

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

**COMISIÓN ESPECIAL INVESTIGADORA DE LA PROVINCIA DE LIMÓN
EXPEDIENTE N.º 23115**

**AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU)
PARA LA DONACIÓN DE LOS TERRENOS DE LOS ASENTAMIENTOS
LA COLINA, EL BAMBÚ, LIMONCITO Y LIRIOS
EXPEDIENTE N.º 25.018**

**DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA
13 de enero de 2026**

**CUARTA LEGISLATURA
1º de mayo de 2025 - 30 de abril de 2026**

**SEGUNDO PERÍODO DE SESIONES EXTRAORDINARIAS
1º de noviembre de 2025 - 31 de enero de 2026**

**ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS VII
DEPARTAMENTO COMISIONES LEGISLATIVAS**

DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Las DIPUTACIONES integrantes de la **COMISIÓN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE LIMÓN**, que estudia el proyecto de ley denominado **AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU) PARA LA DONACIÓN DE LOS TERRENOS DE LOS ASENTAMIENTOS LA COLINA, EL BAMBÚ, LIMONCITO Y LIRIOS, EXPEDIENTE N.º 25.018**, rendimos el presente **DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA** con base en los siguientes aspectos:

● RESUMEN DEL PROYECTO DE LEY

El presente proyecto es una ley especial que busca autorizar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para la donación de tres bienes inmuebles de su propiedad en beneficios de familias con necesidades habitacionales y mediante los mecanismos o instrumentos idóneos institucionales permitir el beneficio a las personas que reúnan los requisitos, dichos terrenos se encuentran ubicados en la provincia de Limón, en el cantón central, en las fincas La Colina, Bambú, Limoncito y Lirios.

● TRÁMITE LEGISLATIVO DEL PROYECTO DE LEY

Sobre este expediente, entre los principales aspectos del íter parlamentario, destacan los siguientes:

I. Proponente: Diputada Paola Nájera Abarca.

II. Aspectos de trámite:

- Presentación del proyecto de ley: 29 de mayo de 2025.
- Recepción del proyecto: 30 de mayo de 2025.
- Envío a Imprenta Nacional para su publicación: 04 de junio de 2025.
- Remisión del expediente a comisión: 11 de agosto de 2025.
- Recepción del proyecto: 11 de agosto de 2025.
- Ingreso en el orden del día y debate: 02 de septiembre de 2025.
- Dictaminado: 13 de enero de 2026

I. Consultas institucionales:

Mediante moción presentada ante la **COMISIÓN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE LIMÓN**, realizó consulta al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)

Expediente N.º 25.018

para que se refirieran al proyecto de ley en cuestión.

El siguiente cuadro resume el criterio recibido en la **COMISIÓN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE LIMÓN**:

| FECHA | OFICIO | ENTE CONSULTADO | RESPUESTA |
|---------------------------------|----------------------|--|---|
| 05 de diciembre del 2025 | NºPE-404-2025 | INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU) | <p>“Si bien, la Ley 1788, Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU del 24 de agosto de 1954, no autoriza al instituto la donación de sus bienes inmuebles, el Expediente 25.018 pretende la aprobación de una ley especial para autorizar al instituto la donación de 3 fincas ubicadas en la provincia de Limón que históricamente han sido ocupadas por familias con necesidades de vivienda.</p> <p>La misma ley constitutiva establece en el inciso c) Artículo 4) que el Instituto debe:</p> <p>c) Proporcionar a las familias costarricense que carezcan de alojamiento adecuado y, en las condiciones normales, de los medios necesarios para obtenerlo con sus propios recursos, la posibilidad de ocupar en propiedad o en arrendamiento, una vivienda que reúna los requisitos indispensables a efecto de facilitar el desarrollo y conservación de la salud física y mental de sus moradores. De manera preferente, deberá atenderse el problema de la clase de más bajos recursos de la colectividad, tanto en las ciudades como en el campo.</p> <p>Dicho esto, es evidente la competencia del INVU en relación con los esfuerzos institucionales para desarrollar soluciones habitacionales a las familias costarricenses. Para el caso en específico, los asentamientos existentes en las fincas que se pretenden donar representan más</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | de 1.000 hogares limonenses, por lo que, el impacto de la iniciativa de ley es loable. Si bien, la discusión del expediente es resorte de las señoras y señores diputados, la aprobación de este proyecto de ley es una mera autorización al Instituto, por lo que, no existe objeción alguna a la decisión de los legisladores.” |
|--|--|--|---|

