

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**LEY DE VIVIENDA DIGNA PARA LAS FAMILIAS DE LA CIUDADELA IMAS EN
VARABLANCA, HEREDIA**

**JUAN MANUEL QUESADA ESPINOZA
OTROS SEÑORES DIPUTADOS
Y SEÑORAS DIPUTADAS**

EXPEDIENTE N.º25.864

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
ÁREA DE PROCESOS LEGISLATIVOS**

PROYECTO DE LEY

LEY DE VIVIENDA DIGNA PARA LAS FAMILIAS DE LA CIUDADELA IMAS EN VARABLANCA, HEREDIA

Expediente N.º25.864

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La presente iniciativa tiene como finalidad atender una situación de inseguridad jurídica que se ha prolongado durante décadas en la Ciudadela IMAS, ubicada en el distrito de Varablanca, cantón central de Heredia. Diez lotes destinados a una solución habitacional de interés social continúan sin ser inscritos a nombre de las familias que los ocupan, a pesar del tiempo transcurrido desde el establecimiento de la comunidad. La ausencia de títulos de propiedad impide consolidar plenamente el propósito social que dio origen a este asentamiento y hace necesaria una solución como lo es el proyecto de ley que se presenta.

La Municipalidad de Heredia adquirió en 1980 un inmueble con el propósito de destinar una parte a la construcción de un salón comunal y otra al desarrollo de un programa habitacional para familias de escasos recursos. Este antecedente consta en la escritura pública n.º 54, otorgada el 26 de mayo de 1980 ante el notario Enrique Azofeifa Víquez, inscrita en el tomo 332, asiento 4814. El terreno se encuentra identificado con la matrícula de folio real n.º 150211-000. En él se construyeron viviendas hace aproximadamente treinta y nueve años, con apoyo del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), para atender necesidades habitacionales de familias en condición de vulnerabilidad socioeconómica.

Pese a que estas viviendas han constituido el hogar de sus ocupantes por varias décadas, la falta de formalización registral de los lotes mantiene una diferencia entre la realidad social de la comunidad y la situación jurídica del inmueble. Esta circunstancia limita la posibilidad de disponer de un título que acredite la propiedad, dificulta la realización de trámites patrimoniales y puede obstaculizar el acceso a financiamiento y a determinados programas públicos de vivienda o mejoramiento habitacional, según los requisitos de cada programa. La problemática adquiere especial relevancia por los daños que, según los antecedentes de esta iniciativa, ocasionó el terremoto de Cinchona en parte de las viviendas.

La regularización de la propiedad no constituye únicamente un trámite registral. Permite dar certeza a las familias sobre el inmueble en el que han desarrollado su vida cotidiana, favorece la conservación y mejora de las viviendas y contribuye a la estabilidad de la comunidad. Asimismo, procura que una inversión pública originalmente orientada a satisfacer necesidades habitacionales cumpla efectivamente su finalidad, evitando que la falta de una habilitación jurídica perpetúe una situación pendiente de resolución.

Desde el punto de vista jurídico, la autorización legislativa resulta necesaria porque la donación de bienes inmuebles municipales requiere una ley especial previsto en el artículo 71 del Código Municipal. La iniciativa pretende otorgar a la Municipalidad de Heredia una habilitación expresa para segregar y donar los diez lotes, sin sustituir los estudios técnicos, catastrales, registrales y administrativos que correspondan ni eximir del cumplimiento de los requisitos legales aplicables. La autorización, por sí sola, no equivale a una adjudicación automática ni elimina la obligación de verificar las condiciones de cada beneficiario.

La propuesta cuenta, además, con un antecedente institucional concreto. En la sesión ordinaria n.º 106-2025, celebrada el 21 de julio de 2025, el Concejo Municipal de Heredia adoptó el Acuerdo n.º 82, con fundamento en el informe n.º 039-2025 AD 2024-2028 de la Comisión de Asuntos Jurídicos. También se solicitó un informe técnico sobre la composición familiar de los grupos residentes, su arraigo y los elementos que justifican la donación.

La exigencia de ese informe técnico es relevante para asegurar que la ejecución de la ley responda a criterios objetivos, verificables y acordes con la finalidad social de la medida. En particular, la individualización de los lotes y la identificación de las personas beneficiarias deben sustentarse en información actualizada y en la documentación pertinente. De igual manera, deberá comprobarse que la segregación y el traspaso sean material y jurídicamente viables, y que no se afecten áreas o bienes destinados al uso público.

