ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU) PARA LA DONACIÓN Y/O CONDONACIÓN DE DEUDAS POR LOS TERRENOS DE LOS ASENTAMIENTOS LA COLINA, SECTOR ESTE BAMBÚ, NUEVO MIRADOR SECTOR OESTE BAMBÚ Y LIRIOS

VARIOS SEÑORES DIPUTADOS
Y SEÑORA DIPUTADA

EXPEDIENTE N.º 20.948

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES

PROYECTO DE LEY

AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU) PARA LA DONACIÓN Y/O CONDONACIÓN DE DEUDAS POR LOS TERRENOS DE LOS ASENTAMIENTOS LA COLINA, SECTOR ESTE BAMBÚ, NUEVO MIRADOR SECTOR OESTE BAMBÚ Y LIRIOS

Expediente N.º 20.948

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

En la historia de Costa Rica se han producido varios asentamientos que han sido el elemento inicial para el logro del desarrollo social y económico de muchas familias. Personas que llegaron con esperanza y tornaron la tierra vacía y el matorral en hogares donde vieron crecer sus hijos y en muchos casos mejorar su situación económica.

Hoy existen en el país asentamientos que iniciaron como proyectos de bien social pero que al pasar el tiempo, incluso décadas, nunca fueron objeto de registro en beneficio de quienes los ocupaban. Este injusto acto que violenta derechos, pero sobre todo la justicia social, no recae en quienes encontraron su arraigo en estos terrenos y levantaron hogares, sino en las instituciones públicas que a pesar de contar con instrumentos legales no procedieron a otorgar las escrituras de estas. Un ejemplo, es el asentamiento La Colina, en el cantón Central de la provincia de Limón, que surge como una realidad social en 1978, es decir, hace 40 años y al momento de presentarse este proyecto sus habitantes, muchos hijos de quienes pusieron los primeros horcones no cuentan con la certeza jurídica de un título de propiedad. No es aceptable que persista decenio tras decenio de inseguridad sobre los hogares de quienes vieron en estos crecer sus hijos, nietos y hasta vieron partir a quienes originalmente dieron su lucha por ellos. No es correcto pensar que pueda existir una afectación al patrimonio del Instituto de Vivienda y Urbanismo por cuanto la propuesta inicial siempre fue la donación del terreno a los ocupantes de estos y sus familias, en el caso de La Colina, 40 años después demuestra que solo una salida legal con fin social resuelve la situación dentro del contexto de un Estado social de derecho, dado que no ha sido posible administrativamente alcanzar el fin supremo de esta entidad con los posibles beneficiados, como es la de "…obtener un mayor bienestar económico y social, procurando a la familia costarricense una mejor habitación y los elementos conexos correspondientes". Es potestad legislativa otorgar estas facultades legales al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo por el fin social que se persigue.

El objetivo de una política social efectiva no es prolongar la pobreza y menos ser un instrumento de clientelismo electoral condenando a la dádiva política lo que corresponde por derecho y respeto a la dignidad humana. El fin de una política social es crear mecanismos de movilidad social ascendente, que se refleje en el bienestar de las condiciones de vida de quienes se beneficiaron de ella, reduciendo los niveles de pobreza. Partiendo de lo anterior, lo esperable es que familias que lograron aprovechar la oportunidad de un lote y una construcción realizada por ellos mismos, avanzando socialmente, y que sus condiciones no son las mismas que hace más de cuatro décadas; algunos lograron enviar a sus hijos a estudiar mientras otros lograron crear una micro empresa. Por lo cual, no resulta en el marco de los principios mismos de la solidaridad social y la subsidiaridad del Estado en favor de los que menos tienen, que sean castigados negándoles sus escrituras solo por el hecho de que invirtieron esfuerzo y esperanzas en mejorar su situación económica y social.

De igual manera, existieron quienes no fueron de esos primeros pioneros, sino que compraron, heredaron o recibieron en donación, en actos de buena fe, los terrenos que hoy recibirán de aprobarse este proyecto de ley. Personas que llegaron con la esperanza de lograr certeza jurídica sobre los bienes que ocupan.

