



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Informe Final de Gestión **Licda. Marcela Ortiz Vargas**

De acuerdo con el Artículo 12 de la Ley General de Control Interno, procedo a presentar el siguiente Informe sobre los elementos más relevantes de mi gestión como Jefatura de la Subárea Administración de Propiedades del 20 de enero de 2014 al 15 de noviembre de 2020.

1) Estructura Organizacional y personal a cargo:

Con el objeto de fortalecer el tema del control y adecuada administración de las propiedades del Seguro de Salud, la Junta Directiva en el artículo 2° de la sesión número 7748, celebrada el 24 de abril del 2003, aprobó la estructura administrativa del Departamento Administración del Riesgo y Bienes Inmuebles, conformado por las Secciones Administración de Propiedades y Gestión de Aseguramiento.

Posteriormente dichas unidades administrativas fueron estructuradas bajo los nombres de Área Administración y Aseguramiento de Bienes, Subárea Administración de Propiedades y Subárea Gestión Aseguramiento de Bienes.

El 12 de diciembre del 2019, la Junta Directiva de la Institución, en el artículo 14° de la sesión N°9070, celebrada el 12 de diciembre del 2019, y de conformidad con la propuesta presentada por el Proyecto de Reestructuración, acordó en lo que interesa lo siguiente:

ACUERDO SEGUNDO:

1. Crear el Área de Control de Activos, bajo la adscripción de la Dirección de Servicios Institucionales de la Gerencia Administrativa, para el control de los activos tanto del Seguro de salud como del Seguro de Pensiones, de acuerdo con la propuesta realizada por el equipo del Proyecto de Reestructuración del Nivel Central y alineada al proceso de soporte PS-19 del mapa institucional de procesos, quedando además aprobado el manual de organización que regirá esta dependencia. Asimismo, dado que el proceso de reestructuración es evolutivo, queda abierto cualquier ajuste que deba realizarse en mejora del proceso PS-19 Gestión de Activos.

...

4. Trasladar las unidades de Área de Administración y Aseguramiento de Bienes y sus dos subáreas; y a la Subárea de Control de Activos y Suministros que actualmente pertenece al Área de Contabilidad y Control de Bienes y Suministros a conformar la nueva Área de Control de Activos. Asimismo, deberán trasladarse a esta nueva área a las personas de la Dirección Financiero-Administrativa de la Gerencia de Pensiones cuyas funciones están relacionadas con el control de activos; estas personas deberán quedar definidas a partir del 1 de febrero del 2020 según la propuesta del Proyecto de Reestructuración y el aval de la Gerencia General. Para esto se instruye



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

al Proyecto de Reestructuración y a la Dirección de Administración y Gestión de Personal coordinar los trámites pertinentes. Asimismo, el personal se trasladará con los activos que actualmente tienen asignados para sus funciones y se mantendrán en sus ubicaciones físicas actuales en el tanto no se defina una nueva ubicación para el Área de Control de Activos.

Se considera importante mencionar que el área de trabajo Administración de Propiedades ha mantenido en forma permanente un programa de identificación, localización y valoración de las condiciones de las propiedades pertenecientes al Seguro de Salud. Asimismo, tiene como responsabilidad la formulación de políticas y normas institucionales para la administración de propiedades y controlar la aplicación de estas.

Actualmente, como parte del personal a cargo se encuentran 3 Profesionales 3, 1 Profesional 2 y 1 Técnico Administrativo 3, quienes se desempeñan en funciones administrativas y 1 Ingeniero Topógrafo (Profesional 2).

Con el recurso humano destacado en topografía, se ha logrado durante más de diez años desarrollar un plan de levantamientos topográficos y curvas de nivel de las propiedades que lo ameriten para la elaboración de los respectivos planos, con el fin de solventar situaciones varias en el estado registral de las propiedades, siendo que del año 2014 a la fecha se han realizado más de 100 levantamientos topográficos.

2) Informe de la Contraloría General de la República DFOE-SOC-IF-00016-2018:

Como elemento importante a señalar sobre la gestión realizada en los últimos años se encuentra la atención del Informe DFOE-SOC-IF-00016-2018 “Informe de Auditoría de carácter especial sobre la condición jurídico administrativa de las propiedades en sedes de EBAIS y de Área su registro e incidencia en la prestación de los servicios de salud”, cuyo objetivo era determinar la situación de las propiedades utilizadas como sedes de EBAIS y de Área, por parte de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) en aspectos tales como: proceso de gestión, el registro de dichas propiedades, su seguimiento y control, su mantenimiento y conservación según su condición jurídica (propia, alquilada, prestada o en proceso de inscripción).

Sobre el particular, y a criterio del Órgano Contralor, resultaba necesario que la CCSS contara con un adecuado registro de dichas sedes, que conozca su estado físico y que brinde el mantenimiento de acuerdo con lo que establece la normativa para cada caso. A partir de esta información es que la toma de decisiones sobre la inversión en construcción, alquiler y el mantenimiento de estas sedes puede asegurar la calidad del servicio de salud.

Una de las conclusiones principales de dicho informe determinó que contar con un registro completo de las propiedades utilizadas por el Seguro de Salud como sedes de EBAIS y de Área, no sólo las que le pertenecen, con información clave sobre ellas, lo cual se tornaba esencial para su adecuada gestión, pues se determinó que la condición jurídico-administrativa es un determinante para el mantenimiento e inversión que reciben las edificaciones, y que este aspecto, a su vez, puede afectar la calidad del servicio.



En ese sentido, el Órgano Contralor emitió las siguientes Disposiciones relacionadas con la información de las propiedades:

“4.8 Definir e implementar lineamientos aplicables a todas las Áreas de Salud, de manera que la información requerida por el Área Administración y Aseguramiento de Bienes (AAAB), le sea suministrada en forma oportuna. Dichos lineamientos deberán contemplar al menos aspectos tales como: que los documentos (digitales o físicos) remitidos permitan la administración, control y aseguramiento de los bienes utilizados por la Institución y la definición de acciones concretas en el caso de que el Área de Salud no cumpla con el suministro de la información. Remitir el 28 de marzo de 2019, una certificación de los lineamientos aplicables a las Áreas de Salud y un cronograma con las fechas establecidas para el reporte por parte de estas unidades. Además, a más tardar el 13 de diciembre de 2019, una certificación de la información recibida por el Área Administración y Aseguramiento de Bienes según lo esperado, y en caso necesario, las acciones correctivas aplicadas ante el incumplimiento en el suministro de información (ver párrafos del 2.3 al 2.13).”

“4.9. Consolidar toda la información referente a los bienes inmuebles que poseen las unidades de las diferentes Gerencias (excepto la Gerencia de Pensiones), con el propósito de eliminar la redundancia de datos, procurar, de manera razonable, la integridad e integración de la información relevante sobre todas las propiedades utilizadas como sedes de EBAIS y de Área (propias, alquiladas, prestadas, etc.), de forma que las diferentes Gerencias tengan acceso a esta y puedan introducir y modificar los datos en la materia de su competencia. Remitir a la Contraloría, a más tardar el 29 de noviembre de 2019, una certificación de que se han establecido los requerimientos del sistema y que éste se encuentra al menos en etapa de pruebas, para ser puesto en producción, y al 30 de junio del 2020, una certificación de que la información ha sido incorporada al sistema y que las diferentes Gerencias tienen acceso a ella, y pueden introducir y modificar datos en la materia de su competencia (Ver párrafos del 2.14 al 2.19).”

“4.10. Definir e implementar mecanismos de control que propicien una rendición de cuentas sistemática respecto del proceso de registro, traspaso, administración y aseguramiento de las propiedades que la institución posee y ocupa como sedes de EBAIS y de Área, que contemplen al menos: a) la elaboración de un informe integral de dichas propiedades, por parte de las Gerencias Financiera y Administrativa, con la participación y en coordinación con las Direcciones Regionales de Servicios de Salud, al menos una vez al año, b) que definan la información clave para la toma de decisiones institucionales, c) en alerten sobre situaciones que impiden la regularización de la condición jurídica porque trascienden la capacidad resolutoria institucional y d) establezcan puntos de control específicos para que el proceso se desarrolle de forma oportuna y coordinada entre las Gerencias Financiera, de Infraestructura y Tecnologías, Médica y Administrativa. Remitir a la Contraloría General, a más tardar el 26 de abril de 2019, una certificación que describa los mecanismos de control solicitados y haga constar que éstos fueron establecidos. Asimismo, remitir al 13 de diciembre de 2019, un informe integral de los resultados de la implementación de los mecanismos (ver párrafos del 2.20 al 2.27).”

En relación con la Disposición 4.8 se elaboró el documento denominado “Lineamientos aplicables a todas las Unidades de la Caja Costarricense de Seguro Social relacionados con la información de las propiedades utilizadas por el Seguro de Salud”, el cual contempló una guía para todos



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

aquellos funcionarios que deben presentar la información relacionada con las propiedades utilizadas por el Seguro de Salud, en cuanto a inmuebles propios, prestados con o sin convenio, en proceso de donación, compra o traspaso; así como el plazo y forma de presentación de la misma. El mismo fue comunicado a todas las unidades mediante el oficio GF-1777-2019/GM-4426-2019 publicado en el Web Máster Institucional el día 09 de abril de 2019, firmado por las Gerencias Financiera y Médica.

