos ocurridos en Calle Pastoral de San Juan de San Ramón. Se escucharon declaraciones de las(os) beneficiarias(os) que se consideran afectadas(os), del ex diputado Célido Guido, persona que tramitó la denuncia ante la Contraloría General de la República, del señor Martín Quirós, uno de los vendedores del lote, la señora Yamileth Aguilar de la empresa constructora, algunos miembros del anterior Concejo Municipal de San Ramón, el Lic. Mario Piedra, representante legal de la diputada Lilliana Salas y otras personas de la comunidad.

Después de un receso se visitaron los terrenos en Calle Pastoral donde se benefició a 40 personas. Terminada la visita, Los Ministros Fallas y Villalobos en representación de la Comisión regresaron a la Municipalidad donde terminaron de escuchar a los presentes y posteriormente se efectuó una reunión privada con los regidores municipales de San Ramón.

En la visita a los terrenos se pudo constatar que el terreno es bastante quebrado, existe una pendiente muy pronunciada y al fondo se encuentra el cañón de un río. Se pudo observar que ya se construyeron algunas casas y que algunos lotes no reúnen las condiciones necesarias para construir una vivienda de interés social; por ejemplo se observó que un lote cuenta con una franja de terreno plano, no mayor a dos metros, a partir del cordón y caño y después continúa una fuerte pendiente.

Se pudo comprobar que existe la infraestructura mínima compuesta por el cordón, cuneta, y algunas aceras reventadas. Existe red de agua potable, red de tendido eléctrico y se estaba instalando el colector de aguas pluviales. También se observó que la lluvia ha facilitado el desprendimiento de material.

San Isidro del General:

El sábado 15 de junio del año 2002 a las 8:45 a.m. antes de visitar los proyectos de Buenos Aires, los Ministros Fallas y Villalobos en representación de la Comisión atendieron la invitación hecha por algunos vecinos de Pérez Zeledón, quienes denunciaron diversas situaciones, que consideran se han desarrollado de forma irregular y en las cuales se ha dado la participación de algunos funcionarios de la Gerencia Regional del IMAS de Pérez Zeledón. Las denuncias presentadas se refieren a los proyectos: El Ollón, la Guaría de San Pedro, Peñas Blancas de General Viejo y Pozo Azul en Dominicalito de Osa. También los vecinos se refirieron a irregularidades presentadas en Cajón y Savegre de Pérez Zeledón. Sin embargo, estos dos casos correspondientes al Programa Lotes con Servicios ya fueron investigados por la Auditoría Interna del IMAS, ya se emitió el informe y se solicitó la apertura de los procedimientos administrativos correspondientes⁶, según lo acordado por la Junta Directiva (Anexo 8). En cuanto a los demás casos, se trasladará la documentación pertinente al IMAS para que se realicen las investigaciones que correspondan. Es especialmente importante que se revise el posible aporte de recursos públicos al proyecto de Dominicalito de Osa, en virtud de existir un acuerdo privado, también avalado por la Municipalidad de esa zona, de discutible valor legal. En todo caso, la Comisión considera que esta situación debe ser dilucidada por las instancias correspondientes.

Proyecto Lomas del Sol:

Se procedió a visitar los terrenos del proyecto Lomas del Sol de Buenos Aires donde se benefició a 66 personas. En ellos se pudo observar que a pesar de que ya se construyeron seis viviendas los lotes carecen de cordón de caño, aceras, calle lastreada, red de agua potable, electricidad y salidas de aguas. Se observa que el terreno en verde era una ladera con pendiente hacia una quebrada y que aparentemente lo que se hizo fue bajar el terreno aproximadamente 2 metros y con el material removido rellenar la franja de enfrente ubicada muy cerca de la quebrada. Asimismo para acceder a estos terrenos existe un puente por donde no pasa el camión de la basura; servicio indispensable para urbanizar.

Por todo lo anterior parece evidente que no todos los terrenos se pueden utilizar para construir viviendas de interés social, apreciación que se refuerza con lo manifestado por algunos de los beneficiarios que se quejan de que los hicieron pagar papelería y permisos, para decirles que el lote no califica, que en algunos casos deben hacer un muro de contención⁷, que no han podido obtener su vivienda y que ninguna entidad se quiere hacer responsable.

⁶ Oficio OAD 55-02 sobre la apertura del procedimiento administrativo a funcionarios de la Gerencia Regional Brunca, expediente TAD 28-2002/Acuerdo del Consejo Directivo CD N°178-02 de fecha 6 de mayo del 2002, donde se acoge el informe AUD 011-2002 de la Auditoría Interna del IMAS.

⁷ Sobre este tema se publicó un artículo en el Periódico Estrella del Sur, de Buenos Aires.

Proyecto Los Saldaña:

El proyecto Los Saldaña se ubica cerca del cementerio de Buenos Aires, no muy lejos del Proyecto Lomas del Sol. En este proyecto se benefició a 21 personas. Se observa algunos lotes sin construir. Sin embargo, la mayoría de las viviendas ya están construidas y habitadas. No existe cordón de caño, cunetas, aceras, etc. Tienen agua, pero no todos poseen luz propia. Se contaron aproximadamente 18 lotes siendo los beneficiarios 21.

Después de inspeccionar los dos proyectos antes referidos, se realizó una reunión en el salón de sesiones de la Municipalidad de Buenos Aires donde se pudo escuchar a varios de los beneficiarios del Proyecto Lomas del Sol, a funcionarios de la Municipalidad de Buenos Aires, así como miembros del Concejo Municipal. No se contó con la presencia de beneficiarios del Proyecto Los Saldaña, informándose que no estaban enterados de la reunión.

De las visitas realizadas se puede concluir que en los proyectos se presentaron aspectos comunes, los cuales se amplían a continuación.

