

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**REFORMA A LA LEY N.º9446 AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DEL
CANTÓN CENTRAL DE PUNTARENAS PARA QUE SEGREGUE LOTES DE UN
INMUEBLE DE SU PROPIEDAD Y LOS DONE PARA EFECTOS DE
TITULACIÓN A FAMILIAS BENEFICIARIAS DEL ASENTAMIENTO
CONSOLIDADO CARMEN LYRA**

JOSÉ FRANCISCO NICOLÁS ALVARADO

DIPUTADO

EXPEDIENTE N. º25.355

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

**REFORMA A LA LEY N.º9446 AUTORIZACIÓN MUNICIPALIDAD DEL
CANTÓN CENTRAL DE PUNTARENAS PARA QUE SEGREGUE LOTES DE UN
INMUEBLE DE SU PROPIEDAD Y LOS DONE PARA EFECTOS DE
TITULACIÓN A FAMILIAS BENEFICIARIAS DEL ASENTAMIENTO
CONSOLIDADO CARMEN LYRA**

EXPEDIENTE N°25.355

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Antecedentes de la Ley 9446

La Ley N.º 9446 fue promulgada con el propósito de autorizar a la Municipalidad del Cantón Central de Puntarenas para segregar y donar lotes de una finca municipal a los habitantes del asentamiento consolidado Carmen Lyra, garantizando a las familias de escasos recursos la posibilidad de acceder a una vivienda formal, inscrita y con seguridad jurídica.

Su espíritu responde a una finalidad social, enmarcada en el principio de solidaridad y en la promoción del derecho humano a la vivienda digna. Sin embargo, a pesar de su loable propósito, la norma presenta vacíos jurídicos y técnicos que han obstaculizado su aplicación práctica y, por ende, el cumplimiento del objetivo de titulación para los beneficiarios.

2. Problemática detectada en la aplicación

Desde la entrada en vigor de la ley, la Municipalidad de Puntarenas inició el proceso de implementación mediante la contratación de servicios profesionales para la elaboración de los planos catastrados de los posibles beneficiarios.

Este proceso, formalizado en el año 2019, continúa en trámite hasta la fecha, debido a dificultades legales y registrales derivadas de la redacción actual de la ley.

Entre los principales problemas detectados destacan:

I. Inaplicabilidad del régimen de habitación familiar para ciertos beneficiarios, como:

- Adultos mayores que viven solos.
- Personas con discapacidad sin núcleo conviviente.
- Personas solteras sin hijos menores.
- Menores de edad titulares de derechos posesorios.

En estos casos, el requisito de constituir habitación familiar resulta imposible de cumplir, porque el Código de Familia exige la existencia de un grupo de convivencia (cónyuge, conviviente o hijos menores). Como consecuencia, estos beneficiarios no pueden inscribir su propiedad bajo la figura exigida por la Ley 9446, generando un bloqueo legal.

II. Falta de exoneración tributaria:

La Ley 9446 no contempla exoneración de impuesto de traspaso, timbres fiscales ni derechos registrales, lo cual representa un obstáculo insuperable para familias de pobreza o pobreza extrema, que carecen de recursos para asumir estos costos.

III. Restricción exclusiva al uso habitacional:

La ley actual limita el uso del terreno únicamente a vivienda, sin contemplar situaciones reales de posesión consolidada con fines comerciales (como pequeños abarrotes, comedores o talleres familiares). Esto deja fuera a un sector de la población que, aunque no usa el terreno como vivienda, lo hace como medio legítimo de subsistencia.

IV. Bajo nivel de resultados prácticos:

A pesar de años de trabajo técnico y legal, solo una escritura de traspaso ha sido formalmente inscrita ante la Notaría del Estado al día 15 de octubre de 2025, lo que evidencia el grado de ineeficacia que los vacíos normativos han provocado en el proceso.

3. Justificación socioeconómica

El cantón central de Puntarenas presenta índices de pobreza y desempleo superiores al promedio nacional, según datos del INEC y del IMAS, así como una fuerte dependencia de actividades informales y de subsistencia.

En comunidades como Carmen Lyra, la mayoría de los habitantes viven en condición de vulnerabilidad económica y social, lo que hace inviable exigirles cargas tributarias o requisitos legales que exceden sus posibilidades reales.

La ley nació con un espíritu de equidad y justicia social, pero su aplicación literal ha terminado generando exclusión y burocracia. Por ello, esta reforma busca devolver a la norma su esencia solidaria, adaptándola a la realidad actual del cantón y a las condiciones socioeconómicas de su población.

4. Fundamento legal de la iniciativa municipal

El Código Municipal, en su artículo 13, inciso j), faculta expresamente a los consejos municipales para proponer proyectos de ley a la Asamblea Legislativa, especialmente en asuntos de interés local.

Dado que la Ley 9446 es una ley especial que afecta exclusivamente a la Municipalidad de Puntarenas, resulta jurídicamente procedente que sea el propio gobierno local quien impulse esta iniciativa de reforma, sustentada en la experiencia de aplicación y en el deber institucional de garantizar el cumplimiento de su finalidad pública. Razón por la cual mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria N.º 128, celebrada el día 06 de noviembre de 2025, en su Artículo 6°, inciso A), solicito a la Asamblea Legislativa promover la presente reforma a la ley.