A la fecha de elaboración del presente informe prácticamente la totalidad de las unidades presentaron la información la cual ha sido revisada y procesada por el Área Control de Activos, con el objeto de contar con una base de datos de todos los inmuebles en uso por parte del Seguro de Salud (propios, prestados, alquilados y otras condiciones), que cumpla con estándares de calidad y veracidad, que permita una adecuada toma de decisiones.

Se considera importante indicar que mediante oficio DFOE-SD-0915 del 15 de mayo de 2020, la Contraloría dio por concluido el proceso de seguimiento correspondiente a la Disposición 4.8.

Para la atención de la Disposición 4.9, y en coordinación con la Dirección de Tecnologías de Información y Comunicaciones, se cuenta con un sistema desarrollado en el DataWarehouse Institucional, donde es posible que todas las unidades consulten la información de las propiedades bajo responsabilidad.

En cuanto al acceso por parte de las diferentes unidades, mediante la circular GA-0617-2020 del 1° de julio de 2020, la Gerencia Administrativa informó a todas las unidades sobre el acceso a dicha herramienta, así como la forma para introducir y modificar datos, a través del Área Control de Activos, área rectora en materia de administración de propiedades.

Para la atención de la Disposición 4.10, los *Lineamientos* incluyeron los mecanismos de control en cuanto a la información de las propiedades utilizadas por el Seguro de Salud, los cuales conllevan a que las Direcciones Regionales mantengan un consolidado de todos los inmuebles utilizados por sus unidades adscritas, sean estos alquilados, prestados y propios de la Institución, y una serie de acciones que debe realizar el Área Control de Activos, unidad responsable de la administración y control de las propiedades del Seguro de Salud, con el objeto de asegurar que la Institución disponga de un inventario actualizado de la cantidad, condición legal y física de los bienes inmuebles, por lo que le corresponde emitir directrices y políticas en materia de aseguramiento y control de propiedades.

Asimismo, mediante el oficio DSI-ACA-0200-2020 de fecha 8 de junio de 2020, se presentó el Informe de las Propiedades del Seguro de Salud solicitado por la Contraloría.

El Órgano Contralor dio por finalizado el proceso de seguimiento de las Disposiciones 4.9 y 4.10 mediante el oficio DFOE-SD-1685 del 10 de setiembre de 2020.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

3) Inventario de propiedades inscritas a nombre de la CCSS:

Se procede a mostrar una serie de datos relacionados con las propiedades utilizadas por el Seguro de Salud, de acuerdo con la información aportada por cada una de las unidades al 31 de agosto de 2020, que correspondió al segundo período en el cual todas las unidades presentaron una actualización de la información remitida al Área Control de Activos durante el año 2019:

Al 30 de setiembre de 2020, se mantiene un inventario de 689 inmuebles pertenecientes al Seguro de Salud, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cuadro N°1
Caja Costarricense de Seguro Social
Área Control de Activos
Propiedades inscritas por Provincia
(Al 30 de setiembre 2020)

PROVINCIA	CANTIDAD	% PROPIEDADES	AREA (m2)	% AREA	VALOR ORIGINAL COLONES	VALOR ACTUALIZADO COLONES
San José	166	24	1,358,356.59	10	8,757,895,782.77	61,755,044,248.29
Alajuela	123	18	951,004.42	7	2,097,919,358.36	12,368,739,065.99
Cartago	64	9	439,174.83	3	2,288,050,808.51	5,159,158,179.21
Heredia	46	7	2,674,469.27	20	4,423,858,586.17	6,993,986,031.40
Guanacaste	81	12	299,995.09	2	329,069,020.24	9,664,936,885.52
Puntarenas	114	17	1,080,698.59	8	1,777,748,315.76	12,063,304,726.00
Limón	95	14	6,388,013.86	48	793,783,067.45	7,743,765,399.65
TOTAL	689	100	13,191,712.65	100	20,468,324,939.26	115,748,934,536.06

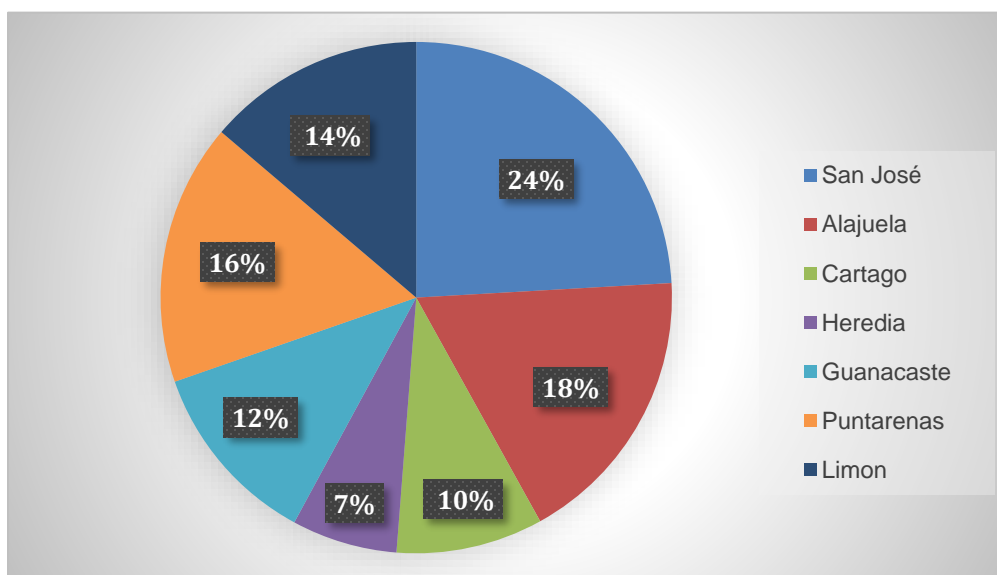
Fuente: Sistema Institucional de Propiedades y Seguros

Como puede observarse en el gráfico siguiente el 24% de dichas propiedades se encuentran ubicadas en la provincia de San José, mientras que el 18% está en Alajuela. La provincia con menor cantidad de propiedades es la de Heredia con solo un 7% de las mismas.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Gráfico N°1
Caja Costarricense de Seguro Social
Área Control de Activos
Porcentaje propiedades inscritas por Provincia
(Al 30 de setiembre de 2020)



Fuente: Sistema Institucional de Propiedades y Seguros

La totalidad de estas propiedades se encuentran debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de la Institución, ya que se realiza de forma semestral una conciliación entre la información de la base de datos interna y la base de datos del Registro Nacional, como parte del adecuado control y administración de las propiedades del Seguro de Salud.

Por otro lado, debe indicarse que cada una de estas propiedades se encuentran asignadas a una unidad ejecutora administrativo o médica, según su ubicación y uso, las cuales son responsables de su custodia y mantenimiento, en coordinación con el Área Control de Activos, en aquellos temas que lo requieran.

4) Propiedades utilizadas por el Seguro de Salud:

Además de las instalaciones propias, la Caja requiere utilizar propiedades de terceros, para suplir y atender las necesidades de servicios médicos en las distintas comunidades del territorio nacional.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Debe aclararse que la siguiente información incluye aquellos inmuebles que las unidades aportaron la totalidad de la información solicitada, lo que permite determinar fehacientemente el dueño registral del mismo y por lo tanto lograr su clasificación dentro de las variables utilizadas para determinar la condición administrativa y jurídica de las mismas.

En ese sentido, y de acuerdo con la información aportada por las unidades se utilizan 1.385 bienes inmuebles, incluyendo las que están debidamente inscritas a nombre de la Institución, como se muestra en el siguiente detalle por provincia:

Cuadro N° 2
Caja Costarricense de Seguro Social
Área Control de Activos
Propiedades utilizadas por el Seguro de Salud
Por dueño registral
(Al 30 de setiembre de 2020)

PROVINCIA	PROPIAS CCSS	POSESION CCSS	COOPERATIVAS	ASOCIACIONES DESARROLLO	MUNICIPALIDADES	EL ESTADO	OTRAS INSTITUCIONES	TERCEROS	TOTAL
San José	166	6	33	44	1	6	3	47	306
Alajuela	123	10	--	76	12	13	8	49	291
Cartago	64	--	--	23	4	1	2	41	135
Heredia	46	1	8	17	11	2	6	4	95
Guanacaste	81	10	--	31	7	5	2	16	152
Puntarenas	114	4	--	40	7	14	22	32	233
Limon	95	3	--	34	--	2	16	23	173
TOTAL	689	34	41	265	42	43	59	212	1385
%	50	2	3	19	3	3	4	15	100

Fuente: Elaboración propia.

Posesión CCSS: Corresponden propiedades que no mantienen un dueño registral y que la Caja está ejerciendo la posesión.

El Estado: Ministerio de Justicia, Ministerio de Seguridad Pública, MAG, Ministerio de Salud, Ministerio de Gobernación, MINAE.

