



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

AUDITORIA INTERNA

Tel.: 2539-0821 - Fax.: 2539-0888

Apdo.: 10105

**ASF-135-2015**

**18-06-2015**

### RESUMEN EJECUTIVO

El informe permitió evidenciar la necesidad de disponer de planos actualizados de las propiedades de la Institución, así como de indicadores físicos como pines, mojones, entre otros, que permitan verificar la protección y respecto de estas.

Sobre la presunta tala de árboles en terrenos de la Institución, se verificó que el terreno en mención fue expropiado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados por el cual canceló una indemnización a la Caja.

En razón de estos resultados, se recomendó el levantamiento de planos catastrados de 12 fincas pertenecientes al Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, así mismo, una vez que se disponga de los mismos, se instruyó realizar las tareas pendientes de venta, traslado, entre otros, que se encuentran pendientes, asimismo, continuar con el proceso de denuncia penal en contra del Señor A.M.M.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL  
AUDITORIA INTERNA  
Tel.: 2539-0821 - Fax.: 2539-0888  
Apdo.: 10105

ASF-135-2015  
18-06-2015

## ÁREA SERVICIOS FINANCIEROS

### INFORME SOBRE LA PRESUNTA USURPACIÓN DE TERRENOS PERTENECIENTES A LA INSTITUCIÓN EN EL ÁREA DE RESERVA LOS ÁRBOLES GERENCIA DE PENSIONES

#### ORIGEN

El estudio se realiza en atención al Plan Anual Operativo 2015, del Área de Auditoría Servicios Financieros, en el apartado de atención de denuncias, de acuerdo con minuta 1-2015.

#### OBJETIVO GENERAL

Evaluar los hechos denunciados, referentes a la presunta invasión de terrenos pertenecientes a la Institución.

#### OBJETIVOS ESPECIFICOS

- 1- Determinar si existe una presunta invasión de terrenos pertenecientes a la Institución por parte de vecinos de la Urbanización Los Árboles.
- 2- Establecer si el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado realizó actividades de deforestación en terrenos de la Institución.

#### ALCANCE

El estudio comprende el análisis de los planos catastrales en poder de la Institución que delimitan los terrenos propiedad de la Institución denominado: "Área de Reserva Los Árboles". Adicionalmente, una inspección ocular realizada a la zona en mención, el 23 de enero 2015, así como del expediente administrativo de dicha finca y de los procesos judiciales que se mantienen en trámite referente a la finca en mención.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

AUDITORIA INTERNA

Tel.: 2539-0821 - Fax.: 2539-0888

Apdo.: 10105

## METODOLOGÍA

Para la realización del presente estudio, se efectuaron los siguientes procedimientos metodológicos:

- 1- Análisis de los planos SJ-1658015-2013, SJ-1658016-2013 y SJ-1657224-2013.
- 2- Solicitud de información referente a procesos judiciales referente al Área de Reserva Los Árboles.
- 3- Inspección Ocular del Área de Reserva Los Árboles.

## MARCO NORMATIVO

- Constitución Política de Costa Rica
- Ley General de Control Interno.
- Manual sobre Normas para el ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público.
- Reglamento para 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.

## DISPOSICIONES RELATIVAS A LA LEY GENERAL DE CONTROL INTERNO

Esta Auditoría, informa y previene al Jerarca y a los titulares subordinados, acerca de los deberes que les corresponden, respecto a lo establecido en el artículo 6 de la Ley General de Control Interno, así como sobre las formalidades y los plazos que deben observarse en razón de lo preceptuado en los numerales 36, 37 y 38 de la Ley 8292 en lo referente al trámite de nuestras evaluaciones; al igual que sobre las posibles responsabilidades que pueden generarse por incurrir en las causales previstas en el artículo 39 del mismo cuerpo normativo, el cual indica en su párrafo primero:

*“Artículo 39.- Causales de responsabilidad administrativa*

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

## ASPECTOS GENERALES

Dentro de los hechos mencionados por el denunciante, manifiesta la presunta invasión en terrenos de la Institución, citando como principal elemento, el traslado de las “cercas” que delimitan las propiedades de vecinos de la Urbanización Los Árboles, de su posición original hacia el interior de la finca de la Caja.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

AUDITORIA INTERNA

Tel.: 2539-0821 - Fax.: 2539-0888

Apdo.: 10105

De igual forma, refiere la aparente tala de árboles por parte de funcionarios del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados en la Reserva Los Árboles, propiedad de la Institución, así como la construcción de un camino en ese lugar.