Este proyecto parte de realidades sociales que reconocen los cambios que viven las comunidades y quienes en ellas habitan, sobre todo después de décadas de una pasiva acción, por no decir inerte, de las instituciones públicas que deben solucionar esta situación.

A continuación procederemos al análisis de cada una de las comunidades que esperan la aprobación del presente proyecto de ley:

La Colina

El asentamiento La Colina Limón nace desde el año 1978 por la invasión de terrenos privados (Según oficio AVIS-717-2007 de 29 de noviembre de 2007 Área de Vivienda de Interés Social INVU) propiedad de la DIVERSIFIEL DEVELOPMENT inc., de Nueva York, Estados Unidos de América que en un principio media 3 180 110^{oo} metros cuadrados, inscrita tomos 1 343-1 502, folios 278-255, N.º 4 846 asientos 6-12, situada en Limón, distrito Central, cantón Central, de la provincia de Limón, y que fue expropiada con un valor aproximado de 5 327 522^{oo} de colones según avalúo N.º 16 388 Av.E. (Según Decreto N.º 9803-T publicado en la Gaceta N.º 72 de 19 de abril de 1979).

El INVU en acuerdo de la Junta Directiva acuerda aceptar el traspaso por parte del Estado al INVU, de los terrenos DIVERSIFIEL DEVELOPMENT inc., de Nueva York, Estados Unidos de América. Siendo modificado en el acuerdo de la Junta Directiva en su artículo IV, de la sesión N.º 3 169, de 25 de agosto de 1980, para aclarar que lo relacionado con la ejecución de calles, cordones, alumbrado, cañería, etc., será objeto de convenios institucionales por separado, en cada caso, según la institución que corresponda prestar tales servicios.

La comisión de precios del INVU en memorándum de 24 de octubre de 1980, calcula a partir de los costos de urbanización y que el área para viviendas era de 930.937 metros cuadrados, recomienda el precio de 8,50 colones el valor del metro cuadrado, para la adjudicación de los lotes La Colina Limón**.**

Producto de lo anterior, el INVU bajo el acuerdo de la Junta Directiva en su artículo IX, de la sesión N.º 3 186, de 27 de octubre de 1980, acuerda fijar en 8,50 colones el valor del metro cuadrado y autoriza a proceder con su venta.

Por último, en acuerdo de la Junta Directiva según consta en el artículo V, inciso 29, punto a), del acta de la sesión N.º 5 450, de 28 de febrero de 2005, acuerda que a valor de ese año el precio por metro cuadrado de los lotes que faltan por titular sería de 4, 750 colones el metro cuadrado, imposibilitando a los pobladores, especialmente los de mayor vulnerabilidad social de escasos, poder pagar dichas costas procesales. La fijación del valor presente del metro cuadrado ha generado una gran polémica, dado que la misma institución reconoce que existen divergencias técnicas que pueden afectar el monto real del valor del metro cuadrado.

El Bambú

El asentamiento El Bambú surge de terrenos invadidos en el año 1990 por familias de escasos recursos. Finca propiedad del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y habitada actualmente por un aproximado de 550 familias en dos sectores, dividido por la calle llamada King Fish. Se ubica en Los Corales N.º 1, frente a Cementerio Local, ruta 32 (sector este Bambú folio real 70111810-000 plano catastrado L-444291-81 y Nuevo Mirador sector oeste folio real 7024178-000 plano catastro L-444291-81), a la fecha se realizó por parte del INVU el levantamiento topográfico y segregación de lotes a partir del año 2001.

Según lo relatado por los miembros de la Asociación Comunal de El Bambú al inicio los pequeños ranchos eran forrados en su mayoría con cartón, plástico y latas de zinc, no se contaba con el servicio de electricidad, agua potable ni carretera.

La luz eran velas o candiles, los trillos y caminos eran barro, monte y bambudales, el agua de quebradas o pozos abasteció las necesidades básicas de consumo y de aseo, eran largos trayectos los que se debían caminar para transportar en baldes el preciado líquido. Luego de diez años de lucha, los primeros servicios públicos en concretarse fueron el sistema eléctrico residencial, alumbrado, telefonía domiciliar y pública en el año 2001. En 2007 se realizó el acueducto de agua potable por parte de Acueductos y Alcantarillados (AYA) para toda la población.