Otras Instituciones: INDER, INVU, IMAS, JAPDEVA

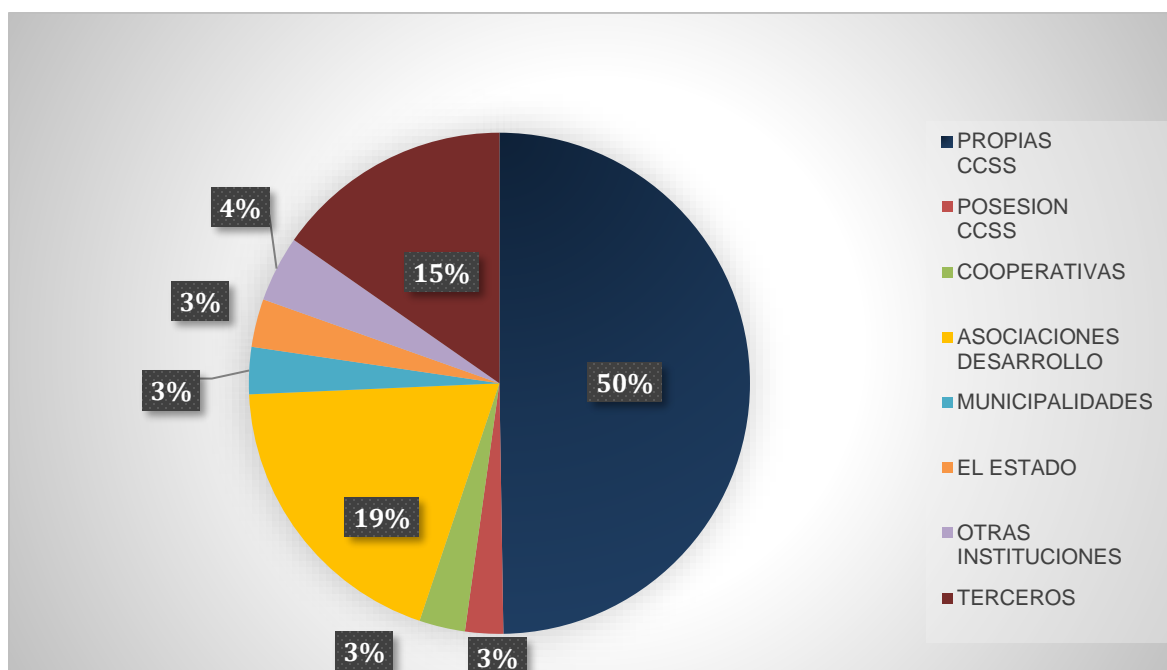
Terceros: Corresponden a propiedades alquiladas a terceras personas.

Como puede apreciarse en el siguiente gráfico, el 56% corresponden a las propiedades debidamente inscritas a nombre de la Institución, el 15% pertenecen a las distintas Asociaciones de Desarrollo, el 13% son locales alquilados, 4% Cooperativas (Proveedores Externos) un mismo porcentaje de un 3% pertenecen a Municipalidades, El Estado y Otras Instituciones. Finalmente, un 2% corresponden a propiedades en la cuales la Caja mantiene la posesión.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Gráfico N°2
Caja Costarricense de Seguro Social
Área Control de Activos
Porcentaje propiedades utilizadas por el Seguro de Salud
Por dueño registral
(Al 31 de mayo de 2020)



Fuente: Elaboración propia

Seguidamente se muestran las propiedades por condición jurídica distribuidas por la unidad institucional que administra el inmueble; en este caso Direcciones Regionales de Sucursales y de Redes de Servicios de Salud, Proveedores Externos y Hospitales Nacionales y Especializados, entre otras unidades.

Se incluye el monto pagado por alquiler, que alcanza un total de ¢247 millones mensuales.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
 Dirección de Servicios Institucionales
 Área Control de Activos
 Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
 Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Cuadro N° 3
Caja Costarricense de Seguro Social
Área Control de Activos
Propiedades utilizadas por el Seguro de Salud
Por unidad programática
(Al 30 de setiembre de 2020)

DIRECCIONES REGIONALES	PROPIAS CCSS	POSESION CCSS	COOPERATIVAS	PRESTAMO	ZONA FRONTERIZA	ZONA INDÍGENA	MARITIMO TERRESTRE	ALQUILER	MENSUALIDADES COLONES
Región Central de Sucursales	10	--	--	--	--	--	--	8	30,980,413.21
Región Huetar Norte Sucursales	9	--	--	1	--	--	--	5	8,033,848.62
Región Chorotega Sucursales	21	--	--	--	--	--	--	3	4,468,951.25
Huetar Atlántica Sucursales	5	--	--	1	--	--	--	4	17,215,204.13
Región Brunca Sucursales	7	--	--	--	--	--	--	7	8,826,947.94
Gerencia Médica	6	--	--	--	--	--	--	1	2,665,500.00
Proveedores Externos	4	--	41	--	--	--	--	--	-
Hospitales y Unidades Especializadas	68	--	--	3	--	--	--	5	39,513,651.45
Región Central Norte	93	3	--	118	--	--	--	21	61,637,806.17
Región Central Sur	98	1	--	38	--	10	--	56	134,176,351.85
Región Huetar Norte	40	6	--	23	--	--	--	12	24,201,110.68
Región Chorotega	76	12	--	73	1	--	1	1	10,233,624.00
Región Pacífico Central	42	2	--	40	--	--	1	4	7,038,780.00
Región Huetar Atlántica	87	3	--	34	3	15	1	18	25,273,675.49
Región Brunca	92	7	--	84	4	16	--	9	7,241,177.00
Otras Unidades	31	--	--	--	--	--	--	--	-
TOTAL	689	34	41	415	8	41	3	154	381,507,041.79

Fuente:Elaboración propia.

El siguiente cuadro muestra la información clasificada por el tipo de establecimiento de salud para el cual se utiliza la propiedad, en este caso para servicios administrativos, hospitales, Centros Especializados, Áreas de Salud, EBAIS, Puestos de Visita Periódica, sucursales, solo terrenos, entre otros:



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Cuadro N° 4
Caja Costarricense de Seguro Social
Área Control de Activos
Propiedades utilizadas por el Seguro de Salud
Por tipo de establecimiento
(Al 30 de setiembre de 2020)

PROVINCIA	ADMINISTRACION	HOSPITALES	CENTROS ESPECIALIZADOS	AREA SALUD	EBAIS	PVP	SUCURSALES	TERRENOS	OTROS	TOTAL
San José	11	45	13	25	112	57	9	14	20	306
Alajuela	2	11	1	28	136	58	14	29	12	291
Cartago	10	22	5	11	52	11	6	14	4	135
Heredia	2	3	1	15	44	13	4	13	0	95
Guanacaste	1	2	0	12	48	56	11	16	6	152
Puntarenas	1	24	0	16	57	99	16	14	6	233
Limon	1	5	1	10	75	41	7	24	9	173
TOTAL	28	112	21	117	524	335	67	124	57	1385

Fuente: Elaboración propia.

Es importancia informar que a la fecha se mantienen 227 registros que corresponden a propiedades que también son utilizadas por los servicios de salud, pero que las unidades no remitieron en el tiempo indicado toda la información requerida, por lo cual se han tenido que reflejar en una base de datos separada, hasta que se logre obtener que los responsables de cada unidad pendiente, la aporten debida y completamente, ya que se dificulta su ubicación dentro de las diferentes categorías anteriormente mencionadas.

A continuación, se indica el detalle por unidad ejecutora, que remitieron la información de manera completa y aquellas que la aportaron incompleta.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Cuadro N° 5
Caja Costarricense de Seguro Social
Área Control de Activos
Detalle de información recibida
(Al 30 de setiembre de 2020)

