ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DE PARAÍSO PARA QUE SEGREGUE EN LOTES UN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE LLANOS DE SANTA LUCÍA Y LOS DONE A SUS ACTUALES OCUPANTES

ANTONIO JOSÉ ORTEGA GUTIÉRREZ
OTROS SEÑORES DIPUTADOS
Y SEÑORAS DIPUTADAS

EXPEDIENTE N.°25.446

PROYECTO DE LEY

AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DE PARAÍSO PARA QUE SEGREGUE EN LOTES UN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE LLANOS DE SANTA LUCÍA Y LOS DONE A SUS ACTUALES OCUPANTES

Expediente N.°25.446

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El presente proyecto de ley tiene como objetivo autorizar a la Municipalidad de Paraíso para que segregue en varios lotes un inmueble de su propiedad y los done a las personas que actualmente los ocupan. La finca se encuentra inscrita en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles, bajo la matrícula número 3-160-168-000, ubicada en el distrito quinto, Llanos de Santa Lucía, cantón de Paraíso, provincia de Cartago.

La iniciativa busca brindar seguridad jurídica a las familias que han ocupado dichos terrenos de buena fe desde el año 1992, permitiendo regularizar una situación de hecho que se ha mantenido por más de tres décadas y que ha dado lugar a la consolidación de un asentamiento humano estable.

Justificación

Reconocimiento de la realidad social.

Las familias que residen en estos terrenos han establecido su hogar desde el año 1992, consolidando con el paso del tiempo un tejido comunitario que ha contribuido al desarrollo social del sector. A lo largo de los años han realizado mejoras en sus viviendas y en el entorno inmediato, generando una comunidad estable que forma parte integral del distrito de Llanos de Santa Lucía.

Esta situación ha configurado una realidad social consolidada que justifica la intervención del Estado con el fin de regularizar la tenencia de la tierra y brindar certeza jurídica a quienes han habitado el lugar durante décadas.

Seguridad jurídica y social.

La ausencia de seguridad jurídica sobre la propiedad de los terrenos limita las posibilidades de desarrollo de las familias que los habitan, restringiendo su acceso a servicios, financiamiento para mejoras habitacionales y otras oportunidades de desarrollo.

La donación de los lotes permitirá regularizar la situación de las personas ocupantes, brindándoles estabilidad jurídica y fortaleciendo las condiciones de desarrollo social de la comunidad.

Interés público y del derecho a la vivienda.

El artículo 65 de la Constitución Política establece el deber del Estado de procurar condiciones que permitan el acceso a una vivienda digna para todos los habitantes del país. En concordancia con este principio, diversas políticas públicas y marcos normativos, como el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, han desarrollado instrumentos orientados a garantizar este derecho.

La presente iniciativa se enmarca en estos principios, al procurar la regularización de un asentamiento humano consolidado y brindar seguridad jurídica a las familias que actualmente ocupan los terrenos.

Antecedentes comunales

El distrito de Llanos de Santa Lucía ha experimentado importantes procesos de transformación territorial desde finales del siglo XX. Durante las décadas de 1980 y 1990, la implementación de políticas públicas orientadas a la vivienda de interés social, así como procesos de migración interna, propiciaron un crecimiento acelerado de la población en esta zona del cantón de Paraíso.

Como resultado de estos procesos, el territorio fue oficialmente constituido como el distrito quinto del cantón de Paraíso en el año 2004, consolidándose posteriormente como uno de los distritos con mayor población del cantón.

En este contexto de crecimiento urbano se produjeron diversas ocupaciones de terrenos públicos y municipales. Algunas de estas situaciones han sido

regularizadas con el paso del tiempo mediante distintos mecanismos institucionales, mientras que otras permanecen pendientes de resolución.

Uno de estos casos corresponde a la finca inscrita en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles, bajo la matrícula número 3-160-168-000 del partido de Cartago, propiedad de la Municipalidad de Paraíso. Este inmueble fue ocupado en el año 1992 por siete familias, las cuales han permanecido como habitantes del lugar a lo largo de los años, contribuyendo a la consolidación social y comunitaria del sector.

Antecedentes municipales

Desde hace varios años, la Municipalidad de Paraíso ha conocido la situación relacionada con la ocupación de los terrenos correspondientes a la finca antes indicada.

En el año 2016 se presentó, desde el Departamento de Bienes Inmuebles y Catastro de la Municipalidad de Paraíso, un primer borrador de proyecto de ley orientado a autorizar la segregación de la finca municipal y la donación de los lotes a las familias ocupantes. En ese momento, el alcalde municipal trasladó la iniciativa al Concejo Municipal para su análisis; sin embargo, el acuerdo correspondiente no fue adoptado por dicho órgano.

Posteriormente, en el año 2018, personas habitantes del lugar presentaron una solicitud formal ante el Concejo Municipal para que se impulsara la presentación del proyecto de ley correspondiente, con el fin de regularizar la situación de las viviendas construidas en dichos terrenos.

La solicitud fue conocida por el Concejo Municipal de Paraíso y remitida a la Comisión de Obras y Urbanismo, la cual analizó el caso y recomendó solicitar a la Administración Municipal la elaboración del proyecto de ley correspondiente para la donación de los lotes de la finca municipal ocupada desde 1992. Dichas recomendaciones fueron aprobadas por el Concejo Municipal mediante acuerdo adoptado en sesión ordinaria.

A partir de estas gestiones, en el año 2018 se iniciaron acercamientos con la Asamblea Legislativa para la eventual elaboración de la iniciativa de ley; no

obstante, el proyecto no llegó a presentarse formalmente a la corriente legislativa en ese momento.