● +AUDIENCIA

En sesión ordinaria n° 98 del martes 13 de enero de 2026 se recibió en audiencia a:

- Grettel Ivannia Vega Arce, ministra del MIVHA
- Arq. Gabriela Madrigal Garro, presidente ejecutiva del INVU

Las cuales refirieron las siguientes observaciones sobre el expediente:

La Ley 1788, Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU es clara en que:

- El INVU debe promover la construcción de viviendas, en especial para población vulnerable.
- El INVU debe promover el desarrollo urbano planificado.
- El INVU en conjunto con otras instituciones debe trabajar por la regularización de los asentamientos informales.

Por lo que se señala que se encuentran de acuerdo con el expediente pues este se alinea con la razón de ser de la institución y con dicha autorización se le facilita aun más el cumplir con las necesidades habitacionales que tienen más de mil familias en la provincia de Limón.

Como conclusión la institución señala los siguientes puntos:

- El espíritu de la iniciativa de ley es loable por cuanto busca erradicar una problemática continua e históricamente desatendida por la institucionalidad.
- El proyecto de ley pretende dar seguridad jurídica a más de 1.000 familias en cuanto a la tenencia de la tierra, por lo cual su impacto social es altísimo para la provincia de Limón.
- El expediente representa una oportunidad valiosa para atender a población ubicada en asentamientos informales como lo son Bambú y Los

Lirios, permitiendo un abordaje desde la perspectiva de planificación urbana.

Como cierre, se ofrece las siguientes recomendaciones para el mejoramiento del expediente y ayudar a las personas que se beneficiaran con el:

- Por otro lado, se recomienda considerar que para los casos de familias en condición de vulnerabilidad el BANHVI a través de sus programas pueda proporcionar un subsidio a estas familias con el fin de financiar estos gastos.
- Además, se recomienda incorporar una autorización para que los gobiernos locales exoneren del pago de cualquier trámite los casos referidos a este proceso de titulación.

● INFORME DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS

En oficio AL-DEST-IJU-420-2025 del 8 de diciembre de 2025, el Departamento de Servicios Técnicos presenta su informe al expediente en donde se destacan los siguientes señalamientos:

a) Sobre la habilitación legal para donar.

“Las entidades públicas requieren de una ley para poder disponer gratuitamente de su patrimonio en favor de sujetos de derecho privado. En este sentido, el artículo 5 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, 7428 de 7 de setiembre 1994, indica lo siguiente:

“Artículo 5- Control sobre fondos y actividades privados. Todo otorgamiento de beneficios patrimoniales, gratuito o sin contraprestación alguna, y toda liberación de obligaciones, por los componentes de la Hacienda Pública, en favor de un sujeto privado, deberán darse por ley o de acuerdo con una ley, de conformidad con los principios constitucionales...”

Esto tiene su fundamento en el principio de legalidad, recogido en los artículos 11 de la Carta Política y de la Ley General de la Administración Pública, 6227 de 2 de mayo de 1978, según el cual los entes públicos sólo pueden hacer lo que la ley les permite. De esta forma, para llevar a cabo donaciones como las que se pretenden, debería emitirse una norma con ese rango que habilite a la institución donante a actuar en ese sentido.”

b) De los bienes del Estado.

“En el presente caso, los bienes que se pretenden donar son patrimoniales, ya que su naturaleza de “TERRENO PARA CONSTRUIR” no es asociable a un uso público. Por ello, no es necesaria una desafectación previa para la respectiva enajenación.”

c) Sobre las competencias del INVU en materia de adjudicación de viviendas.

“El INVU es una institución autónoma del Estado, creada mediante la Ley 1788 y que posee personería jurídica y patrimonio propios. Su objetivo es facilitar soluciones de vivienda de interés social, erradicar tugurios y precarios, así como lo relacionado con la planificación urbana.