## HALLAZGOS

### 1- SOBRE LA PRESUNTA INVASIÓN DE TERRENOS PERTENECIENTES A LA INSTITUCIÓN EN EL ÁREA DE RESERVA LOS ÁRBOLES

Esta Auditoria no logró determinar la ubicación de pines, mojones u otras señales que identifiquen el vértice que delimita los linderos de las fincas vendidas por la Institución, pertenecientes a la Urbanización Los Árboles, que permita establecer la ubicación correcta de los límites que identifican los terrenos propiedad de la Institución, imposibilitando establecer el grado de certeza de los hechos denunciados.

De los 4 casos citados en la denuncia, solo se evidenciaron acciones administrativas contra uno de los dueños de terrenos colindantes a la finca citada, al respecto se constató que en el Área de Gestión Judicial de la Dirección Jurídica se está elaborando una denuncia penal en contra del señor A.M.M. por presunta usurpación de terrenos, como lo indicó el Lic. Mario Cajina Chavarría, Jefe del Área, en oficio DJ-0889-2015, del 12 de febrero 2015.

El Reglamento para 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, sobre la administración de las propiedades indica lo siguiente:

“Artículo 3: La administración de estas propiedades estará a cargo del Área Soporte Administrativo - Logístico de la Dirección Financiera Administrativa, la que mantendrá un inventario actualizado de las propiedades que se encuentren en condición legal de venta, así como del resto de propiedades que se encuentren en este proceso.”

Se consultó a la Licda. Rebeca Watson Porta, Jefe del Área Administrativa de la Gerencia de Pensiones sobre las acciones que ejecutó para determinar posibles invasiones en el Área de Reserva Los Árboles, indicando lo siguiente:

“Dicho tema está siendo representado por la Dirección Jurídica por cuanto es el órgano que cuenta con la representación para atender este tipo de diligencias, tal como es el caso de la usucapión de A.M.M. Por su parte, es necesario realizar un estudio integral de ese inmueble por cuanto es de conocer que se presume otras invasiones de terreno que merecen la pena ser solventadas por un estudio topográfico que ha sido requerido a la Licda. Auxiliadora Villalta Gómez, Jefe del Área Administración y Aseguramiento de Bienes mediante los oficios AA-0769-2014 del 10 de abril 2014, AA-1331-2014 del 21 de julio 2014 y AA-1895-2014 del 25 de setiembre 2014, en el que se solicitó el levantamiento



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

AUDITORIA INTERNA

Tel.: 2539-0821 - Fax.: 2539-0888

Apdo.: 10105

topográfico de 12 propiedades pertenecientes al Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, entre las que se encuentra el Área de Reserva Los Árboles, por cuanto hay interés a nivel institucional para la venta y el desarrollo de diferentes proyectos, como el desarrollo de la planta de tratamiento de aguas del Hospital México, así como de bodegas, entre otros.”

Agrega que la Licda. Villalta Gómez le contestó que durante el 2015 brindará atención a las solicitudes efectuadas.

Sobre las personas mencionadas en la denuncia que presuntamente se habrían apropiado indebidamente de terrenos pertenecientes a la Institución, la Licda. Watson indica que “No se tienen procesos administrativos o judiciales abiertos, por cuanto es necesario disponer de un topógrafo, ya que se tiene que conocer con certeza la definición de los terrenos pertenecientes al Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte y hasta tanto no se definan tales resulta materialmente imposible establecer los procesos o las denuncias pertinentes, por cuanto el requisito fundamental es determinar las proporciones de terreno que se encuentran invadidas por terceros. Téngase en consideración que es interés del Hospital México en desarrollar proyectos el presente año, por lo que resulta imperativo y de vital importancia definir las proporciones de terreno para concentrar el traslado para presentación de servicios de salud y administrativos a tono con lo que establece la Junta Directiva en su acuerdo de la sesión 8472 artículo 06 celebrada el 14 de octubre 2010.”