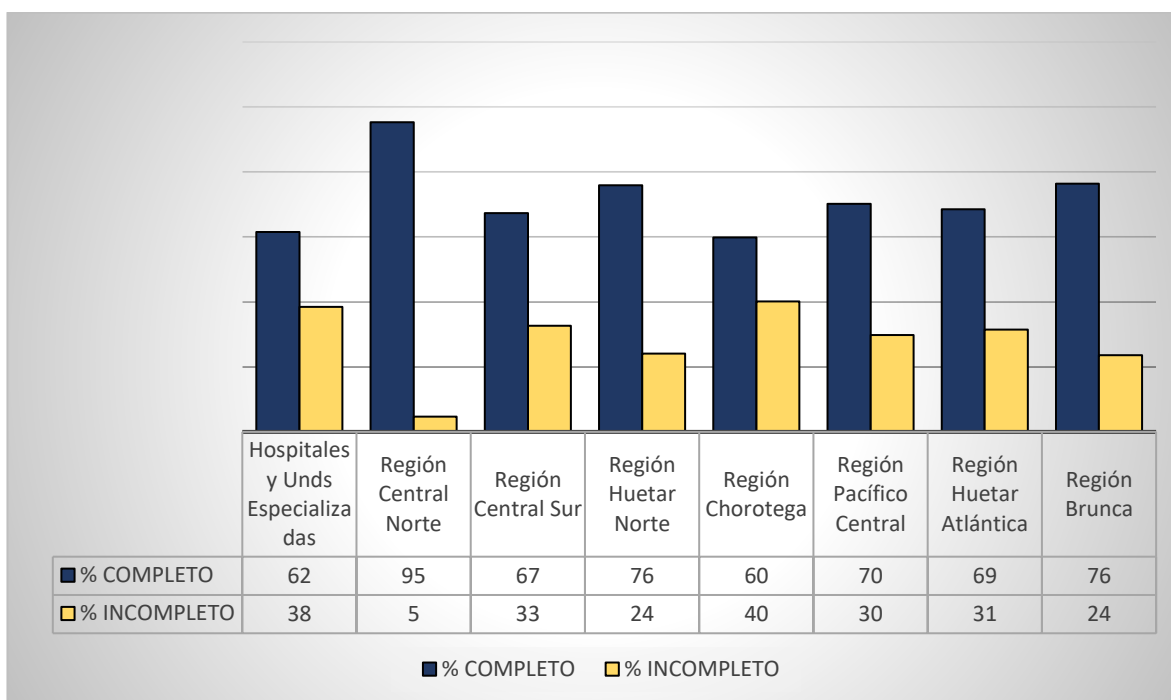
DIRECCIONES REGIONALES	INFORMACION COMPLETA	INFORMACION INCOMPLETA	% DATOS INCOMPLETOS
Región Central de Sucursales	8	0	0
Región Huetar Norte Sucursales	6	0	0
Región Chorotega Sucursales	3	0	0
Huetar Atlántica Sucursales	5	0	0
Región Brunca Sucursales	7	0	0
Gerencia Médica	1	1	0
Proveedores Externos	41	0	0
Hospitales y Unidades Especializadas	8	5	2
Región Central Norte	142	7	3
Región Central Sur	105	51	22
Región Huetar Norte	41	13	6
Región Chorotega	88	59	26
Región Pacífico Central	47	20	9
Región Huetar Atlántica	74	34	15
Región Brunca	120	37	16
TOTAL	696	227	100

Fuente: Elaboración propia.

El siguiente gráfico muestra el porcentaje de información completa e incompleta por aquellas unidades que deben de realizar un esfuerzo adicional para obtener información veraz sobre las propiedades utilizadas:



Gráfico N°3
Caja Costarricense de Seguro Social
Área Control de Activos
Porcentaje información completa e incompleta por unidad
(Al 30 de setiembre de 2020)



Fuente: Elaboración propia

5) Propiedades por remate judicial por incumplimiento de pago:

Actualmente la Institución cuenta con 19 propiedades que fueron adjudicadas por remates judiciales, ya que correspondían a garantías en arreglos de pago por cuotas obreras y patronales, algunas de las cuales presentan una serie de situaciones particulares. En el siguiente cuadro se puede apreciar el número de Folio Real, ubicación y cantidad de metros cuadrados de estas propiedades:



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Cuadro N°6
Caja Costarricense de Seguro Social
Área Control de Activos
Resumen de propiedades adquiridas por remate
Por folio real, ubicación y metros cuadrados
(Al 31 de setiembre de 2020)

Folio Real	Provincia	Lugar	M2
28465	Limón	Valle de la Estrella	203.217,29
28499	Limón	Valle de la Estrella	1.977.234,18
282808	San José	Tibás	18.078,00
189438	Alajuela	San José	665,00
109860	Cartago	Turrialba	910,00
330291	San José	Curridabat	15,50
330292	San José	Curridabat	15,50
350712	San José	Curridabat	15,50
4765	Limón	Matina	3.776.770,43
215442	Alajuela	San Ramón	10.000,00
170163	Heredia	Belén	8.204,05
85455	Heredia	Sarapiquí	2.500.088,00
286411	Alajuela	Pital	34.944,80
96580	Alajuela	San Mateo	423.054,80
438027	Alajuela	San Carlos	1.000
89268	Heredia	Sarapiquí	380.731,20
495364	San José	Santa Ana	1.000
198341	San José	Alajuelita	6.799,52
156967	San José	Santa Ana	2.543,98

Fuente: Elaboración propia.

Muchas de estas propiedades mantienen las condiciones jurídicas y administrativas para su venta, sin embargo, al no existir una normativa a nivel institucional para este fin en particular, las mismas se mantienen como parte del inventario de bienes realizables de la Institución.

A continuación, se realizará un resumen de los antecedentes y situación actual de estos bienes inmuebles, incluyendo un apartado con las acciones que se considera deben tomarse para la atención de las situaciones particulares que mantienen:



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Propiedad Partido de Limón, Folio Real 4765:

Antecedentes: Mediante escritura pública del 09 de setiembre de 1996, se constituyó un arreglo de pago entre la Compañía POLY PLÁSTICOS S.A. y la Institución, por la suma de ₡120.813.575, 10. Como garantía de pago, la deudora impuso hipoteca de primer grado sobre la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Provincia de Limón, Folio Real 4765, plano catastrado L-39621-1977, con un área de 3.776.770,43 metros cuadrados.

Ante el incumplimiento por parte del patrono, la propiedad fue adjudicada a la Institución en remate ejecutivo por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios, Segundo Circuito Judicial de San José, el 15 de marzo del 2001, y fue inscrito a nombre de la Institución ante el Registro Público el 01 de abril de 2002.

Situación actual: La propiedad se encuentra en el Distrito 1 Matina, Cantón 5 Matina, Provincia de Limón, siendo un terreno de montaña, lo que hace difícil su acceso, ubicado frente a la Reserva del Pacuare, rodeada por los Canales de Tortuguero, no cuenta con servicios públicos y por su dimensión no se ha logrado visitar completamente, por lo que se desconoce su situación real en cuanto a si se encuentra ocupada o no.

En el año 2008, existió una gestión por parte de un fideicomiso para la vida silvestre en peligro que planteó, de conformidad con el artículo 15 de la Ley Forestal, que dicha propiedad se incorporara al patrimonio natural del Estado.

En aquella oportunidad, se contó con el criterio legal DJ-3048-2008, del 22 de abril de 2008, firmado por el Lic. Gilberth Alfaro Morales, Subgerente Jurídico, y la Licda. Mariana Ovares Aguilar, Coordinadora a.i. Área de Asesorías, mediante el cual se realizó un amplio análisis al planteamiento concluyendo y recomendando lo siguiente:

“CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Con fundamento en lo expuesto se concluye:

La Caja se adjudicó la finca N°4765-000 en proceso ejecutivo hipotecario, pues dicha propiedad constituía garantía de una deuda de la empresa Poly Plásticos S.A. por cuotas patronales con la Institución.

La finca N°4765-000 no se encuentra afectada al dominio público.

De conformidad con el artículo 13 de la Ley Forestal, constituyen patrimonio natural del Estado “los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, de las áreas declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a las municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública, excepto inmuebles que garanticen operaciones crediticias con el Sistema Bancario Nacional e ingresen al formar parte de su patrimonio.

Le corresponde al Ministerio de Ambiente y Energía administrar el patrimonio natural del Estado y hacer la clasificación respectiva de los territorios tutelados (procedimiento de deslinde).

Una propiedad que se constituya en patrimonio natural del Estado de forma automática pasa a ser propiedad de éste, salvo la excepción que la propia ley establece en su artículo 13 y el caso concreto de la Caja, pues en virtud del Principio de Supremacía Constitucional, por disposición del



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Dirección de Servicios Institucionales

Área Control de Activos

Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr

Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

artículo 73 de la Constitución Política la Caja se encuentra imposibilitada para transferir sus fondos y bienes, consecuentemente sólo estará obligada a respetar las limitaciones derivadas de la aplicación del régimen forestal, en caso de que luego del procedimiento de deslinde que debe hacer el Ministerio de Ambiente y Energía se clasifique como patrimonio natural del Estado, lo que implicaría –eventualmente- la inscripción de tales limitaciones al margen de la finca N°4765-000, pero la titularidad sobre el bien inmueble seguirá siendo de la Institución.

A la fecha el Sistema Nacional de Áreas de Conservación del Ministerio de Ambiente y Energía no ha clasificado a la finca N°4765-000 de patrimonio natural del Estado, por lo que la misma es propiedad de la Caja.

Con fundamento en el Principio de Legalidad y de Supremacía Constitucional, según lo establecido en el artículo 73 constitucional, la Caja no está facultada para transferir sus fondos y bienes, ya que el presupuesto del que dispone tiene como único fin solventar sus necesidades y las que se generen en razón de la consecución de sus fines.

En consecuencia, se RECOMIENDA a la Junta Directiva dar respuesta a la Procuraduría General de la República con indicación de que se está realizando por parte de la Institución un estudio solicitado por el juez para que se ponga a la Caja en posesión del inmueble. Además, indicar que se está en total disposición de que se lleven a cabo los trámites correspondientes por parte del Ministerio de Ambiente y Energía para la clasificación del terreno y así determinar si el mismo o parte de los bosques o terrenos forestales que lo conforman, constituyen patrimonio natural del Estado, caso en el cual, el bien quedaría afectado al dominio público, correspondiéndole a la Caja la inscripción de tales limitaciones al margen de la finca en el Registro Nacional, pero la titularidad sobre el bien inmueble seguirá siendo de la Institución.”