5. ASPECTOS COMUNES EN LOS PROYECTOS INVESTIGADOS

Después de visitar los proyectos, conversar con los beneficiarios y personas de las Municipalidades, se encontró que, independientemente de la ubicación regional, de los funcionarios que participaron, de las personas a las cuales se les compraron los terrenos, entre otros, se presentaron aspectos que se pueden agrupar como comunes o típicos.

5.1 Del proceso de selección de los beneficiarios

Se concluye que el proceso de selección de beneficiarios no se efectuó con la transparencia que busca la normativa establecida. En él se dieron irregularidades a la hora de la aplicación de la FIS e ingerencias externas. A continuación se comenta lo sucedido:

Según la normativa establecida,⁸ las familias ubicadas en condición de pobreza serán beneficiarias de los recursos otorgados por el IMAS. Sin embargo, en el proyecto El Tucano en San Carlos y en Lomas del Sol en Buenos Aires, se pudo constatar que varias familias, según parámetros establecidos en el SIPO, calificaban como no pobres y se les asignó el beneficio para compra de lotes. Algunos ejemplos de esto se encuentran en los folios nacionales 140508,123125,178778, 131465. También se encontró el caso de una familia, folio nacional 131462, la cual aparece con un reporte de imagen de la FIS en octubre del 2000 en pobreza básica, y en agosto del 2001, después de la supervisión efectuada por el EPIS de la Regional de San Carlos, aparece como no pobre. (Anexo 9)

⁸ Reglamento para la prestación de servicios y el otorgamiento de beneficios del IMAS en Gaceta N°102 del 29-05-2000 y Manual para la aplicación de la Ficha de Información Social (FIS) emitido en setiembre de 1999

A lo anterior se debe sumar que en los expedientes revisados no se adjuntan los reportes de imagen de la FIS, siendo estos los respaldos de la situación socioeconómica del beneficiario al momento de otorgársele el beneficio. Las copias de los reportes de imagen de la FIS que se adjuntan en el presente informe fueron obtenidas directamente del sistema.

En relación con el acatamiento al Manual para la aplicación de la FIS, se determinó que en muchos de los casos la información registrada en la FIS no era completa. Se debió incluir todas las personas que habitan la vivienda en forma permanente y no solo al solicitante y sus dependientes: ejemplos de esto se presentan en las copias de reportes de imagen de las FIS con folios nacionales 179555, 178677,176338 (Anexo 10).

Además, según declaraciones de los beneficiarios, gran cantidad de FIS se llenaron desde las oficinas del Area de Titulación y no en la vivienda mediante una acuciosa observación de los materiales con que está construida la vivienda y su estado, tal como claramente establece el Manual de Aplicación de la FIS. Al llenarse fuera de la vivienda, debieron completarse en el plazo establecido, y no otorgar el beneficio hasta completarla. Como sustento a lo externado, se adjuntan reportes de imagen de FIS de beneficiarios del proyecto El Tucano en San Carlos donde en el apartado de observaciones se anota que los datos fueron tomados en el Area de Titulación u oficina. Los folios nacionales son: 178740,178771,178734; igual situación se presenta con los folios 178784,178694,178775, que además resulta con un caso de una calificación de “no pobres” (Anexo 11).

Otra situación que se presentó, según declaración de algunos beneficiarios y que se define como irregular, está relacionada con la entrega de dinero a una asociación para poder adquirir un lote. Declaraciones referentes a esta irregularidad se pueden consultar en el informe elaborado por funcionarios del IMAS sobre el proyecto El Tucano en San Carlos,⁹ donde se anota “... *para participar en el proyecto, se debió al inicio pagar a la Asociación de San Juan, de San Carlos la suma de ₡50.000,00 unos y ₡35.000,00 otros y mensualmente pagar dos mil colones de cuota*”.

Por otra parte, en el caso de San Ramón, según consta en anexos de los informes emitidos por la Contraloría General de la República y de los cuales algunos se adjuntan a este informe, los señores Mauricio Castro y el diputado Carlos Salas y la señora Lilliana Salas informaban a los beneficiarios en relación con la participación en el proyecto Calle Pastoral (Anexo 12).

5.2 Condiciones de los terrenos

El Decreto N° 28163-MTSS publicado en la Gaceta N° 205 del 22 de octubre de 1999, en el Capítulo VII, Artículo 18, establece: “**Otorgamiento de beneficios para compra de lotes con servicios a terceros: El IMAS otorgará beneficios para que las personas**

⁹ Informe de gira comisión investigadora del IMAS, Proyecto El Tucano en San Luis de la Tesalia de San Juan, Ciudad Quesada, junio 2002.

en condición de pobreza que califiquen de conformidad con los parámetros institucionales adquieran lotes debidamente urbanizados en proyectos habitacionales desarrollados por terceros...”(Anexo 13)

De lo anterior se puede deducir que los servicios básicos mínimos, con que debía contar un lote con servicios, eran el caño, el cordón, acera, colector de aguas pluviales, asfalto o lastre compactado, red de agua potable y red de tendido eléctrico.

Sin embargo, los técnicos del IMAS que realizaron la tasación de los lotes no advirtieron en forma oportuna las condiciones de los terrenos. Fueron negligentes de los intereses institucionales y de los beneficiarios al no valorar en forma precisa todos los aspectos técnicos necesarios a fin de determinar si las características de los lotes adquiridos, permitían la construcción de viviendas de interés social sin realizar obras complementarias de mejoramiento de los terrenos. En los informes solamente se limitaron a señalar que cuentan con los requisitos básicos para construir una vivienda, sin consultar el criterio de expertos o de las otras instituciones que continúan con el giro de recursos, que es el caso del bono de la vivienda.