En una asamblea de vecinos se propuso darle un nombre al precario recién formado y tomando en cuenta la gran cantidad de bambuzales que nos rodeaba, se denominó por mayoría “EL BAMBÚ”, cuyo nombre de la finca San Francisco

propiedad del INVU se dividía en dos sectores y se denominara como el Bambú 1º (sector este) colindante con la cancha de Decar y Bambú 2 (sector oeste) separados por la calle principal King Fish y colindante de la fábrica de Decar.

En 1998 se inició el levantamiento topográfico por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), siendo hasta en el 2005 que se hizo entrega de las primeras escrituras y títulos de propiedad por parte del INVU a familias que cumplían requisitos solicitados.

En 2008 se construyó la primera casa con bono de bien social, creando el espacio para que otras familias pudieran gozar de ese beneficio.

El servicio de buses no se presta dentro de la comunidad debido a la mala condición de la calle principal para obtener este servicio que es regular pero el más alto costo entre los barrios limonenses.

Hoy en este asentamiento, dividido en dos sectores han hecho su hogar 272 familias, integradas por 808 personas, de las cuales un 26% son menores de 12 años, además hay 24 personas con alguna discapacidad y 36 adultos mayores.

LA CONDICIÓN DE VIVIENDA al pasar los años ha ido mejorando con el esfuerzo de los núcleos familiares, y más reciente con la oportunidad de adquirir el bono de vivienda para construcción o mejoramiento de estas; sin embargo, en su gran mayoría esto no ha sido posible porque pocos son los que han formalizado sus escrituras por diferentes razones, la más importante destaca el alto costo de los terrenos impuesto en el avalúo de los terrenos por el INVU.

Los Lirios

El asentamiento Los Lirios se constituyó por la invasión de una finca en 1989 durante la cual se hizo entrega de lotes a todas aquellas familias que lo necesitaran. Posteriormente, se conformó un comité de vecinos que promovió la creación de calles y alamedas; la única condición para optar por un lote era que cada familia construyera su propia vivienda.

En 1997 el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) se constituyó en propietario de la finca e inició la titulación y entrega de los lotes a las familias que habitaban actualmente el lugar.

El INVU, dentro del Plan de Renovación urbana del cantón Central de Limón, inicia el proyecto Los Lirios con análisis multidisciplinarios de las familias potencialmente beneficiarias. Los costos de los estudios socioeconómicos y de levantamiento de sitio fueron cubiertos por Japdeva. Es decir Los Lirios surge de un convenio de cooperación entre Japdeva y el INVU para atender las necesidades de familias de escasos recursos.

Actualmente, el barrio Los Lirios consta de 205 lotes debidamente catastrados y 90 lotes que aún están a nombre del INVU, aunque ocupados por familias limonenses. En el lugar existe servicio de electricidad y alumbrado público y recolección de basura; sin embargo la población carecía hasta hace poco tiempo de suministro de agua potable y de alcantarillado sanitario.

El barrio Los Lirios, al sur de la ciudad de Limón, experimentó una renovación en el proyecto de mejoramiento urbano que contempla mejorar las obras para el servicio de agua potable, asfaltado de vías y construcción de áreas recreativas con recursos del bono comunal en beneficio de unas 850 personas que habitan este sector de Limón.

Pese a la inversión comunal, que es de gran importancia al mejorar la calidad de vida de los habitantes de Los Lirios, se sigue arrastrando con varias familias la titulación de sus propiedades a la fecha.

Por lo anterior se somete a consideración de las y los señores diputados el siguiente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU) PARA LA DONACIÓN Y/O CONDONACIÓN DE DEUDAS POR LOS TERRENOS DE LOS ASENTAMIENTOS LA COLINA, SECTOR ESTE BAMBÚ, NUEVO MIRADOR SECTOR OESTE BAMBÚ Y LIRIOS