5. Finalidad de la reforma

La presente reforma tiene como objetivos:

- Ampliar la cobertura social de la ley, permitiendo la titulación de personas en condición de vulnerabilidad que no pueden cumplir los requisitos actuales.
- Incorporar un régimen alternativo de protección de vivienda social para los beneficiarios que no puedan constituir habitación familiar.
- Establecer una exoneración tributaria parcial o total para personas en pobreza o pobreza extrema, garantizando que los procesos de titulación sean económicamente accesibles.
- Reconocer usos comerciales de microescala, cuando sean producto de posesión legítima y prolongada.

En suma, se trata de una reforma técnica, social y legalmente necesaria, orientada a cumplir con los objetivos originales de la Ley 9446 y a corregir los obstáculos que hoy impiden su aplicación efectiva.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA

**REFORMA A LA LEY N.º9446 AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DEL
CANTÓN CENTRAL DE PUNTARENAS PARA QUE SEGREGUE LOTES DE UN
INMUEBLE DE SU PROPIEDAD Y LOS DONE PARA EFECTOS DE
TITULACIÓN A FAMILIAS BENEFICIARIAS DEL ASENTAMIENTO
CONSOLIDADO CARMEN LYRA**

Artículo 1. Reforma del artículo 2 de la Ley N.º 9446

Refórmese el artículo 2 de la Ley N.º 9446 para que se lea de la siguiente manera:

Artículo 2—Destino de los inmuebles donados y condiciones del traspaso.

Los inmuebles objeto de esta ley podrán destinarse a los siguientes fines:

a) Habitacionales: destinados a vivienda familiar o personal, con carácter de inembargables, inalienables y no gravables por un plazo mínimo de diez años contados desde la inscripción registral.

Cuando los beneficiarios no cuenten con cónyuge, conviviente, hijos menores de edad o ascendientes que habiten con ellos, el inmueble se inscribirá bajo el régimen especial de protección de vivienda social, con iguales restricciones de inalienabilidad y protección que el régimen de habitación familiar, durante el mismo plazo.

b) Comerciales: cuando se acredite que el ocupante ha ejercido la posesión directa, pacífica y continua del inmueble por al menos diez años antes de la entrada en vigor de esta reforma, y que la actividad económica desarrollada es de micro o pequeña escala, el inmueble podrá ser traspasado con ese destino.

En estos casos, los beneficiarios asumirán el pago de los impuestos, timbres y derechos registrales correspondientes.

c) Comunitarios o de uso público: cuando se trate de salones comunales, templos religiosos, instalaciones deportivas, áreas verdes o espacios de desarrollo comunal, los inmuebles podrán ser donados y traspasados a nombre de la Municipalidad o de la asociación legalmente constituida que los administre.

Los inmuebles donados bajo cualquiera de los regímenes descritos deberán destinarse únicamente al fin para el cual se efectuó la donación. En caso de incumplimiento, revertirán al patrimonio municipal.

Artículo 2. Condonación de tributos municipales para beneficiarios en condición de pobreza.

Agréguese un nuevo artículo, numerado como 2 bis, que dirá:

La Municipalidad de Puntarenas quedará autorizada para condonar la totalidad de los tributos municipales adeudados por los beneficiarios de los terrenos donados conforme a la presente ley, cuando dichos beneficiarios se encuentren en condición de pobreza o pobreza extrema, debidamente acreditada mediante certificación emitida por el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS).

La condonación podrá aplicarse respecto de las deudas por concepto de impuesto sobre bienes inmuebles, tasas, cánones o servicios municipales, acumuladas hasta la fecha de presentación de la solicitud o formalización del traspaso.

Artículo 3. Inclusión de exoneraciones

Agréguese un nuevo artículo, numerado como 2 ter, que dirá:

Artículo 2 ter—Exoneración de impuestos y derechos registrales.

Los traspasos efectuados a favor de personas beneficiarias calificadas en condición de pobreza o pobreza extrema, certificada por el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) u otra institución competente, estarán exentos del pago de impuestos de traspaso, timbres fiscales, derechos de registro e inscripción ante el Registro Nacional.

La exoneración se aplicará únicamente en casos de uso habitacional o de vivienda social. En los traspasos con fines comerciales, los beneficiarios deberán asumir los costos registrales y tributarios respectivos.

Artículo 4. Disposiciones transitorias

Adíquese dos transitorios a la Ley N.º 9446, cuyo texto se leerá de la siguiente manera:

- **Transitorio I:** Los procesos de donación iniciados antes de la entrada en vigor de esta reforma podrán acogerse al régimen de protección de vivienda social si el beneficiario no cumple las condiciones para constituir habitación familiar.

- **Transitorio II:** La Municipalidad de Puntarenas deberá revisar y adecuar en un plazo de seis meses los expedientes de titulación conforme a las nuevas categorías de destino (habitacional, comercial o comunal).

Rige a partir de su publicación.

**JOSÉ FRANCISCO NICOLÁS ALVARADO
DIPUTADO**