Posteriormente, se contó con el oficio D.J. 8362-2008, del 5 de noviembre de 2008, suscrito por el Lic. Gilbert Alfaro Morales, Subgerente Jurídico, la Licda. Mariana Ovares Aguilar, Coordinadora, Área de Asesoría y la Licda. Karen Vargas López, Abogada, con el cual se atendió lo acordado por la Junta Directiva en el artículo 9º de la sesión No. 8254 del 29 de mayo de 2008, en relación con el criterio emitido por la Procuraduría General de la República en el oficio AAA-673-2008 del 26 de mayo de 2008 sobre la incorporación en el patrimonio natural del Estado, de la mencionada finca No. 4765-000 propiedad de la Caja. En dicho criterio se concluyó y recomendó lo siguiente:

“CONCLUSIÓN

Con fundamento en lo expuesto se concluye:

La Caja se adjudicó la finca No. 4765-000 en proceso ejecutivo hipotecario, pues dicha propiedad constituía garantía de una deuda de la empresa Poly Plásticos S.A. por cuotas patronales con la institución.

La finca No. 4765-000 es propiedad de la Caja, sin embargo, no ha sido puesta en posesión de la misma pues las diligencias realizadas para tales efectos fueron suspendidas por un juez. No existe ilicitud alguna en la inscripción efectuada a favor de la Caja



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

De conformidad con el artículo 13 de la Ley Forestal, constituyen patrimonio natural del Estado “los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, de las áreas declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a las municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública, excepto inmuebles que garanticen operaciones crediticias con el Sistema Bancario Nacional e ingresen a formar parte de su patrimonio”.

Le corresponde al Ministerio de Ambiente y Energía administrar el patrimonio natural del Estado y hacer la clasificación respectiva de los territorios tutelados (procedimiento de deslinde).

A la fecha no se ha efectuado estudio alguno por parte del MINAE que permita determinar si la finca No. 4765-000 se encuentra afectada al dominio público, por ser catalogada como patrimonio natural del Estado.

Del estudio análisis histórico del inmueble, efectuado por la Subárea de Notariado de la Subgerencia Jurídica, se desprende que la finca descrita nunca ha sido clasificada como zona reservada, siendo que como se indicó anteriormente, además de ello, a la fecha el MINAE no ha efectuado los estudios que permitan darle tal denominación.

RECOMENDACIÓN

En razón de lo anterior se recomienda a la Junta Directiva, solicitar al Ministerio de Ambiente y Energía que, por medio de la unidad respectiva, efectúe un estudio de la finca No. 4765-000 que permita determinar si esta califica como “patrimonio natural del Estado”, debiéndose adjuntar para tales efectos, el estudio análisis histórico del inmueble efectuado por la Subárea de Notariado de esta Subgerencia Jurídica.”

De acuerdo con lo anterior, en el oficio 62.412, de fecha 28 de noviembre de 2008, la Sra. Emma Zúñiga Valverde, Secretaria de la Junta Directiva, trasladó al entonces Ministro de Ambiente y Energía, lo resuelto en el artículo 8, sesión 8303, del 27 de noviembre de ese año, donde se solicitó el correspondiente estudio de la propiedad.

Con base en dicho oficio, se logró determinar que el caso fue inicialmente trasladado al Área de Conservación de Tortuguero, para posteriormente encontrarse en trámite en el Área de Conservación Amistad-Caribe, recibiendo el oficio SINAC-ACLAC-PCHRH-020, de fecha 25 de marzo de 2015, suscrito por el Geólogo Francisco Domínguez Barros, del Programa Cuencas Hidrográficas y Recurso Hídrico, de esta última Área de Conservación, en el cual informa sobre la conformación de una comisión técnica para la revisión y elaboración de la certificación del Patrimonio Natural del Estado (PNE) en los cantones respectivos de Limón, Matina y Siquirres, la cual realizará el estudio correspondiente para determinar si es posible certificar que la propiedad a nombre de la Caja podría ser incluida dentro de dicho Patrimonio.

En ese sentido, mediante el oficio AAAB-145-2015/SAP-039-2015, del 8 de abril de 2015, se le solicitó a dicho profesional que una vez se cuente con el resultado de dicha comisión, informe a la Institución lo que corresponda. Posteriormente, se remitió recordatorio mediante oficio AAAB-045-



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

16/SAP-023-16, del 15 de febrero de 2016, sin obtener respuesta a la fecha. Se han realizado gestiones vía correo electrónico, para lograr coordinar una visita al lugar con representantes del SINAC sin obtener reacciones positivas.

Propiedades Partido de Limón, Folio Real 28465 y 28499 (Conocidas como Finca Piedmont):

Antecedentes: En escritura pública del 14 de junio de 1995, se constituyó un arreglo de pago entre la Compañía Estiba S.A. y la Institución, por la suma de ₡38.842.312,05. Como garantía de pago, la deudora impuso hipoteca de primer grado sobre las siguientes fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad:

Provincia de Limón, Folio Real 28465, plano catastrado L-0561036-1984, con un área de 203.217,29 metros cuadrados.

Provincia de Limón, Folio Real 28499, plano catastrado L-0560007-1984, área 1.977.234,18 metros cuadrado.

Ante el incumplimiento del arreglo de pago suscrito, se procedió a gestionar las acciones judiciales correspondientes para ejecutar las garantías hipotecarias, por lo que estos inmuebles fueron adjudicados a favor de la CCSS, mediante Proceso Hipotecario a principios del año 2001, ante el Juzgado Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José.

Las propiedades se encuentran en el Distrito 1 Limón, Cantón 1 Limón, a 40 kilómetros suroeste de la ciudad de Limón en Pléyades, Valle La Estrella, sin embargo, no fue sino hasta el 29 de noviembre de 2004 que se realizó el acto de puesta en posesión y fueron inscritas a favor de la CCCS el 12 de julio de 2013.

Situación actual: Corresponden a terrenos de forma plana con sembradíos de cacao, plátano y otros árboles madereros y se encuentran ocupados por varias familias.

En visita realizada en el año 2014, se determinó la existencia de un centro educativo de enseñanza primaria, el cual fue construido por el IMAS, gestión que realizaron los vecinos, quienes comentan que tienen más de 20 años de vivir en el lugar.

A partir del año 2014 y hasta la fecha, se han recibido algunos documentos presentados por una Asociación que representa a 39 “parceleros” de la finca, en los cuales plantearon una propuesta de compra por un monto de ₡66.000.000,00 (sesenta y seis millones de colones) por 160.5 hectáreas que actualmente ocupan. Dicha propuesta incluye hacer el pago en mensualidades vencidas durante un plazo de diez años, con hipoteca a favor de la CCSS, como garantía de la deuda, y que cada parcelero cubriría el costo de los planos catastrados y los honorarios legales, timbres, derechos de registro e impuestos que genere la segregación de cada parcela.

Con el objeto de avanzar en el tema de la venta de dicha propiedad, la Dirección Financiero Contable emitió el oficio DFC-0294-2015, del 19 de febrero de 2015, donde se solicita a la Dirección de Arquitectura e Ingeniería el avalúo de esta propiedad en particular. En ese sentido, en nota DAI-3034-2015, de fecha 17 de setiembre de ese año, se recibió el avalúo de la propiedad, realizado



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

por el Ing. Alberto Portocarrero Obregón, en el cual se estableció el valor de venta recomendado, de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	Estimación de valor
Propiedad con plano L-560007-84	¢76.749.293.95
Propiedad con plano L-561036-84	¢38.111.282.65
TOTAL	¢114.860.576.60

En el año 2107 se tuvo conocimiento de un traslape de aproximadamente 387.000 metros cuadrados, confirmado en campo, con el colindante norte de la propiedad, que de acuerdo con la revisión realizada tendría derecho sobre la Institución, al ser sus planos del año 1952. En ese sentido, deberá gestionarse un plano catastrado actualizado, para posteriormente realizar un nuevo avalúo y una vez se cuente con una normativa que permita la venta de estas propiedades proceder conforme. Existe una limitación importante para realizar el levantamiento topográfico para la actualización del plano catastrado, dado el equipo con que actualmente cuenta la Subárea Administración de Propiedades, por lo que es necesario gestionar con la Dirección de Arquitectura e Ingeniería el apoyo en esta labor.

Propiedad Partido de San José, Folio Real 282808:

Antecedentes: En escritura pública del 25 de setiembre de 1995, se constituyó un arreglo de pago entre la Compañía COMPE S.A. y la Institución, por la suma de ¢16.740.482,80. Como garantía de pago, la deudora impuso hipoteca de primer grado sobre la finca Provincia de San José, Folio Real 282808, plano catastrado SJ-16945-1974, con un área de 18.078 metros cuadrados.