El 11 de junio 2014, mediante oficio con AAAB-266-2014 / SAP-075-2014, las Licenciadas Auxiliadora Villalta Gómez, jefe del Área Administración y Aseguramiento de Bienes y Marcela Ortiz Vargas, jefe Sub área Administración de Propiedades indicaron a la Licda. Rebeca Watson Porta, lo siguiente:

“Sobre el particular, nos permitimos indicarle que de acuerdo con el cronograma establecido en la Subárea Administración de Propiedades, estos trabajos podrán iniciarse a partir del 2015, dado que el presente año se encuentra totalmente cubierto por solicitudes de otras unidades recibidas con anterioridad.”

La falta de profesionales en topografía que realicen el levantamiento de planos castrados del Área de Reserva Los Árboles, así como la ausencia de elementos de ubicación como pines, mojones, entre otros, que permitan conocer los linderos que delimitan la propiedad de la Institución, provocan que en la actualidad no se pueda establecer con claridad si existen invasiones en esos terrenos.

Esas situaciones generan el riesgo de que terceros se apropien de terrenos, que la Institución podría utilizar para satisfacer otras necesidades, como las expuestas por la Dirección General del Hospital México (construcción de bodegas y archivo, mantenimiento de planta de tratamiento de aguas.)



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

AUDITORIA INTERNA

Tel.: 2539-0821 - Fax.: 2539-0888

Apdo.: 10105

## **2- SOBRE LA PRESUNTA DEFORESTACIÓN REALIZADA POR PARTE DEL INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS EN TERRENOS DE LA INSTITUCIÓN.**

Se determinó que el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, realizó un proceso de expropiación de 7025 m<sup>2</sup> a la Institución en el Área de Reserva Los Árboles, con la finalidad de construir una servidumbre de alcantarillado sanitario y de paso.

Mediante oficio UE-JBIC-2013-696 del 21 de junio 2013, la Licda. Karen Naranjo Ruíz, Secretaria General de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos, comunica al Lic. José Luis Quesada Martínez, Gerente de Pensiones, la Declaratoria de Interés Público y Utilidad Social de disponer del terreno citado, el cual como se establece en ese documento, comprende terrenos que se encuentra tanto dentro, como fuera de la zona de protección del río Torres.

El avalúo realizado por la Unidad Técnica del Departamento de Ingeniería de la Unidad Ejecutora AyA – JBIC, referente a la indemnización que recibió la Caja ascendió a \$223.546.040,39 (doscientos veintitrés millones quinientos cuarenta y seis mil cuarenta colones con 39/100), monto que fue cancelado mediante cheque 3-1 del 10 de diciembre 2013, perteneciente a la cuenta 100-1-0000220829-9 “A Y A CTA CONTRAPARTIDA JBIC C”, registrado mediante comprobante de ingreso 2191210163913 del 13 de diciembre 2013, del Área de Cajas del Edificio Jorge De Bravo.

La Constitución Política en sus artículos 45 y 50 indica lo siguiente:

“ARTÍCULO 45.- La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.

Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.

ARTÍCULO 50.- El Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza.

Toda persona tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Por ello, está legitimada para denunciar los actos que infrinjan ese derecho y para reclamar la reparación del daño causado.

El Estado garantizará, defenderá y preservará ese derecho.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

AUDITORIA INTERNA

Tel.: 2539-0821 - Fax.: 2539-0888

Apdo.: 10105

La ley determinará las responsabilidades y las sanciones correspondientes.”

La Ley 7495, “Ley de Expropiaciones establece lo siguiente:

“Artículo 5.- Capacidad activa. Solo el Estado y los entes públicos podrán acordar la expropiación forzosa, cuando el bien afecto a la expropiación sea necesario para el cumplimiento de los fines públicos. La expropiación la acordará el Poder Ejecutivo o el órgano superior del ente expropiador, según corresponda.

Artículo 13.- Afectación de derechos y servidumbres. Las disposiciones de esta ley serán aplicables para constituir servidumbres y para todo tipo de afectación de bienes y derechos. Cuando, por el tipo de afectación, se le limite sustancialmente la disponibilidad del bien o el derecho, la tramitación como afectación será improcedente y deberá ejecutarse la expropiación integral.

Artículo 18.- Declaratoria de interés público. Para la expropiación de un bien será indispensable un acto motivado, mediante el cual el bien requerido se declare de interés público. Tal acto, en caso de un ministerio, será firmado por el ministro del ramo y, en los demás casos, por el jerarca del ente expropiador, salvo disposición de ley en contrario.