Las finalidades y atribuciones del INVU están definidas en los artículos 4 y 5 de la Ley 1788. Dentro de las primeras está atender las necesidades de vivienda de interés social y, en lo que interesa a este informe, la siguiente:

“Artículo 4º.- El Instituto tendrá las siguientes finalidades: / (...) c) Proporcionar a las familias costarricense que carezcan de alojamiento adecuado y, en las condiciones normales, de los medios necesarios para obtenerlo con sus propios recursos, la posibilidad de ocupar en propiedad o en arrendamiento, una vivienda que reúna los requisitos indispensables a efecto de facilitar el desarrollo y conservación de la salud física y mental de sus moradores. De manera preferente, deberá atenderse el problema de la clase de más bajos recursos de la colectividad, tanto en las ciudades como en el campo...”

Para lograr este fin, el INVU tiene competencia para adjudicar, incluso de manera gratuita, soluciones de vivienda en forma directa a las personas que resulten beneficiarias. Lo anterior, de conformidad con los artículos 5 inciso c), 25 inciso i), 38 inciso e), 39, 41 y 42 de la Ley 1788”

“Bajo esta perspectiva, si bien el artículo 5 inciso h) de la Ley 1788 habilita al INVU para vender bienes de su propiedad, no lo faculta para hacer este tipo de donaciones, requiriéndose entonces una norma de rango legal especial para otorgarle esa competencia.”

● CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El proyecto de ley crea una ley especial que autoriza al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para la donación de tres bienes inmuebles de su propiedad en beneficios de familias con necesidades habitacionales y mediante los mecanismos o instrumentos idóneos institucionales permitir el beneficio a las

Expediente N.º 25.018

personas que reúnan los requisitos según los procedimientos que regulan al instituto.

Será mediante esta autorización que el instituto iniciará la valoración de las personas beneficiarias para que cumplan con los procesos que ya el instituto tiene regulado para ser una persona beneficiaria.

Dentro de las recomendaciones, los personeros del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) recomendaron incluir al texto lo siguiente:

- Por otro lado, se recomienda considerar que para los casos de familias en condición de vulnerabilidad el BANHVI a través de sus programas pueda proporcionar un subsidio a estas familias con el fin de financiar estos gastos.
- Además, se recomienda incorporar una autorización para que los gobiernos locales exoneren del pago de cualquier trámite los casos referidos a este proceso de titulación.

Dichas recomendaciones se incorporan vía artículo 137 en el primer día de mociones 137

VOTACIONES

Se adjunta la votación del **EXPEDIENTE N.º 25.018** por el fondo durante la sesión ordinaria nº 98 del 13 de enero de 2026:

| VOTACIÓN DEL EXPEDIENTE N.º 24.633 POR EL FONDO | | | |
|--|----------------|------------------|--------------------|
| DIPUTACIÓN | A FAVOR | EN CONTRA | NO VOTACIÓN |
| ALFARO MOLINA, ROCÍO | ● | | |
| BROWN YOUNG, ROSALÍA | ● | | |
| CARBALLO ARCE, MARÍA MARTA | | | ● |
| MOREIRA BROWN, KATHERINE | | | ● |
| SALAS DURÁN, YONDER | ● | | |
| VALVERDE MÉNDEZ, GEISON | | | ● |
| ACUÑA CASTRO, ADA | ● | | |

Expediente N.º 25.018

Por último, se adjunta la votación a la moción de revisión sobre la votación por el fondo del **EXPEDIENTE N.º 25.018**

| VOTACIÓN DE LA REVISIÓN DE LA VOTACIÓN POR EL FONDO | | | |
|--|----------------|------------------|--------------------|
| DIPUTACIÓN | A FAVOR | EN CONTRA | NO VOTACIÓN |
| ALFARO MOLINA, ROCÍO | | ● | |
| BROWN YOUNG, ROSALÍA | | ● | |
| CARBALLO ARCE, MARÍA MARTA | | | ● |
| MOREIRA BROWN, KATHERINE | | | ● |
| SALAS DURÁN, YONDER | | ● | |
| VALVERDE MÉNDEZ, GEISON | | | ● |
| ACUÑA CASTRO, ADA | | ● | |