Ante el incumplimiento por parte del patrono del arreglo de pago suscrito, la propiedad fue adjudicada a la Institución en remate público por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios, Segundo Circuito Judicial de San José, el 12 de setiembre del 2001, y fue inscrito a nombre de la Institución ante el Registro Público el 6 de febrero del 2012.

Situación actual: La propiedad se encuentra en el Distrito 1 San Juan, Cantón 13 Tibás, Provincia San José, en las cercanías de la colindancia con el cantón de Moravia, terreno con cultivos de café, cerca de un talud y barranco con el río Virilla, siendo que el terreno aprovechable es aproximadamente el 50% del tamaño total de la misma.

En el mes de marzo de 2016 se llevó a cabo el desalojo administrativo de aproximadamente 15 personas que ocupaban la propiedad, en coordinación con el Ministerio de Seguridad Pública, la Dirección Jurídica y el Área Administración y Aseguramiento de Bienes, de acuerdo con lo que establece el Reglamento para el Trámite de Desalojos Administrativos del Ministerio mencionado.

Asimismo, la Dirección de Arquitectura e Ingeniería realizó el avalúo DAI-1712-2016, del 13 de junio de 2016, determinando un valor para dicha propiedad de ¢114.210.002,24.

Por otro lado, dicha propiedad se encuentra al día en el pago de impuestos y servicios municipales, por lo que cuenta con las condiciones administrativas, técnicas, registrales, catastrales y legales



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

para su venta, en el momento que exista una normativa interna que autorice a la Administración la venta de este tipo de propiedades.

Propiedad Partido de Alajuela, Folio Real 189438:

Antecedentes: Esta finca correspondió a garantía en primer grado del arreglo de pago entre la Compañía Corporación Olympic S.A. y la Institución, por la suma de ₡42.812.811,59, mediante escritura pública del 21 de octubre de 1996.

Ante el incumplimiento, la propiedad fue adjudicada a la Institución en remate público por el Juzgado Civil de Hacienda de Asunto Sumarios, Segundo Circuito Judicial de San José, el 30 de mayo del 2006, y fue inscrito a nombre de la Institución ante el Registro Público el 19 de marzo de 2013.

Situación actual: Este bien se encuentra registrado con el número de Folio Real 189438-000, Plano Catastrado A-0344947-1979, tiene un área de 665 metros cuadrados, situada en el Distrito 2 San José, Cantón 1 Alajuela, Provincia de Alajuela, terreno de forma plana, con malla perimetral galvanizada instalada por la Institución.

Desde el año 2015 se incluye en el contrato de mantenimiento administrado por la Subárea Administración de Propiedades, adscrita al Área Administración y Aseguramiento de Bienes, con el objeto de minimizar la posibilidad de ocupación por indigentes, dado el lugar donde se encuentra ubicada.

Debe solicitarse un avalúo de dicha propiedad a la Dirección de Arquitectura e Ingeniería y realizar la cancelación de un monto adeudado en la Municipalidad de Alajuela, con el objeto de tener dicha propiedad en la condición de venta.

Propiedad Partido de Cartago, Folio Real 109860:

Antecedentes: La Institución presentó demanda Ejecutiva Simple el 15 de agosto de 1998, contra el patrono José Manuel Coto Brizuela, por adeudos con planillas obreras y patronales, siendo que el terreno bajo el Folio Real 109860-000, Plano Catastrado C-403785-1980, con un terreno de 910 metros cuadrados, situada en el Distrito 1 Turrialba, Cantón 5 Turrialba, de la Provincia de Cartago, fue adquirido mediante remate judicial Ejecutivo Simple del Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios, Segundo Circuito Judicial de San José, el 05 de setiembre del 2006, por la suma de ₡740.000,00.

Situación actual: Este inmueble fue inscrito a nombre de la Caja ante el Registro Público el 26 de agosto de 2008, siendo un terreno de potrero, de forma irregular, frente a calle de lastre de difícil acceso y colindante con un río, carece de servicios públicos, en el cual no existen construcciones.

La Dirección de Arquitectura e Ingeniería realizó el avalúo DAI-11308-2017, del 16 de mayo de 2017, determinando un valor para dicha propiedad de ₡12.605.518,00.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Propiedades Partido de San José, Folio Real 330291, 330292 y 350712:

Antecedentes: La Institución aprobó arreglo de pago el 3 de diciembre de 1992 por readecuación de deudas a favor del patrono Parques de Costa Rica S.A., por un monto de ₡12.288.326,65, con garantía hipotecaria en primer grado sobre las fincas Folio Real 330291, 330292 y 350712, del Partido de San José, Distrito 1 Curridabat, Cantón 18 Curridabat, que corresponden a capillas privadas, con un área de 15,50 metros cuadrados, ubicadas en el Cementerio Montesacro y fueron adjudicadas mediante Acta de Remate en julio del año 2.000.

Situación actual: Estas capillas privadas fueron inscritas ante el Registro Público a nombre de la Institución el 20 de noviembre de 2007. Las mismas cuentan con 12 nichos cada una, encontrándose sin concluir detalles a nivel de decoración para este tipo de edificaciones.

Se considera importante gestionar un plano catastrado de dichas propiedades, ya que las mismas no cuenta con ese documento.

Propiedad Partido de Alajuela, Folio Real 215442:

Antecedentes: Mediante escritura pública del 11 de marzo de 1998, se constituyó un arreglo de pago entre la Compañía POLO CRIM S.A. y la Caja, por la suma de ₡1.814.719,82. Como garantía de pago, la deudora impuso hipoteca de primer grado sobre la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Provincia de Alajuela, Folio Real 215442, plano catastrado A-527223-1983, con un área de 10.000 metros cuadrados.

Ante el incumplimiento por parte del patrono del arreglo de pago suscrito, la propiedad fue adjudicada en Proceso Ejecutivo Simple e inscrita a nombre de la Institución ante el Registro Público el 13 de octubre de 2003.

Situación actual: La propiedad se encuentra en el Distrito 8 Ángeles, Cantón 2 San Ramón, Provincia de Alajuela, y a nivel registral un tercero la incluyó como parte de otra finca, dado que se encuentra enclavada en una finca dedicada a la siembra de plantas ornamentales, a la cual nunca se permitió el acceso.

Dado lo anterior se han remitido a la Dirección Jurídica los oficio AAAB-507-2014 y AAAB-322-15, del 24 de noviembre de 2014 y 6 de julio de 2015, donde se ha planteado la problemática de este terreno, con el objeto de determinar las acciones legales que correspondería realizar para acceder al mismo, para identificarlo como de la Institución y posteriormente incluirlo en un proceso de venta, al no tener ningún uso por parte de la Institución.

Se realizaron reuniones con personeros de la Municipalidad de San Ramón, donde mantienen un expediente de dicho proyecto, donde es claro que existió una posible situación irregular en la constitución de esos terrenos. Es necesario retomar dicho caso con la Dirección Jurídica de la Institución.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Propiedad Partido de Heredia, Folio Real 170163:

Antecedentes: Terreno que correspondía a la garantía por arreglo de pago con el patrono Productos Plásticos, por la suma de ₡411.036.161,50. Finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Provincia de Heredia, Folio Real 170163, plano catastrado H-557965-1999, con un área de 8.204,05 metros cuadrados. Esta propiedad fue inscrita a nombre de la Institución el 31 de agosto de 2005.

Situación actual: Se encuentra ubicado en el distrito La Asunción, Cantón Belén, Provincia de Heredia, y el mismo corresponde a un terreno ubicado en una zona industrial, plano y con acceso a calle pública, incluido en el contrato de mantenimiento de zonas verdes administrado por la Subárea Administración de Propiedades.

La Dirección de Arquitectura e Ingeniería realizó el avalúo DAI-1360-2017, del 18 de mayo de 2017, determinando un valor para dicha propiedad de ₡1.227.522.777,20.

Por otro lado, se encuentra al día en el pago de impuestos y servicios municipales, por lo que cuenta con las condiciones administrativas, técnicas, registrales, catastrales y legales para su venta, en el momento que exista una normativa interna que autorice a la Administración la venta de este tipo de propiedades.

Por la buena ubicación de este terreno, varias unidades de la Institución han externado su interés, como la Gerencia de Infraestructura y Tecnologías, para el desarrollo de un Datacenter y el Programa Institucional de Emergencias, para la ubicación de un centro institucional de emergencias, sin que haya existido a la fecha una definición sobre un posible destino para el mismo.

Propiedad Partido de Heredia, Folio Real 85455:

Antecedentes: Mediante escritura pública del 03 de noviembre de 2003, se constituyó un arreglo de pago entre la Compañía Villas Playa Samara S.A. y la Institución, por la suma de \$275.041,30. Como garantía de pago, la deudora impuso hipoteca de primer grado sobre la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Provincia de Heredia, Folio Real 85455, plano catastrado H-16668-1974, con un área de 2.500.088 metros cuadrados.

Ante el incumplimiento por parte del patrono del arreglo de pago suscrito, la propiedad fue adjudicada a la Institución en Proceso Ejecutivo Hipotecario, mediante remate el 5 de abril de 2006 e inscrita a nombre de la Institución ante el Registro Público el 8 de agosto de 2008.