En fin, los lotes adquiridos no fueron los más apropiados, algunos no son aptos para construir vivienda, primero en vista de su cercanía con una zona de pendiente y por el excesivo costo que tendría la construcción de un elemento de contención. En Lomas del Sol, tal y como se observó durante la visita, el plano refleja algo distinto de la realidad, pues existe un sector que según información del ingeniero de la empresa constructora, Triángulo del Norte, ellos no van a construir algunas casas ahí pues eso es realmente un relleno; el terreno se bajó aproximadamente 2 metros y lo que sobró lo echaron en la terraza inferior dando condiciones inestables a ese terreno. Al fondo pasa una quebrada, que no alcanza 50 metros de distancia con los terrenos previstos para la vivienda. En síntesis, gran parte del terreno no es apto para construir; a esto se suma lo externado por el señor Fernando Villanueva, encargado de catastro de la Municipalidad de Buenos Aires, quién afirma que el terreno en verde era una ladera con pendiente hacia la quebrada y que el mismo es zona agrícola industrial y no de vivienda, según el Plan de Regulador del Cantón. Esto difiere a lo externado por Virginia Agüero, Profesional Ejecutor de la Gerencia Regional Brunca en oficio de fecha 3 de mayo 2002¹⁰, donde manifiesta que para la adquisición de los lotes se coordinó con la Municipalidad de Buenos Aires.

En el anexo 14 se adjunta documento que hace referencia a otras irregularidades técnicas encontradas en estos terrenos. Además de sumarse el hecho de que estos terrenos no cuentan con red de agua potable, electricidad ni calle lastreada, habiendo el señor Rodney Astorga, supervisor de obras del IMAS en la hoja de tasación del año 2000 señalado, como satisfactorio, agua potable, electricidad, calle lastre y en oficio suscrito por el Ing. Rubén Álvarez de la Mutual Alajuela de fecha 28-02-2002, se anota en el último párrafo, sigue pendiente compromiso de la Municipalidad de lastrear calle de acceso y desestima la utilización de cinco lotes por el alto costo de solución constructiva. Se adjunta además oficio GRB09-142-06-2002 referente a la situación presentada con estos lotes (Anexo 14).

¹⁰ Este oficio se puede consultar en anexo #14

En lo referente al visado de los lotes, en el caso de San Carlos (Informe de fecha 7 de junio de 2002 elaborado por funcionarios del IMAS, página 7 y 10) se anota que el Departamento de Ingeniería de la Municipalidad de San Carlos, en el expediente 104-01, el trámite del visado aún está pendiente. Por otra parte, los planos que poseen en original en el expediente, no tienen el sello de visado. Siendo así, que el IMAS giró los recursos sin que exista un visado oficial de la Municipalidad. Como muestra se adjunta en anexos, copias de planos que cuentan con la aprobación, aparentemente, del Ing. municipal Jorge Corrales con fecha 28 de noviembre del 2000, presentando la “Solicitud Número 2042 para Visado de Plano Catastrado”, con fecha posterior de recibido del 11 de diciembre del 2000 (Anexo 15).

Lo más grave en todo esto, es el argumento usado por el Ing. Randall Mora Cordero para justificar la referida adquisición de lotes en el sentido de que tales propiedades contaban con el respectivo visado municipal, requisito que para el IMAS es garantía de que los lotes son aptos para una posterior construcción (Anexo 16).

Esta interpretación resulta incorrecta porque son necesarios los permisos de construcción, como lo ha señalado la Contraloría General de la República en forma reiterada, y la misma llevó a que se aportaran recursos públicos en proyectos que no cumplían los requisitos legales y reglamentarios. En todo caso, en el proyecto de Lomas Del Sol en Buenos Aires de Puntarenas ni siquiera ese visado existe, lo cual hace más evidente la ilicitud de la conducta de los funcionarios y la falta al deber de supervisión de sus superiores inmediatos.

5.3 Acerca del valor de los terrenos

Con respecto al valor de los terrenos llama la atención, que en el caso de San Carlos, el valor total del lote es el mismo, independientemente del tamaño, ubicación y condición del lote. Por ejemplo, entre un lote y otro existe una diferencia de 40 metros cuadrados y siendo el precio $\text{¢}8.000$ colones por metro cuadrado, no pueden tener todos los lotes el mismo precio. Prueba de ello se adjunta en los documentos anexos: a) oficio de fecha 21 de diciembre del 2000 suscrito por el Ing. Randall Mora en el cual considera aceptable el valor del metro cuadrado en $\text{¢}8.000$ (ocho mil colones) b) un cuadro elaborado con información obtenida de los expedientes (número de lote, tamaño, valor) y c) copias de planos con medidas de cada lote segregado que varían desde 160 a 200 metros cuadrados (Anexo 17).

En el caso de los lotes de Lomas del Sol, independientemente de los valores de mercado para un lote según las características y ubicación del medio circundante, y tomando en cuenta que lo que afecta el valor del suelo es el declive del terreno, todos los lotes costaron lo mismo; igual sucedió con el precio en Saldaña y lo mismo ocurrió en San Ramón. Los lotes de Lomas del Sol y Saldaña, se ubican en el mismo cantón, mismo distrito y la distancia entre ellos no es mucha; sin embargo según consta en la opción de venta (que se toma como ejemplo) de la señora Ruth Granados Saldaña, doscientos metros cuadrados tienen un valor de $\text{¢}295.000$ (doscientos noventa y cinco mil colones). La misma medida que consta en opción de venta de la señora Maritza

Pitti Herrera (que se toma como ejemplo) en Lotes Saldaña cuesta ¢650.000 (seiscientos cincuenta mil colones). Se adjunta además listado que contiene el nombre de los beneficiarios y costo de los lotes (Anexo 18).