ARTÍCULO 1- Donación de lotes

Sin perjuicio de los núcleos familiares que ya se encuentren beneficiados con el otorgamiento de algún lote, autorizase al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para que en caso de no haberse hecho, segregue y otorgue a título gratuito los lotes a las familias que al momento de la aprobación, sanción y publicación de la presente ley demuestren derechos de posesión de no menos de diez años en las fincas que se detallan a continuación:

a) Finca La Colina, ubicada en el distrito primero, cantón Central, provincia Limón, terreno propiedad del INVU, cédula jurídica N.º 4-000-042134 inscrita en el Registro Público, Sección Propiedad, folio real de Limón, matrícula número N.º 7-004846-000, que mide 200.782,61 metros cuadrados y cuyos linderos son: al norte con calle pública e Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados; al sur con calle pública e Isabel Guzmán Guillén; al este calle pública e Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y, al oeste calle pública y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

b) Finca El Bambú, ubicada en el distrito primero, cantón Central, provincia Limón, terreno propiedad del INVU, cédula jurídica N.º 4-000-042134, inscrita en el Registro Público, Sección Propiedad, folio real de Limón, matrícula número 7-0011181-000, que mide 515.397,38 metros cuadrados y cuyos linderos son: al norte con calle pública; al sur con calle pública; al este con INVU y Héctor Hernán Hermosilla Barrientos y al oeste calle pública.

c) Finca Los Lirios, ubicada en el distrito primero, cantón Central, provincia Limón, terreno propiedad del INVU, cédula jurídica N.º 4-000-042134 inscrita en el Registro Público, Sección Propiedad, folio real de Limón, matrícula número 7-00045160-000, que mide 25.452,37 metros cuadrados y cuyos linderos son al norte con la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (Japdeva); al sur con Japdeva, el canal e INVU; al este Japdeva e INVU y al oeste con Japdeva y Canal.

Los gastos de supervisión, inscripción, titulación y topografía, este último cuando sea necesario, de los terrenos otorgados serán cubiertos por los interesados en los montos que definan la legislación vigente y los costos administrativos regulares que para esto aplique el INVU. Exonérese del pago de timbres, aranceles, tasas y

sobretasas los gastos de inscripción y titulación respectivos. Quienes hayan pagado de previo a la aprobación, sanción y publicación de la presente ley el costo de su lote no tendrán derecho a ningún reclamo y este se considerará conforme a derecho. Si alguna persona interesada no desea recibir el beneficio de donación, lo debe comunicar al INVU y pagar por el terreno según la normativa de este ente.

ARTÍCULO 2- Requisitos de los beneficiarios

Para ser beneficiario de la presente ley se requiere demostrar los derechos de posesión sobre el terreno por un período no menor a diez años previo a la aprobación, sanción y publicación de la presente ley. Además, el beneficiario no deberá poseer otros bienes inmuebles registrados como persona física o en sociedades anónimas en la que figure como accionista. El derecho de posición se demostrará ante el INVU de la siguiente forma:

a) Por los registros documentales en poder del INVU. En este caso el INVU procederá a la respectiva acreditación ante la solicitud por escrito del interesado en los formularios que al efecto diseñe esta institución.
b) Mediante declaración jurada ante notario público del interesado y de tres testigos que no podrán tener grado de afinidad o consanguinidad hasta tercer grado con el interesado y entre sí que habiten en el mismo asentamiento.
c) Por acta elaborada por la delegación de la fuerza pública que corresponda según la jurisdicción.
d) En el caso de terrenos ya segregados podrá aportarse copia del plano catastrado y/o estudio registral del lote correspondiente.
e) Por acta elaborada por la asociación correspondiente del distrito, certificada por notario público.

En el caso que se demostrase el derecho de posesión de los beneficiarios, pero existiendo duda respecto a las dimensiones del terreno respectivo, el INVU por medio de sus peritos topógrafos realizará la medición respectiva. Para todos los efectos la medición topográfica realizada por el INVU se considerará la única real para efectos registrales.