Situación actual: La propiedad se encuentra en el Distrito 2 La Virgen, Cantón 10 Sarapiquí, Provincia de Heredia, siendo un terreno compuesto por repasto y bosque primario y secundario, que por su extensión no ha logrado ser recorrida totalmente y la labor de localización exacta ha sido complicada.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

La Subárea Administración de Propiedades, realizó un informe el cual fue elevado a la Dirección Jurídica mediante el oficio AAAB-452-15/SAP-127-15, del 22 de setiembre de ese año, en el cual se logró identificar lo siguiente:

Existen inconsistencias entre la realidad física y la información catastral registral de la propiedad, lo que hace suponer que debe de realizarse un tratamiento específico, tanto en el proceso de toma de posesión, así como en la demarcación e identificación de los vértices que componen el polígono del inmueble.

Asimismo, es posible establecer que parte se encuentra ocupada por terceras personas, específicamente en el caso de la sociedad Boca Río San Carlos S.A., sin descartar que puedan existir otras personas o sociedades.

De acuerdo con los elementos incluidos en el informe mencionado, la Dirección Jurídica recomendó delimitar la propiedad y así contar con los elementos para establecer si existen otros colindantes que hayan usurpado parte de la misma.

Por lo anterior, durante el año 2017 se realizaron nuevamente dos visitas a la localidad con el GPS con que cuenta actualmente la Subárea Administración de Propiedades, con el objeto de recorrer hasta donde fuera posible la propiedad y demarcar algunos puntos de referencia. Además, se realizó una serie de averiguaciones para establecer si existía alguna persona que conociera la zona para avanzar en el reconocimiento del lugar y establecer un posible costo de una limpieza (ronda) para delimitarla y así lograr determinar con certeza la existencia de otras posibles ocupaciones por parte de terceros.

Sin embargo, dicha visita evidenció la limitación en el equipo de GPS existente, ya que el mismo aporta un margen de error hasta de 20 metros, además no se logró contactar a ninguna persona que brindara la colaboración para recorrer el terreno, por lo que se existe en este momento una imposibilidad material de realizar dicho trabajo, dadas las condiciones de la propiedad (ser montaña), su extensión y no contar con conocimiento de la zona.

Teniendo presente estas limitaciones se visualiza la necesidad de adquirir un equipo GPS que brinde una mayor precisión en la información geográfica y destinar recursos a la contratación de una empresa que realice la limpieza (ronda) y delimitación definitiva de la propiedad.

Propiedad Partido de Alajuela, Folio Real 286411:

Antecedentes: Terreno que correspondía a la garantía por arreglo de pago por un monto de ₡23.629.371,50 con el patrono Hacienda Karen inscrito en el Registro Público de la Propiedad Provincia de Alajuela, Folio Real 286411, plano catastrado A-796796-1989, con un área de 34.944,80 metros cuadrados.

Situación actual: Esta propiedad fue inscrita a nombre de la Institución el 28 de enero de 2009, ubicada Distrito 6 Pital, Cantón 10 San Carlos y corresponde a un terreno irregular, con vegetación alta y rodeado de piñales, de acceso complicado, ya que es un camino para tractores.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Es necesario realizar un levantamiento topográfico para determinar que la realidad coincida con la situación registral-catastral, y descartar posibles usurpaciones, el cual no ha sido llevado a cabo dada la limitación de recursos.

Propiedad Partido de Alajuela, Folio Real 96580:

Antecedentes: Propiedad que correspondía a la garantía por arreglo de pago con el patrono E. Gutiérrez y Asociados por un monto de ₡47.833.429,5, registrada en el Registro Público de la Propiedad Provincia de Alajuela, Folio Real 96580, plano catastrado A-341731-1996, con un área de 423.054,80 metros cuadrados. Fue adjudicada a la Caja mediante remate el 10 de junio de 2004, mismo que se declaró en firme el 11 de agosto de 2004.

Situación actual: Se inscribió a nombre de la Institución el 7 de agosto de 2008, ubicada Distrito 1 San Mateo, Cantón 4 San Mateo y corresponde a un terreno irregular, con vegetación alta de bosque secundario y con acceso complicado, ya que es un camino para ganado.

Se realizó una visita al lugar con el objeto de determinar si la realidad coincide con la situación registral-catastral, y descartar posibles usurpaciones, sin embargo, se estableció que el lugar no se encuentra delimitado, y por lo difícil del acceso, es necesario buscar alternativas para dicho fin. Se ha visualizado realizar un estudio de colindantes, para contar con la colaboración de dichas personas para realizar un recorrido y establecer mediante algún sistema de posicionamiento global (GPS) la ubicación real de la propiedad y determinar si existen traslapes en el sitio.

Propiedad Partido de Alajuela, Folio Real 438027:

Antecedentes: Propiedad que correspondía a la garantía por arreglo de pago con el patrono Editorama Sociedad Anónima, registrada en el Registro Público de la Propiedad Provincia de Alajuela, Folio Real 438027, plano catastrado A-1216450-2007, con un área de 1.000 metros cuadrados. Fue adjudicada a la Caja mediante remate el 01 de junio de 2016, por la suma de ₡66.336.415,50, siendo la puesta en posesión el 28 de marzo de 2017, por parte de la Dirección de Cobros y la Subárea Administración de Propiedades.

Situación actual: Se inscribió a nombre de la Institución el 12 de diciembre de 2016, ubicada en el Distrito 1 Ciudad Quesada, Cantón 10 San Carlos, y corresponde a un lote con topografía y forma regular, en una zona residencial con todas las facilidades comunales y comerciales en un radio de 3 kilómetros, con todos los servicios.

Dicho lote está incluido en el contrato de mantenimiento de zonas verdes que administra la Subárea Administración de Propiedades, adscrita al Área Administración y Aseguramiento de Bienes y se finalizó el proceso de actualización de su plano catastrado.

Propiedad Partido de Heredia, Folio Real 89268:

Antecedentes: Esta propiedad correspondió a la garantía por arreglo de pago con el patrono Hotel Hacienda Azul Sociedad Anónima, registrada en el Registro Público de la Propiedad Provincia de



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Heredia, en el Folio Real 89268, plano catastrado H-0027454-1976, con un área de 380.731,20 metros cuadrados. Adjudicada a la Caja mediante remate el 5 de octubre de 2015, tramitado en el Juzgado Especializado de Cobro II Circuito Judicial de San José, por un monto de ₡151.150.286,40, siendo la puesta en posesión el 06 de junio de 2017, por parte de la Dirección de Cobros y la Subárea Administración de Propiedades.

Situación actual: Bien inscrito a nombre de la Institución el 21 de setiembre de 2016, ubicada en el Distrito 3 Horquetas, Cantón 10 Sarapiquí, que corresponde a un predio con una gran extensión de bosque, cuyo acceso debe hacerse por la entrada principal del Hotel Hacienda Sueño Azul.

Dicho lote se encuentra incluido en el contrato de mantenimiento de zonas verdes que administra la Subárea Administración de Propiedades, adscrita al Área Administración y Aseguramiento de Bienes, ya que es necesario mantener sus linderos lo suficientemente despejados para su identificación, por corresponder a un terreno montañoso.

Propiedad Partido de San José, Folio Real 495364:

Antecedentes: Esta propiedad corresponde a la garantía por arreglo de pago con el patrono Elegante Rent a Car Sociedad Anónima por un monto de ₡72.533.495,00, registrada en el Registro Público de la Propiedad Distrito 5 Piedades, Cantón 9 Santa Ana, Provincia de San José, en el Folio Real 495364, plano catastrado SJ-0510121-1998, con un área de 1.000 metros cuadrados.

El inmueble fue adjudicado a la Caja mediante remate el 13 de setiembre de 2013, siendo la puesta en posesión el 25 de abril de 2016, por parte de la Dirección de Cobros, el Área Gestión Notarial y la Subárea Administración de Propiedades.

Situación actual: Inscrita a nombre la Institución el 31 de octubre de 2014, la cual corresponde a un lote con topografía plana, ubicado en una urbanización de alta plusvalía, el cual comparte entrada con el colindante.

Dicho lote se encuentra incluido en el contrato de mantenimiento de zonas verdes que administra la Subárea Administración de Propiedades, adscrita al Área Administración y Aseguramiento de Bienes.

Propiedad Partido de San José, Folio Real 198341:

Antecedentes: Esta propiedad corresponde a la garantía por arreglo de pago con el patrono SOLEMPRE por un monto de ₡149.564.626,00, registrada en el Registro Público de la Propiedad Distrito 3 San Antonio, Cantón 10 Alajuelita, Provincia de San José, en el Folio Real 198341, plano catastrado SJ-0004797-1975, con un área de 6.799,52 metros cuadrados. Adjudicada a la Caja mediante remate el 04 de octubre de 2016, siendo la puesta en posesión el 06 de setiembre de 2018, por parte de la Dirección de Cobros y la Subárea Administración de Propiedades.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
Dirección de Servicios Institucionales
Área Control de Activos
Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr
Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

Situación actual: Inscrita a nombre la Institución el 19 de diciembre de 2017, la cual corresponde a un lote con topografía con pendiente media, zona caracterizada por su altitud y con ello por su vista panorámica, contando con todos los servicios básicos.