Para el caso de San Ramón, el valor que se pagó por cada terreno fue de ¢1.550.000, (un millón quinientos cincuenta mil), sin embargo, se adjunta copia de declaración dada por una de las dueñas de los terrenos, Ana Giselle Guzmán, y su padre ante funcionarias de la Contraloría donde manifiestan que los lotes se vendieron en un precio diferente al cancelado (Anexo 19).

También, en relación con el valor de los terrenos, se debe anotar que en las reuniones efectuadas, los beneficiarios manifestaron que ellos nunca negociaron el valor de los lotes. Sin embargo, al momento de firmar los cheques se enteraban que los montos eran superiores a lo que en algún momento les habían dicho que costaba; tal es el caso de San Carlos, donde en la misma Asociación se les dijo que los lotes costaban entre ¢700 mil y ¢800 mil colones y luego firmaron cheques por ¢1.250.000, (un millón doscientos cincuenta mil) por cada lote; asimismo, se les expresó que con ese dinero estaban cubiertos todos los gastos restantes de obras para urbanización¹¹ (Anexo 20).

El IMAS en estos cuatro proyectos emitió cheques por subsidios para compra de lotes con servicios de la siguiente forma:

Proyecto	# de beneficiarios	Monto en colones por lote	Total en colones girados
Calle Pastoral, San Ramón	40	1.550.000,00	62.000.000
El Tucano Ciudad Quesada	18	1.250.000,00	22.500.000
Lomas del Sol, Buenos Aires	66	295.000,00	19.470.000
Los Saldaña, Buenos Aires	21	650.000,00	13.650.000
TOTAL			117.620.000

5.4 Participación de agentes externos en el proceso de asignación de los terrenos a los beneficiarios y cancelación de los terrenos

De conformidad con los procedimientos la participación de personas externas a la Institución, no se justifica en ningún caso debido a que el proceso de otorgamiento de lotes debió siempre ser coordinado por el IMAS, y así se le atribuye al Comité de Titulación, el cual fue “... creado mediante Resolución Administrativa emitida el 1 de febrero del 2000, suscrita por la Presidencia Ejecutiva del IMAS y la Gerencia Administrativa Financiera (Anexo 21).

Los beneficiarios manifiestan no haber participado en la selección o escogencia del lote que les adjudicaron. Desconocían el lugar donde se les había comprado el lote y cuál le correspondía. En muchos casos no conocieron al vendedor de los lotes, ni negociaron en forma alguna con él. Firmaron muy rápido varios papeles y cheques y no leyeron lo que decían. Les entregaron los cheques o el dinero a personas que no

¹¹ Nota de fecha 23 de mayo 2002, dirigida a la Auditoría Interna del IMAS, suscrita por el señor Gerardo Vega, beneficiario del proyecto El Tucano en San Carlos

conocían y que tampoco eran las que vendían los terrenos. En muchos de los casos actuaron de esta forma confiados por la presencia de funcionarios del IMAS. De todo esto, se anexan los testimonios ofrecidos por los beneficiarios, tanto a la Fiscalía de San Ramón, al notario Miguel Angel Campos Hidalgo y al notario Ricaurte Jiménez Araya. Este último tomó declaraciones a solicitud de varios regidores de la Municipalidad de San Ramón. También en el caso de San Carlos, se dieron a los funcionarios del IMAS declaraciones contenidas en el informe que estos elaboraron y que se anexa al presente informe. En las declaraciones anexas también se denuncia la participación de personas ajenas al IMAS en el proceso de adjudicación de terrenos y cancelación de los mismos (Anexo 22).

Con respecto a la asignación de lotes en Buenos Aires, la señora Rosalía Umaña, beneficiaria del proyecto Lomas del Sol, manifestó en la reunión celebrada en la municipalidad de Buenos Aires, que el señor Edgar Quiel Reyes, quien era regidor y propulsor de la urbanización, no la había considerado para el proyecto, sin embargo ella se lo hizo saber y a los dos meses aproximadamente le dijo que ella calificaba y que podía participar. También otros de los beneficiarios, manifestaron que los documentos se entregaban en la oficina del Alcalde. Estas declaraciones no fueron certificadas por la Comisión; sin embargo este proyecto ya está siendo investigado por la Auditoría Interna del IMAS, debido a una denuncia presentada ante ese departamento¹².

Con relación al Proyecto Poza Azul en Domicinalito de Osa, se denunciaron algunas irregularidades, por parte de un grupo de personas que asistió a la reunión celebrada en San Isidro del General. Ahí se mencionó la supuesta participación del ex diputado Sánchez Sibaja en el impulso del proyecto. Según consta en el Acta del Concejo Municipal de Osa correspondiente a la Sesión Extraordinaria Número 29-2000 de las 14:00 horas del 22 de diciembre del 2000, el señor Sánchez Sibaja se presentó para promover el proyecto referido (Anexo23).

5.5 Valoración general de la aplicación de la normativa.

- ÿ Tal y como se establece en la normativa consultada, la selección debió favorecer a los más necesitados y esto no fue así para algunas personas. En el Reglamento para la prestación de servicios se establece claramente que las familias en condición de pobreza serán las beneficiarias, sin embargo se dio el caso donde varias familias dentro de los parámetros del SIPO calificaban como no pobres y se les asignó el beneficio, destinado a las familias en condición de pobreza.¹³
- ÿ De conformidad con la Ley 7142 de Promoción de Igualdad Social de la Mujer, se debió inscribir los terrenos a nombre de ambos cónyuges y en San Carlos en varios casos se inscribió a nombre de solo una persona. Ver en anexos ejemplos de reporte de imagen de FIS, folios nacionales 131416, 17872, 179556, y fotocopias de inscripción ante el Registro Público (Anexo24).

¹² Los oficios correspondientes a esta denuncia se adjuntan en anexo # 4 de este informe.