Para no afectar derechos de terceros, el INVU antes de hacer la “declaración de donación”, publicará por dos veces consecutivas en el diario oficial La Gaceta, y con un intervalo de un mes calendario, un edicto donde informe sobre los alcances de la señalada donación, con la finalidad que cualquier persona con interés legítimo pueda oponerse por escrito a la “declaración de donación”. Si el interesado que se opone demuestra que existe algún proceso judicial para reclamar algún derecho sobre la propiedad, el INVU deberá esperar que el Poder Judicial resuelva lo correspondiente. Si no hay proceso judicial todavía y el opositor manifiesta interés en presentarlo, se le dará un plazo de dos meses calendario para hacerlo, plazo que corre al día siguiente de su oposición. Si se interpone el proceso judicial correspondiente, igual el INVU deberá esperar que se resuelva lo pertinente en sede judicial y si no se presenta el proceso en sede

judicial en los dos meses otorgados, el INVU procederá a hacer la “declaración de donación”.

ARTÍCULO 3- Beneficio por única vez

Los beneficiarios directos no podrán ser considerados para futuras donaciones en materia de lotes o terrenos del Estado, pero podrán solicitar el bono gratuito para la vivienda. Se exceptúan del presente artículo los casos de emergencia, caso fortuito o fuerza mayor.

ARTÍCULO 4- Donación y traspaso de inmuebles

En caso de que el titular o los titulares originales o primitivos hayan fallecido, la donación se hará por partes iguales a favor de los miembros restantes del grupo familiar que convivan en el lote recibido producto de esta ley, incluidos los menores de edad, siempre y cuando cumplan los requisitos del artículo 2 de la presente ley. En caso que las partes en que deba dividirse un lote no lo permita el Plan Regulador de la Ciudad de Limón, el lote se inscribirá a nombre de todos los interesados o en las partes que decidan los interesados de acuerdo con el señalado plan regulador, situación que deberá contar con la autorización del INVU. Para estos efectos y en específico, en caso de darse una situación que no contemple esta ley, el INVU queda facultado mediante resolución para darle una solución al caso de forma lógica, técnica, razonable y proporcionada.

ARTÍCULO 5- Donación a casos con menos de diez años

Quienes hayan adquirido, sea por donación o compra en un plazo menor a los diez años previos a la aprobación, sanción y publicación de la presente ley, un lote y puedan demostrar la compra o donación de este por medio de documento idóneo podrán ser beneficiarios de la presente ley, siempre y cuando el terreno sea para vivienda exclusivamente, pero deberán alcanzar el plazo de los diez años previamente a recibir la “declaración de donación”.

ARTÍCULO 6- Patrimonio familiar

En la escritura de donación se estipulará la afectación del inmueble al régimen de patrimonio familiar, conforme a la legislación vigente.

TRANSITORIO I- Los beneficiarios por un plazo de cinco años contados a partir de que se inscriba el terreno a nombre de estos no podrán vender o donar los terrenos obtenidos al amparo de esta ley a terceros fuera de los integrantes del núcleo familiar que cohabiten en el respectivo terreno. El que lo hiciera deberá cancelar ante el INVU el costo del lote al valor del momento de la venta según avalúo del INVU. Por otra parte, el Registro Público no inscribirá durante el plazo definido en esta disposición transitoria ningún traspaso de estos terrenos sin contar de previo con la autorización por escrito del INVU.

TRANSITORIO II- En caso que las fincas propiedad del INVU definidas en el artículo 1 de esta ley ya se encuentren segregadas y se hayan otorgado a algunos propietarios la titulación de sus lotes, los beneficiarios mantendrán de pleno sus derechos, sin perjuicio de quienes no hayan obtenido la respectiva titulación puedan acogerse a la presente ley.

TRANSITORIO III- Se autoriza al INVU para que permita mediante acuerdo de Junta Directiva que los notarios públicos puedan realizar de forma privada la titulación de los terrenos de los asentamientos de La Colina, Sector Este Bambú, Nuevo Mirador, Sector Oeste Bambú y Lirios.

Rige a partir de su publicación.

Eduardo Newton Cruickshank Smith

Giovanni Gómez Obando Marulin Azofeifa Trejos

Diputados y diputada

22 de agosto de 2018

NOTAS: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Especial de la provincia de Limón, encargada de analizar, investigar, estudiar, dictaminar y valorar las recomendaciones pertinentes en relación con la problemática social, económica, empresarial, agrícola, turística, laboral y cultural de dicha provincia, expediente legislativo N.° 20.935.

Este proyecto cumplió el trámite de revisión de forma en el Departamento de Servicios Parlamentarios.