En virtud de lo anterior, la **COMISIÓN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE LIMÓN**, rinde **DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA** sobre el **EXPEDIENTE N.º 25.018**, **AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU) PARA LA DONACIÓN DE LOS TERRENOS DE LOS ASENTAMIENTOS LA COLINA, EL BAMBÚ, LIMONCITO Y LIRIOS.**

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU) PARA LA DONACIÓN DE LOS TERRENOS DE LOS ASENTAMIENTOS LA COLINA, EL BAMBÚ, LIMONCITO Y LIRIOS

ARTÍCULO 1- Donación de lotes

Se autoriza al Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU) a donar los terrenos de:

- 1- La 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, con una medida de 188 438.98 metros cuadrados.
- 2- La 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 7-0011181C-000 con una medida de 490 550,64 metros cuadrados.
- 3- La Finca Limoncito y Lirios, ubicada en el distrito primero, cantón central, provincia de 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 7-260-000, con una medida de 191 241.61 metros cuadrados.

Lo anterior, sin perjuicio de los núcleos familiares que ya se encuentren beneficiados con el otorgamiento de algún lote. Por lo que, en caso de no haberse hecho, se segregará y otorgará a título gratuito los lotes a las familias que, al momento de la publicación de la presente ley, cumplen con los requisitos previstos en el artículo 2 de este cuerpo normativo.

En caso de que las fincas propiedad del INVU definidas en este artículo, que 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 que quienes no hayan obtenido la respectiva titulación puedan acogerse a la presente ley.

ARTÍCULO 2-Para ser beneficiario

Para ser beneficiarios de esta ley, los interesados y posibles beneficiarios deberán acreditar ante el INVU mediante solicitud escrita y con las evidencias correspondientes, los siguientes requisitos:

- a) Ocupación del inmueble de forma pública, pacífica e ininterrumpida, por un plazo igual o mayor a diez años.
- b) Que no haya mediado violencia en la ocupación del terreno que desea titular.
- c) El beneficiario, representante del núcleo familiar, deberá encontrarse en condición de pobreza o pobreza extrema de acuerdo con Sinirube o bien, someterse a un estudio socioeconómico.
- d) El beneficiario no deberá poseer otros bienes inmuebles registrados a su nombre.
- e) No tener ningún trámite legal en contra del INVU.
- f) No haber recibido anteriormente algún subsidio del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Para esto, el INVU podrá diseñar y poner a disposición de los beneficiarios un formulario para la verificación de los requisitos solicitados, en los registros documentales del Instituto para la obtención del terreno que pretende titular. El INVU podrá contar con el asesoramiento y acompañamiento técnico de la Dirección de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah).

El interesado con capacidad de pago comprobada, así como los propietarios de un local y/o establecimiento comercial, ubicados en las fincas descritas en el artículo primero, no podrán optar por el beneficio de la donación que otorga la presente ley por lo que deberán llegar a un arreglo de pago con el INVU para la adquisición y titulación del terreno que mantienen en ocupación.

ARTÍCULO 3-Comprobación de requisitos para optar por el beneficio

La persona que desea convertirse en beneficiario de la donación, para la comprobación de los requisitos señalados en el artículo dos de la presente ley, deberá aportar como prueba ante el INVU lo siguiente:

- a) La justificación de la ocupación que se acreditará con la declaración de tres testigos, que habiten en el mismo asentamiento. Los testigos no deberán tener con el futuro beneficiario, ni entre sí, ningún grado de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado, inclusive por colateralidad, ascendente o descendente. Se presentará una declaración por cada testigo, debidamente certificada por un abogado. El interesado presentará las declaraciones ante el INVU, en caso de comprobarse falso testimonio, la persona será sancionada de acuerdo con lo dispuesto en el Código Penal, título XIV: Delitos contra la administración de justicia, sección I: Falso testimonio y soborno de testigo.
- b) Aportar copia del plano catastro y estudio registral del lote solo para los casos en que el terreno ya se encuentre segregado, los que serán verificados en campo y podrán ser utilizados siempre y cuando cuente con el aval del personal técnico calificado del INVU. En todos los casos que haya plano institucional deberá ser cancelado el costo de este. En caso de que no exista plano catastro se solicitará la topografía e inscripción en cabeza propia necesaria.
- c) Certificación emitida por el Registro Nacional de la Propiedad, donde se haga constar que no existen bienes inmuebles a nombre del interesado ni a nombre de ninguna de las personas que componen el grupo familiar.