¹³ En anexo # 9 se aportan ejemplos de reporte imagen de las FIS aplicadas.

- ÿ Por decreto ejecutivo N° 28163-MTSS se establece la creación de una Comisión Institucional de Titulación y no fue posible verificar su intervención en estos casos. Aparentemente en todo el proceso existió libertad de acción por parte de los funcionarios.
- ÿ En el Reglamento a la Ley 4760 y sus reformas y leyes 7083, 7151 y 7154, y el acuerdo CD-553-00 del 15 de noviembre del 2000, se establecen los requisitos, sin embargo, en muchos de los expedientes no aparecen todos los documentos requeridos, inclusive para el caso de San Carlos, las fechas de documentos que se aportan en expedientes son posteriores a la fecha de solicitud de orden de cheque; los certificados literales del Registro Nacional en 11 de los casos tienen fecha de 19-12-2000. Esta se presenta como otra gran irregularidad ya que la situación de los terrenos debía ser conocida por el IMAS con anticipación y no proceder a confeccionar la solicitud de orden de cheque sin la verificación del cumplimiento de estos requisitos .

La solicitud de orden de cheque se emite con fecha 19-12-2000, el cheque confeccionado y firmado tiene fecha 21-12-2000 y la fecha que aparece en el informe de inspección de los lotes y en la opción de venta es 21-12-2000, dos días después de que ya se había confeccionado la solicitud de cheque y misma fecha de los cheques.¹⁴

En algunos expedientes se encontró que no existía una certificación emitida por el abogado del IMAS donde constara que todos los documentos estuvieran completos con relación al cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento del beneficio. Asimismo, tal como se observa en los listados del Anexo 25, hay varios casos donde se advierte la falta de escrituras, no obstante que ya se han pagado los lotes al vendedor.

En el informe de fecha junio de 2002 elaborado por los funcionarios IMAS, se aporta nota suscrita por la Tesorera del IMAS dirigida a la Directora Financiera donde manifiesta que de acuerdo a sus instrucciones verbales, los cheques se están entregando a Mayra Trejos, ella los entrega a los beneficiarios y luego devuelve a la Tesorería, la copia del cheque con el recibido del beneficiario. También se aporta listado de beneficiarios y número de cheque (incluye los de San Carlos) que fueron retirados por la señora Mayra Trejos, coordinadora del Area de Titulación. En este documento aparece la firma de la señora Trejos.

- ÿ En el año 2000 no se había elaborado un Manual de Procedimientos para el Area de Titulación; realmente lo que existía en esta Area era un reglamento y se evidencia una ausencia total de controles. No se conoce de ninguna evaluación realizada al Programa de Lotes con Servicios

¹⁴ Cuadro de Beneficiarios Proyecto El Tucán en Ciudad Quesada, elaborado con información tomada de los expedientes. Una beneficiaria se le aplica la FIS con fecha 20-12-2000 y la fecha de solicitud de orden de cheque tiene fecha 19- 12-2000.

- ÿ Queda en estos proyectos demostrada la vulnerabilidad, falta de controles y supervisión en la aplicación de la FIS en terreno y la falta de veracidad en muchos casos de la información recogida. La información registrada en la FIS no estaba completa, se debió incluir todas las personas que habitan la vivienda en forma permanente y no solo al solicitante y sus dependientes. También se llenaron, en muchos casos en las oficinas del Área de Titulación y no en la vivienda mediante una acuciosa observación de los materiales con que está construida la vivienda y su estado, tal y como se establece en el Manual. Al llenarse fuera de la vivienda, debieron terminarse en el plazo establecido, y no otorgar el beneficio hasta completarla. La pregunta es, si puede a partir de esto ser totalmente confiable la información contenida en el SIPO, además si en el resto del país y algunos de los otros programas que brinda el IMAS se habrá procedido de forma similar.
- ÿ No se conoció autorización de la Dirección Superior para las profesionales contratadas que recomendaron el beneficio (como funcionario competente para aprobar o recomendar beneficios).
- ÿ Se establece en el PAO del año 2000 que rige el quehacer institucional del IMAS, que cada Gerencia Regional deberá aportar diagnósticos sobre la situación de los diferentes grupos habitacionales de la zona que permita definir la prioridad de los mismos”. También se establece que: “la verificación de la inversión y toda la información de las acciones de cada región deberán ser llevadas a cabo por las Gerencias Regionales” En este sentido, es criterio de esta Comisión que el programa se trabajó sumamente centralizado en vista de la participación del Programa de Titulación en diferentes partes del país, mediante las acciones, siempre de las mismas personas. (Anexo 26).

6. CONCLUSIONES

El Programa de Lotes con Servicios del IMAS nace como respuesta, entre otros aspectos, a los problemas que se presentaban con la compra de fincas sin desarrollar y a múltiples denuncias de corrupción. No obstante, tampoco se logró con su creación, tal como se argumenta en distintas partes de este documento, resolver estos problemas y alcanzar los objetivos que inicialmente se previeron alcanzar.

Por otra parte, como se mencionó en el objetivo de este informe, no constituyó parte del espíritu de esta Comisión, debido a las razones señaladas, evaluar el desempeño institucional ni profundizar en el accionar de los funcionarios y funcionarias involucradas con las irregularidades encontradas. Lo medular del análisis estuvo en reconocer la sujeción, por parte de los involucrados, a los procedimientos legalmente establecidos, al establecimiento de mecanismos de control y fiscalización derivados del cumplimiento de fines públicos. De lo analizado se concluye que en la ejecución de los proyectos se adoptaron diversas modalidades que permitieron apartarse e irrespetar los procedimientos y la normativa establecida.