La declaratoria de interés público deberá notificarse al interesado o su representante legal y será publicada en el diario oficial.

Artículo 21.- Solicitud del avalúo. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4 de esta ley, cuando se requiera adquirir bienes o afectar derechos para fines de interés público, la Administración deberá solicitar a la dependencia especializada respectiva o, si esta no existiera, a la Dirección General de Tributación, que practique el avalúo administrativo correspondiente por medio de su propio personal o con la ayuda del personal necesario, según la especialidad requerida. El avalúo deberá rendirse en un plazo máximo de un mes, contado a partir del recibo de la solicitud.”

La Declaratoria de Interés Público y Utilidad Social determinada por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, fundamentó la expropiación de los terrenos citados en el Área de Reserva Los Árboles, situación que motivó el pago de una indemnización a la Caja por ₡223.546.040,39 (doscientos veintitrés millones quinientos cuarenta y seis mil cuarenta colones con 39/100), en razón del traslado de derechos al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

En consecuencia, lo señalado en la denuncia referente a la presunta tala de árboles en terrenos de la Institución carece de validez, en razón que el terreno citado ahora es propiedad del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

AUDITORIA INTERNA

Tel.: 2539-0821 - Fax.: 2539-0888

Apdo.: 10105

## CONCLUSIÓN

Los terrenos que comprende el Área de Reserva Los Árboles requieren de un levantamiento topográfico que permita conocer su extensión e identificar posibles invasiones para implementar las acciones que en derecho correspondan. Situación que no tiene una respuesta eficiente en razón de la falta de personal técnico que realice esa tarea.

En la actualidad, de las cuatro personas citadas en la denuncia, como presuntos invasores de terrenos pertenecientes a la Caja, únicamente se tiene en trámite un proceso judicial contra el señor A.M.M. por cuanto no se dispone de los planos catastrados, ni identificadores físicos como pines y/o mojones (entre otros) que permitan establecer con claridad tales infracciones.

Sobre la presunta tala de árboles por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados en terrenos de la Institución, se determinó que la zona aludida fue expropiada por el Instituto, cancelando una indemnización a la Caja, motivo por el cual, dicha finca ya no forma parte de dicha Institución.

## RECOMENDACIONES

### AL ÁREA ADMINISTRACIÓN Y ASEGURAMIENTO DE BIENES

1- Con base en lo requerido por parte de la Licda. Rebeca Watson Porta, Jefe del Área Administrativa de la Gerencia de Pensiones, mediante oficio AA-0769-2014 del 10 de abril 2014, informe a esta Auditoría el avance y cronograma de atención del levantamiento topográfico de los planos catastrados de las 12 fincas citadas en el documento.

Si durante el proceso se requiere la participación del Área Administrativa de la Gerencia de Pensiones, está deberá proceder inmediatamente con el desarrollo de las tareas necesarias.

Plazo: 4 meses.

2- Una vez que se disponga de la información topográfica del Área de Reserva Los Árboles (requerida en oficio AA-0769-2014), analizar la presencia de posibles invasiones en terrenos de la Institución y comunicar al Área Administrativa de la Gerencia de Pensiones para que implemente las acciones que en derecho correspondan.

Plazo: 4 meses.





CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL  
AUDITORIA INTERNA  
Tel.: 2539-0821 - Fax.: 2539-0888  
Apdo.: 10105

### A LA DIRECCIÓN JURÍDICA

3- Continuar con el desarrollo del proceso de denuncia penal en contra del señor A.M.M. por la presunta invasión de terrenos pertenecientes a la Institución.

Plazo: Inmediato.

### COMENTARIO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna los resultados del informe fueron comentados con la Licda. Rebeca Watson Porta, Jefe Área Administrativa de la Gerencia de Pensiones, Licda. Marianela Conejo Sanabria, Funcionaria Área Administrativa, Licda. Marcela Ortiz Varga, Jefe Subárea Administración de Propiedades y el Ing. Steve Jiménez Cordero, Topógrafo.

### ÁREA SERVICIOS FINANCIEROS

Lic. Nelson Porras Solís  
**ASISTENTE DE AUDITORÍA**

Lic. Randall Jiménez Saborío  
**JEFE SUBÁREA**

Lic. Fernando Barahona Montero  
**JEFE DE ÁREA**

FBM/RJS/NPS/wnq