Propiedad Partido de San José, Folio Real 156967:

Antecedentes: Esta propiedad corresponde a la garantía por arreglo de pago con el patrono Granja La Margarita por un monto de ₡33.224.118,00, registrada en el Registro Público de la Propiedad Distrito 1 Santa Ana, Cantón 09 Santa Ana, Provincia de San José, en el Folio Real 156967, plano catastrado SJ-0050264-1992, con un área de 2.543,98 metros cuadrados. Adjudicada por Institución mediante remate el 15 de abril de 2002, por haber sido ordenado en proceso Ejecutivo Hipotecario Número 99-022302-0170-CA del Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios II Circuito Judicial de San José.

Situación actual: Esta propiedad fue inscrita a nombre la Institución el 12 de diciembre de 2003, la cual corresponde a un terreno para agricultura, de topografía plana.

Planes de acción para las propiedades recibidas por remate judicial:

Se plantean aquellos planes de acción que se consideran conveniente realizar en forma específica para 8 de las propiedades recibidas por remate judicial, teniendo presente su situación particular:

- 1) Propiedad Partido de Limón, Folio Real 4765 (Matina, Patrono Poly Plásticos): De acuerdo con los criterios legales DJ-3048-2008 y D.J. 8362-2008, continuar con las gestiones ante el Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (MINAET), para que efectúe un estudio de la finca que permita determinar si esta califica como “patrimonio natural del Estado”, y posteriormente definir aquellas acciones que cumplan con los intereses institucionales.
- 2) Propiedades Partido de Limón, Folio Real 28465 y 28499 (Conocidas como Finca Piedmont, Patrono Estiba): Realizar una actualización del plano catastrado de las mismas y continuar con la opción de venta, dando oportunidad de participar a las personas que las ocupan, quienes han externado su interés en adquirirlas.
- 3) Propiedades Partido de San José, Folio Real 330291, 330292 y 350712 (Cementerio Montesacro, Patrono Parques de Costa Rica): Gestionar la segregación de los nichos con el objeto de facilitar su venta.
- 4) Propiedad Partido de Alajuela, Folio Real 215442 (San Ramón, Patrono POLO CRIM): Analizar si es factible gestionar nuevamente la puesta en posesión del inmueble e iniciar una demanda judicial a la empresa que realizó el movimiento registral y que actualmente tiene la posesión de la misma.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Dirección de Servicios Institucionales

Área Control de Activos

Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr

Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

- 5) Propiedad Partido de Heredia, Folio Real 85455 (Sarapiquí, Patrono Villas Playa Samara): Gestionar ante la Dirección Jurídica la posibilidad de realizar una gestión judicial contra los colindantes que están identificados, dada la complejidad que mantiene la misma en cuanto a su localización y su realidad física, una vez se realice la debida delimitación de la propiedad.

Una vez se finiquiten los diferentes planes de acción a nivel particular, se plantea continuar gestionando aquellas acciones para proceder a la venta pública de las 19 propiedades.

6) Reglamento para la Venta de Propiedades de la CCSS:

Como se ha mencionado, a la fecha no existe normativa para la venta de propiedades del Seguro de Salud, por lo que desde hace varios años se inició la redacción de un procedimiento para dicho objetivo. Luego de una serie de reuniones con personeros del Área Administrativa de la Gerencia de Pensiones, y por recomendación de la Auditoría Interna en el Informe ASF-165-2016, se determinó la conveniencia de incorporar en el “Reglamento de la venta de propiedades provenientes de ejecuciones de garantías hipotecarias o pago de obligaciones del Régimen de Pensiones de la Caja Costarricense de Seguro Social”, aquel articulado que permita realizar la venta de propiedades el Seguro de Salud, aprovechando la estructura administrativa existente.

Dicha propuesta fue analizada por un grupo de trabajo integrado por la Dirección de Cobros, la Dirección Administrativa de la Gerencia de Pensiones y el Área Administrativa y Aseguramiento de Bienes, para finiquitar la revisión y envío de un texto a las Gerencias de Pensiones y Financiera del Reglamento mencionado. Mediante oficio DFA-913-2018/DFC-1844-2018, de fecha 18 de julio de 2018, se hizo entrega a dichas Gerencias, del documento mencionado.

Con la creación del Área Control de Activos, mediante el oficio GA-DSI-0455-2020 de la Dirección de Servicios Institucionales se encargó a la misma la elaboración de un Reglamento para la Venta de Propiedades de la CCSS, incluyendo el proceso de la Gerencia de Pensiones sobre la venta de propiedades que se obtienen por procesos de cobro de los créditos hipotecarios, teniendo presente que existe una iniciativa de texto desde el año 2018, tal y como se mencionó en el párrafo anterior.

Dicho documento contempla los elementos formales y jurídicos, para consolidar la venta de estos bienes, sin embargo, por un tema de que se encuentra pendiente el Manual de Organización del Área Control de Activos, no ha sido posible continuar con el proceso de aprobación de dicho documento normativo, de acuerdo con el Instructivo para la Gestión de Documentos Normativos en la CCSS (GA-DSI-API-IT001).



Conclusiones:

El presente informe contempla en forma general, aquellos temas más relevantes del Proceso de Propiedades, por lo que se puede concluir lo siguiente:

- 1) La Caja mantiene, en el Seguro de Salud, debidamente inscritas a su nombre, un total de 689 propiedades, de las cuales el 95% cuenta con su respectivo plano catastrado y el restante 5% se realizará con base en calendarización para tales efectos.
- 2) Por otro lado, la Institución utiliza 696 propiedades de terceros, para suplir y atender las necesidades de servicios médicos de las distintas comunidades del territorio nacional, mismas que están siendo incorporadas a la base de datos institucional mediante el DataWarehouse Institucional.
- 3) Aún se cuenta con información incompleta de 227 propiedades, que es necesario que las unidades aporten, con el objeto de mantener una base de datos que cumpla con estándares de calidad, veracidad y confiabilidad, que permita una adecuada toma de decisiones, la cual que se pretende obtener a más tardar en el próximo mes de agosto, según los Lineamientos generados para los efectos.
- 4) Se registran en el inventario del Seguro de Salud, 19 propiedades que fueron recibidas por remate judicial al ser garantías de arreglos de pago por cuotas obreras y patronales, la mayoría de ellas hace 10 años o más, cuyos procesos de adjudicación e inscripción han presentado algunas situaciones particulares, las cuales se han tenido que atender en el tiempo con el objeto de que las mismas reúnan las condiciones legales, jurídicas, administrativas para su posible venta.
- 5) Se encuentra en proceso de actualización el Reglamento para la venta de propiedades, con la finalidad de establecer el mecanismo administrativo y contable para gestionar la venta de propiedades y de los ingresos percibidos por esta gestión.

Acciones de seguimiento:

Como acciones de seguimiento para contribuir con el debido control de las propiedades del Seguro de Salud, se plantea que el Área Control de Activos realice las siguientes acciones:

- 1) Continuar con la conciliación semestral entre el inventario de propiedades de la Institución, y las propiedades debidamente inscritas en el Registro Público, como un control cruzado entre ambas instituciones.
- 2) El resultado de dicha conciliación será comunicado cada año en el mes de enero, a las Direcciones Regionales de Sucursales y Direcciones de Red Integrada de Prestación de Servicios de Salud para retroalimentación y verificación.
- 3) Mantener actualizada la base de datos de propiedades, de acuerdo con la información remitida por las diferentes unidades de la Institución.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Dirección de Servicios Institucionales

Área Control de Activos

Correo electrónico: coin@ccss.sa.cr

Teléfono: 2539 0000 Extensión 2000 4021

4) Gestionar la venta pública de las 19 propiedades recibidas como garantía de pago de cuotas obreras y patronales, una vez se finiquite la actualización del Reglamento para la venta de propiedades de la Caja Costarricense de Seguro Social.

5) Promover con la Gerencia General y las Gerencias correspondientes, para que las Direcciones Regionales de Sucursales y Direcciones de Red Integrada de Prestación de Servicios de Salud cumplan con:

- a) Lo establecido en los *“Lineamientos aplicables a todas las Unidades de la Caja Costarricense de Seguro Social relacionados con la información de las propiedades utilizadas por el Seguro de Salud”*.
- b) La responsabilidad de aportar datos confiables y de calidad, con el objeto de lograr que dicha base de datos mantenga la totalidad de las propiedades utilizadas por los servicios de salud, así como su condición jurídica y administrativa.
- c) Consultar frecuentemente el sistema de información desarrollado por el Área Control de Activos, para colaborar directamente en mantener una base de datos de propiedades a nivel institucional actualizada y veraz.

ÁREA CONTROL DE ACTIVOS

Licda. Marcela Ortiz Vargas

Jefe

Administración de Propiedades

Cc: Expediente