Los proyectos datan del año 2000 y casi dos años después, independientemente que participen otras instituciones, muchas de las familias siguen sin una respuesta favorable a sus problemas de vivienda, motivado inicialmente en la compra de lotes no aptos que se hizo con recursos del IMAS.

Lo que menos se ha logrado en estos proyectos es obtener lo que se busca al otorgar el beneficio lotes con servicios. En la Memoria Institucional 1998-2002 pág. 48, elaborada por el Área de Planeamiento Institucional se consigna”. *A diferencia de la dotación de terrenos en verde, se trata de la puesta en ejecución de una estrategia que, a la vez que facilite el acceso a los terrenos por parte de las familias más pobres, les asegure que estos están urbanizados y listos para la construcción de sus viviendas; con la garantía adicional de obtener el Bono de la Vivienda. Con ello, las familias pueden resolver realmente su problema en el corto plazo*”. Irónicamente es lo que menos se ha logrado con los proyectos analizados.

Se concluye que establecer la responsabilidad exclusivamente en el profesional ejecutor es inapropiado. De ahí la necesidad de definir también las responsabilidades a las autoridades institucionales con el fin de que se puedan imponer sanciones correspondientes.

El accionar negligente de la Presidenta Ejecutiva del IMAS, en ese momento, Roxana Víquez, resultó esencial para que la Coordinadora del Programa de Titulación Licda. Mayra Trejos permitiera o realizara acciones irregulares tales como: a) autorizar la compra de terrenos que no cumplían con el requisito fundamental de estar urbanizados; b) autorizar la compra de lotes no aptos para la construcción inmediata de viviendas de interés social, ya que requerían de inversiones adicionales por parte de los beneficiarios; c) autorizar la compra de terrenos de diferente área por el mismo precio dentro de un mismo proyecto; d) autorizar el otorgamiento de subsidios con base en fichas FIS confeccionadas de forma irregular. En fin, por no velar desde su nivel, por la sujeción a los procedimientos, al establecimiento de mecanismos de control y fiscalización derivado del cumplimiento de fines públicos. No supervisar los procedimientos, ni la labor de los profesionales a su cargo con el fin de garantizar que se cumpliera correcta y eficientemente con los objetivos propuestos para este Programa.

Es evidente la falta al deber de vigilancia de la señora Rosibel Ramos, Gerente Regional de la Región Brunca del IMAS, al no atender acciones irregulares en los proyectos bajo su jurisdicción, afectando materia tan sensible como el manejo de fondos públicos en el área social, lo cual se ve agravado con la participación activa de la señora Ramos en la política electoral durante los dos últimos años.

Tampoco se puede dejar de considerar la insuficiente labor de los funcionarios que conformaron la Comisión Interna¹⁵, que se estableció para llegar a la verdad real de los hechos, sobre presuntas irregularidades que se presentaban en San Ramón. Su informe final se limitó en su conclusión general a lo siguiente: *“Los suscritos integrantes*

¹⁵ Oficio PE 553-09-2001, suscrito por la Presidenta Ejecutiva del IMAS MBA. Roxana Víquez.

de la Comisión no advertimos la existencia de una actuación omisa o dolosa por parte de los funcionarios relacionados con el proceso técnico, legal, social y administrativo de otorgamiento de beneficios de lotes con servicios a familias de la provincia de San Ramón, en tanto que una vez realizado el estudio correspondiente, hemos podido determinar que se ha cumplido las normas y procedimientos institucionales establecidos al efecto” (Anexo 27).

Esta conclusión resultó muy diferente a lo determinado en el informe de la Contraloría General de la República donde inclusive se señalan responsabilidades para funcionarios del IMAS. Es criterio de esta Comisión, que en este proyecto de San Ramón se dieron importantes omisiones de los procedimientos establecidos. Dichas omisiones podrían tener importantes consecuencias jurídicas en perjuicio de los deberes de custodia y fiscalización de los fondos públicos.

El accionar negligente de la Gerente de Desarrollo Social, Noemy Araya quién debió ejercer supervisión de la gestión, articulación y ejecución de la acción sustantiva institucional. Lo anterior en el entendido de que el Área de Titulación, donde se ubica el programa Lotes con Servicios, estuvo y está vinculada a esta dependencia superior¹⁶ (Anexo 28).

No es posible que autoridades del IMAS desde junio del 2001, contaran con información de que en San Carlos la aplicación de las FIS no andaba bien en el proyecto El Tucano¹⁷ y no actuaran sino hasta que se presenta una denuncia anónima en mayo del 2002 (oficio SGDS-608-05-02) (Anexo 29).

Asimismo, por la forma en que se desarrollaron los proyectos, se debe sentar responsabilidades de los funcionarios que recomendaron la adquisición de lotes que no cumplían con las condiciones necesarias para la construcción de viviendas de interés social. Considera esta Comisión que se procedió en muchos casos en contra de los principios de una adecuada administración de los bienes públicos y de los intereses de los beneficiarios del Programa Lotes con Servicios, no lográndose el propósito de que la gran mayoría de las personas afectadas cuenten con una vivienda digna.

6.1 Apreciaciones finales sobre las conclusiones

Del accionar se desprende que lo ejecutado no fortaleció un sistema institucional transparente y apolítico. Mediaron intereses políticos y económicos que afectaron el adecuado uso de los recursos públicos y la calidad del programa de Titulación que se ofrecía a sectores sociales pobres, urgidos de solucionar sus problemas de vivienda.

Sin ninguna duda para los integrantes de esta Comisión, las situaciones mencionadas en este informe no son aisladas ni se encuentran focalizadas en estas áreas. Se trata

¹⁶ En anexo 6 de este informe se puede consultar además Decreto #28163-MTSS publicado en la Gaceta N° 205 del 22 de octubre de 1999, en Cap. V, Art.11, se designa en el Comité Técnico un representante de la Gerencia de Desarrollo Social.