Le corresponde al INVU, en coordinación con el Mivah, verificar en Sinirube la condición de pobreza o pobreza extrema del posible beneficiario o beneficiaria, para validar la información aportada por este.

En el caso de demostrarse la ocupación irregular decenal del solicitante y su grupo familiar, por mera tolerancia del INVU, pero existe duda respecto a las dimensiones del terreno, el INVU por medio de su personal técnico realizará la medición respectiva y coordinará la topografía respectiva y será la que prevalezca 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 de 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

Tribunal resuelva lo correspondiente. Si no hay proceso judicial todavía y el opositor manifiesta interés en presentarlo, tendrá un plazo de un mes calendario para hacerlo, plazo que empieza a correr al día siguiente de su oposición. Si se interpone el proceso judicial correspondiente, el INVU deberá esperar que se resuelva lo pertinente en sede judicial y si no se presenta el proceso en sede judicial en el mes otorgado, el INVU procederá a hacer la "declaración de donación".

ARTÍCULO 4-Beneficio por única vez

Los beneficiarios directos no deben haber recibido el subsidio del bono familiar de vivienda y 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.

En caso de fallecimiento de la persona que inició el trámite se deberá presentar el acta de defunción correspondiente y continuará el trámite alguno de los miembros del núcleo familiar, siempre y cuando este cumpla con los requisitos indicados en el artículo 2 de la presente ley y haya sido incluido en la declaración jurada original. En caso de que sea abandono deberá presentar una declaración de separación de hecho notarial y continuará el trámite alguno de los miembros del núcleo familiar.

ARTÍCULO 5-Gastos de los terrenos otorgados en donación

Los gastos por concepto de supervisión, inscripción, titulación y topografía, en el caso de este último cuando sea necesario, de los terrenos otorgados, serán cubiertos por los interesados y posibles beneficiarios de la donación, esto en los montos que defina la legislación vigente y gastos de formalización que para esto aplique el INVU.

ARTÍCULO 6-Afectación a patrimonio familiar del bien adjudicado

En la escritura de donación se estipulará la afectación del inmueble al régimen de patrimonio familiar, conforme a la legislación vigente, e incluirá las restricciones al dominio establecidas en el artículo 42 de la Ley 1788, Ley Orgánica del INVU y su Reglamento.

ARTÍCULO 7-Cesión de áreas para uso público

Expediente N.º 25.018

Con la autorización de donación de los terrenos descritos en el artículo primero de la presente ley, se trasladará a la Municipalidad del cantón de Limón la cesión de aquellas áreas que posteriormente sean consideradas necesarias para el desarrollo de espacios de uso público, llámese calles y/o parques, y que a su vez cumplan con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, Plan Regulador de la zona, el Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus áreas de expansión; así como demás normativa que rige al efecto.

TRANSITORIO I- En un plazo de diez años, contados a partir de la inscripción del terreno otorgado en donación por la presente ley, los beneficiarios no podrán venderlo o donarlo a terceros, salvo de los integrantes del núcleo familiar que cohabiten en el respectivo terreno. El propietario que incumpliere lo dispuesto en este transitorio deberá cancelar ante el INVU el costo del lote al valor del momento de la venta según avalúo del INVU.

Se autoriza al INVU para que, ante incumplimientos por parte de los beneficiarios a esta ley, inicie procesos judiciales para la recuperación de los inmuebles.

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- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de seis meses contados a partir de su publicación.

Rige a partir de su publicación.

Expediente N.º 25.018

Dado en la Sala de sesiones Plena 1, área de Comisiones Legislativas VII, a los trece días del mes de enero del año dos mil veintiséis.

ALFARO MOLINA, ROCÍO

BROWN YOUNG, ROSALÍA

CARBALLO ARCE, MARÍA MARTA

MOREIRA BROWN, KATHERINE

ACUÑA CASTRO, ADA

VALVERDE MÉNDEZ, GEISON

SALAS DURÁN, YONDER
Diputadas y Diputados