En el año 2025, líderes comunales y personas integrantes de las familias interesadas retomaron las gestiones ante la administración municipal con el propósito de impulsar nuevamente la regularización de la situación de los terrenos. Como resultado de ello, la alcaldía municipal remitió al Concejo Municipal una propuesta para actualizar la lista de personas beneficiarias de la eventual donación de los lotes.

Dicha propuesta fue remitida a la Comisión de Asuntos Jurídicos del Concejo Municipal, la cual analizó la documentación existente en los registros municipales y recomendó aprobar la moción presentada por la alcaldía, con el fin de identificar expresamente a las personas beneficiarias, sus números de identificación y la distribución de los lotes correspondientes.

Personas beneficiarias:

En **Sesión Ordinaria N°118-2026** del Concejo Municipal de Paraíso, celebrada el **3 de marzo de 2026**, fue conocido el Dictamen **CONMU-COMI-JUR-20-2026**, de la Comisión de Asuntos Jurídicos, el cual señala:

"Analizada la solicitud del señor Alcalde Municipal de cara a la información que consta en los registros del Departamento de la Secretaría del Concejo Municipal, en cuanto a las disposiciones tomadas por el entonces Concejo Municipal en el Acta 186 del 31 de julio de 2018, ***con tres votos positivos de lo miembros presentes (Mata Coghi, Arce Araya y Calderón Sánchez), la Comisión RECOMIENDA al Concejo Municipal aprobar la moción del señor Alcalde Municipal por cuanto, la materialización de la donación mencionada solo puede procurarse identificándose expresamente los nombres, números de identificación y detalle de los lotes respectivamente (…)"*** [resaltado propio]

En esa misma sesión, el Concejo Municipal acordó por unanimidad "(…) **aprobar las recomendaciones señaladas en el DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS N°20-2026 de fecha jueves 26 de febrero del año 2026. ACUERDO EN FIRME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO POR UNANIMIDAD".** Todo lo anterior, según consta en el **Artículo VI, Inciso 3, Acuerdos 54 y 55** del acta de la sesión correspondiente. En virtud de lo anterior, la distribución de las personas beneficiarias y los lotes respectivos es la siguiente:

No.	PERSONA BENEFICIARIA	CEDULA	LOTE
1	Jessica Gómez Álvarez	9-0090-0189	D16
2	Berta Rivera Quirós	3-0263-0095	D17
3	Ana Laura Cedeño Montoya	1-0926-0702	D18
4	William Quesada Quirós	3-0307-0768	D19
5	Dave Fabián Guevara Chavarría	3-0450-0105	D20
6	Adriana Marcela Bonilla Rivera	3-0336-0043	D21
7	Eduardo Antonio Flores Hidalgo	3-0505-0028	D22

Conclusión

El proyecto de ley para la donación de los siete lotes en Llanos de Santa Lucía constituye una medida orientada a regularizar una situación de hecho que se ha mantenido durante más de tres décadas. La iniciativa permitirá otorgar seguridad jurídica a las familias que habitan estos terrenos y contribuir al fortalecimiento social de la comunidad. Asimismo, la regularización de la propiedad permitirá consolidar el desarrollo urbano del sector y avanzar en el cumplimiento de los principios constitucionales y legales relacionados con el acceso a una vivienda digna.

En virtud de las consideraciones expuestas, se somete a conocimiento de la Asamblea Legislativa el siguiente proyecto de ley para su estudio y eventual aprobación por parte de las señoras y los señores diputados.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DE PARAÍSO PARA QUE SEGREGUE EN LOTES UN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE LLANOS DE SANTA LUCÍA Y LOS DONE A SUS ACTUALES OCUPANTES

ARTÍCULO 1. - Se autoriza a la Municipalidad de Paraíso cédula jurídica 3-014-042086, para que segregue en lotes un inmueble de su propiedad, inscrito en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles, bajo el folio real matrícula N° 160168-000, del partido de Cartago, el cual se describe como: Naturaleza: Terreno para construir. Situada en el distrito 5-Llanos de Santa Lucía, cantón 2-Paraíso, de la provincia de Cartago. Linderos: Norte: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo; Sur: Asociación de Desarrollo Educativo de Paraíso, calle pública y la Caja Costarricense del Seguro Social; Este: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Oeste: calle pública y la Caja Costarricense del Seguro Social. Mide: 14 236.8 m²; y los done a sus actuales ocupantes como se indica a continuación:

N°	PERSONA BENEFICIARIA	CÉDULA	LOTE
1	Jessica Gómez Álvarez	9-0090-0189	D16
2	Berta Rivera Quirós	3-0263-0095	D17
3	Ana Laura Cedeño Montoya	1-0926-0702	D18
4	William Quesada Quirós	3-0307-0768	D19
5	Dave Fabián Guevara Chavarría	3-0450-0105	D20
6	Adriana Marcela Bonilla Rivera	3-0336-0043	D21
7	Eduardo Antonio Flores Hidalgo	3-0505-0028	D22

ARTÍCULO 2.- Previo a la formalización de las donaciones autorizadas en la presente ley, la Municipalidad de Paraíso deberá realizar la segregación material

del inmueble matriz y gestionar la elaboración e inscripción de los respectivos planos catastrados ante el Catastro Nacional.

Para tales efectos, la municipalidad podrá coordinar con el Registro Nacional, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo u otras instituciones públicas competentes, con el fin de cumplir con los requisitos técnicos y registrales necesarios para la individualización de cada lote.

Rige a partir de su publicación.

DIPUTACIÓN	FIRMA