¹⁷ Ver en anexo 29 oficio GRHN 163-06-01

claramente de acciones y conductas que se repiten con sospechosa similitud por casi todo el país.

El irrespeto flagrante a las normas jurídicas y al sentido común refleja una evidente sensación de impunidad que puede desconcertar a cualquiera. Es claro que tarde o temprano estas irregularidades saldrían a flote, pero posiblemente y con el mayor cálculo, se estimaba contar con un blindaje político a prueba de sanciones. Esta especie de fuero extrajurídico no puede ser monopolio de funcionarios administrativos del IMAS, pues ese grado de protección excedía su nivel de poder. Ellos no son los únicos responsables, pues jamás hubieran podido actuar con tal grado de irrespeto a las normas, a la lógica y al sentido común, de no contar con la anuencia, activa o pasiva, que para el caso es lo mismo, de sus superiores inmediatos. En este caso, la conducta de las señoras Mayra Trejos y Rosibel Ramos es negligente, lo que no obsta a continuar con las investigaciones para determinar si se pueden calificar de dolosas.

La mezcla de política y “negocios” es no solo generador de conflictos sociales, sino también contrario a la decencia pública. Al amparo de defender a los pobres se ha pisoteado el Derecho, la moral pública y el sentido común. Los políticos pueden y deben ayudar a los necesitados, sean de vivienda o de cualquier servicio que el Estado brinde. Pero tal acción se debe realizar con responsabilidad. Si se pretende ayudar a la gente, no se puede olvidar que se trata de fondos públicos y no de una caridad de algún personaje político. Recomendar irresponsablemente la compra de terrenos sin parar mientes en su naturaleza, condición, aptitud y ni siquiera cohibirse ante el carácter interesado por vínculos familiares de sus propietarios, es más que negligente. Más aún, como en el caso de los terrenos de San Carlos, cuando la propia escritura de adquisición de los lotes está a cargo del notario José María Penabad Bustamante, exesposo de la actual Diputada Salas Salazar, asesora de su hermano y entonces Diputado Carlos Salas. (Anexo 30).

7. RECOMENDACIONES

Se debe rescatar la importancia y justificación del Programa Lotes con Servicios dado que es un mecanismo que podría asegurar que las familias más pobres puedan tener acceso a un terreno urbanizado y listo para la construcción de una vivienda digna, con la garantía de obtener el bono de la vivienda y resolver en un plazo relativamente corto su problema habitacional.

Luego de las indagaciones realizadas, se recomienda lo siguiente:

Al Consejo de Gobierno

Solicitar a las instituciones públicas y sus funcionarios que rechacen las intromisiones políticas o económicas, para garantizar que toda colaboración a cualquier proyecto se haga dentro de los canales establecidos, no pudiendo ningún funcionario alegar presión para su ejecución. Si bien no se pudo comprobar la existencia documental de presiones, es evidente que la Coordinadora de Titulación del IMAS no podría haber

actuado sin la benevolencia de sus superiores inmediatas y que estas a su vez recibieran presiones para que se adquirieran ciertos lotes en determinadas condiciones de precios y calidades de los terrenos.

Se traslade el Programa de lotes con servicios del IMAS al INVU bajo la coordinación y fiscalización del MIVAH. No obstante, los beneficiarios seguirán siendo calificados y remitidos por el IMAS a la institución competente. Las condiciones en que se realizaría el programa contemplarían al menos los siguientes aspectos:

El establecimiento de controles y procedimientos claros que permitan al programa funcionar eficientemente sin que se presenten situaciones como las detalladas en el presente informe.

La definición detallada de los requisitos básicos con los cuales debe contar un lote denominado con servicios.

El aval de los potenciales beneficiarios, con suficiente antelación, de la compra de un lote, con el fin de que el mismo pueda ser objeto, de ser necesario, de avalúo por parte de Tributación Directa para minimizar los riesgos.

Considerar lo manifestado por la Auditoría Interna del IMAS en el sentido que para adquirir lotes con servicios se establezcan máximos y a partir de ahí, el inmueble deberá someterse a un avalúo por parte de la Dirección General de la Tributación Directa. Evitando con ello que se compren fincas enteras bajo la figura de lotes individuales, obviando lo establecido en la Ley N° 7494-Adquisición de bienes inmuebles

El establecimiento de una auditoría externa al menos una vez al año, con el propósito que verifique el funcionamiento apropiado de los procedimientos que se definan.

La participación comunitaria que implica que para cualquier proyecto (de creación de bienestar e infraestructura social, que son los predominantes) intervenga siempre la comunidad, tanto en la definición de lo que se quiere hacer como con el trabajo gratuito o el endeudamiento también comunitario (respeto a las decisiones comunitarias, participación social, corresponsabilidad y transparencia en el uso de los recursos).

Al Consejo Directivo del IMAS

Aprobar un Órgano Director de Procedimiento para la Subgerente de Desarrollo Social, señora Noemy Araya, como responsable de la supervisión de la señora Mayra Trejos, por ausencia de controles sobre su subordinada.

Solicitar a la Auditoría Interna la presentación del informe que sobre el Programa Lotes con Servicios había realizado esa dependencia, antes de los acontecimientos suscitados en San Ramón y las investigaciones que lleva a cabo relacionadas con los proyectos Lomas del Sol y los Saldaña en Buenos Aires y tomar las acciones administrativas que correspondan. Además, velar para que se cumpla lo solicitado en Acuerdo CD 242-02.

Solicitar a la Auditoría Interna la investigación de denuncias recibidas por esta Comisión en visita a Pérez Zeledón, sobre algunas irregularidades en las que podría tener relación la Gerencia Regional del IMAS de Pérez Zeledón, a cargo de la señora Rosibel Ramos, como son: El Ollón, la Guaria de San Pedro y Peñas Blancas de

General Viejo, así como, Pozo Azul en el cantón de Osa. Sobre este último caso, tiene conocimiento la Administración según oficio suscrito¹⁸ por la MSc. Xinia Espinoza, Gerente de la Región Brunca. En general, las denuncias giraron alrededor de los procedimientos seguidos (Anexo 31).

A la Presidenta Ejecutiva del IMAS

Iniciar los procedimientos administrativos necesarios por las eventuales responsabilidades administrativas y civiles, en razón de los hechos contemplados en este documento. También, solicitar que en un plazo no mayor a tres meses, comunique al Consejo de Gobierno las medidas adoptadas para cumplir con lo solicitado.

Garantizar que a la brevedad posible, de requerirse, se de la apertura de los Órganos de Procedimiento, producto de las investigaciones que está llevando a cabo la Auditoría Interna de la Institución relacionadas con el tema de lotes con servicio.

Garantizar la contratación de la auditoría externa solicitada por esta Comisión en un plazo de 15 días, debido a que el marco institucional, jurídico y operativo en que se han desarrollado los lotes con servicios, conducen a la necesidad de conocer cual es la situación actual de este programa. Según oficio GG 325-06-2002, ninguna firma invitada presentó ofertas durante la primera contratación efectuada por lo que se procedió a utilizar el mecanismo de Contratación Restringida según consta en oficio DP-488-02 (Anexo 32). Se espera la presentación de los resultados en un plazo no mayor a tres meses.

Solicitar y tramitar a la brevedad posible ante las instancias competentes, para que se establezcan las sanciones correspondientes, los resultados de la investigación que se pidió al Area de Titulación, sobre la denuncia¹⁹ recibida del Proyecto El Rosario de San Gabriel de Aserrí. En este proyecto se entregaron subsidios del IMAS a 12 familias para compra de lotes por un monto de ¢18.600.000 (dieciocho millones seiscientos mil colones). Denuncia que en primera instancia presenta aspectos comunes con los proyectos investigados por esta Comisión, a saber:

- la tasación fue hecha por el Ing. Randall Mora.
- el precio de cada uno de los lotes lo estimó en ¢1.550.000, (un millón quinientos cincuenta mil) sin embargo un ingeniero de la Mutual de Cartago(entidad que tramitó los bonos para la construcción de viviendas) asigna un precio por lote hasta por la suma de ¢1.120.000, (un millón ciento veinte mil).
- las medidas de los lotes no son idénticas y por todos se pagó la misma cantidad.
- la Unidad Técnica de FOSUVI, determinó en sitio que algunos de los lotes presentan fuertes pendientes y taludes de gran dimensión, sin que existan muros de contención.

¹⁸ Oficio GRB09-125-05-2002 de fecha 17 de mayo del 2002, enviado a la MSc. Noemy Araya Subgerente de Desarrollo Social por la Msc. Xinia Espinoza, Gerente de Región Brunca./Oficio GBR 09-10-01-2002 y Oficio GBR 09-047-02-2002 suscritos por la Lic. Rosibel Ramos, Gerente a.i. Región Brunca.

¹⁹ Oficio DF-0796-2002 trasladado al señor Fabián Trejos, Gerente General del IMAS por el Director de FOSUVI señor Juan de Dios Rojas./Oficio GG314-06-2002/ Oficio SGDS 664-06-02 /Informe de la Gerencia Regional Noreste del IMAS./Informe de la Defensoría de los Habitantes/

Se adjunta al presente informe los documentos relacionados con este proyecto, que fueron entregados a esta Comisión, que son del conocimiento y se encuentran en poder de las autoridades del IMAS (Anexo 33).

Asimismo se recomienda proceder con la investigación que se realizó del Proyecto Bajo Los Rodríguez donde se entregaron subsidios a 30 familias para compra de lotes por un monto de ¢31.500.000 (treinta y un millones quinientos mil colones), con un valor de ¢1.050.000 (un millón cincuenta mil colones) cada lote. Los expedientes de los beneficiarios se encuentran en poder del Organismos de Investigación Judicial, sin embargo el 11 de junio 2002 se solicitó la conformación de una Comisión para realizar la investigación (Anexo 34).

Velar para que los funcionarios con cargo Gerenciales, actúen en forma apolítica y aseguren que los recursos y la acción institucional sean utilizados sin fines político-electorales, según se establece en el Decreto N° 26940-MIVAH-MTSS, Artículo 73 (Alcance #12 a la Gaceta #88, viernes 8 de mayo 1998).

Solicitar al Órgano Director del Procedimiento, del expediente T.A.D. 28-2002 conformado a partir del informe de la Auditoría Interna AUD-11-2002, referente a subsidios otorgados por la Gerencia Regional Brunca en Cajón y Savegre de Pérez Zeledón a través del Programa Lotes con Servicios, emita a la brevedad los resultados obtenidos y se sienten las responsabilidades del caso. De igual forma se proceda con el Órgano de Procedimiento del expediente T.A.O.19-2002 (Anexo 35).

A los Concejos Municipales de Buenos Aires y Ciudad Quesada

Se sugiere a los Concejos Municipales, fortalecer la fiscalización directa sobre el desarrollo de las obras urbanísticas y evitar situaciones irregulares como las que se han presentado en sus comunidades. Además, se sugiere iniciar las auditorías internas correspondientes, se sienten las responsabilidades y se denuncie ante el Ministerio Público lo pertinente.

Al Ministerio Público

Solicitarle que a la brevedad posible se resuelvan los expedientes que se encuentran en su poder, relacionados con el tema de lotes con servicios, y se sienten las responsabilidades del caso.

San José, 22 de agosto del 2002

Rina Contreras L.

José Miguel Villalobos U.

Helio Fallas V.