Por ello, la iniciativa persigue una solución concreta y delimitada: facultar a la Municipalidad de Heredia para culminar la regularización de diez lotes de la Ciudadela IMAS, en Varablanca, conforme a las verificaciones que exige el ordenamiento jurídico. Su aprobación contribuiría a cerrar una situación histórica de indefinición patrimonial, fortalecer la seguridad habitacional y dar cumplimiento al destino social para el cual se adquirió el terreno.

La aprobación de esta ley no supone una erogación automática ni el otorgamiento incondicionado de beneficios habitacionales; su alcance es habilitar el acto de segregación y donación bajo responsabilidad de la administración municipal y de las autoridades competentes. Con ello se procura una respuesta proporcionada a un problema específico que, por su naturaleza jurídica, no puede resolverse únicamente mediante la voluntad de las familias ocupantes.

En virtud de las consideraciones expuestas, se somete a conocimiento de las señoras diputadas y los señores diputados el presente proyecto de ley, con el propósito de brindar una solución jurídica a las familias de la Ciudadela IMAS de Varablanca y hacer efectiva la finalidad social que motivó la adquisición del inmueble.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

LEY DE VIVIENDA DIGNA PARA LAS FAMILIAS DE LA CIUDADELA IMAS EN VARABLANCA, HEREDIA

ARTÍCULO 1- Donación de lotes.

Se autoriza a la Municipalidad de Heredia, cédula jurídica número 3-014-042092, propietaria registral según certificación, a segregar y donar, a favor de los beneficiarios señalados en el anexo de esta ley, los diez (10) lotes resultantes de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sistema de folio real matrícula número 150211-000, terreno de naturaleza Potrero según el Registro Nacional.

La propiedad se ubica en el distrito quinto de Varablanca, frente al Colegio Rural de Varablanca, con un área total de cinco mil ciento cuarenta y dos metros con catorce decímetros cuadrados (5.142,14 m²), conforme al plano catastrado madre que obra en el Registro Nacional.

ARTÍCULO 2- Propósito de la donación.

Los lotes donados serán utilizados como propiedad habitacional para las familias beneficiarias que los han habitado históricamente, señaladas en el artículo 7 de la presente ley, en condición de vulnerabilidad socioeconómica, con el fin de garantizarles seguridad jurídica y acceso a una vivienda digna.

En caso de que alguna de las familias beneficiarias disponga del inmueble para fines distintos a los establecidos en la presente ley, sin autorización expresa, el bien revertirá de pleno derecho a la Municipalidad de Heredia.

ARTÍCULO 3- Declaratoria de interés público

Se declara de interés público la segregación y donación de los diez lotes ubicados en la Ciudadela IMAS, distrito de Varablanca, cantón central de Heredia, con el propósito de regularizar la situación jurídica de las familias beneficiarias, garantizar su seguridad sobre sus viviendas y contribuir al mejoramiento de sus condiciones de vivienda.

La presente declaratoria tiene como finalidad facilitar el cumplimiento del propósito social para el cual fue adquirido el inmueble, de conformidad con las disposiciones de esta ley.

ARTÍCULO 4- Autorización Municipal.

La Municipalidad de Heredia podrá destinar recursos propios para la tramitación, formalización y ejecución de la segregación y donación, así como gestionar convenios de cooperación interinstitucional, nacional o internacional, con el objetivo de mejorar las condiciones de vivienda y habitabilidad de los beneficiarios.

ARTÍCULO 5- Exoneración de tasas, impuestos y contribuciones.

Se autoriza expresamente a la Notaría del Estado para otorgar las escrituras públicas de segregación y donación correspondientes, así como cualquier acto notarial que sea necesario para su debida inscripción en el Registro Nacional. Dichos trámites estarán exentos del pago de impuestos, tasas o contribuciones de carácter nacional o municipal.

ARTÍCULO 6- Inscripción de lotes.

Se autoriza a la Notaría del Estado para realizar las correcciones necesarias en las escrituras y en los documentos registrales, cuando así lo requiera el Registro Nacional, para perfeccionar la inscripción de las donaciones.

ARTÍCULO 7 – Datos de las personas solicitantes de donación

Se incorporan los datos de las personas solicitantes de donación, el cual forma parte integral de esta ley para todos los efectos legales.

Finca madre: folio real matrícula número 4-150211-000, propiedad de la Municipalidad de Heredia.

Lote	Plano catastrado	Medida (m²)	Nombre de la persona beneficiaria	Cédula de identidad
1	H-2175599-2020	732	Ana Lorena de la Trinidad González Masís	4-0113-0209
2	H-2174718-2019	273	Analía de los Ángeles Mejía Mejía	2-0297-0157
			Luis Alberto de Jesús Ramírez Melendez	4-0100-1139
3	H-2174720-2019	282	Ana Mesén Madrigal	1-0410-0856
4	H-2174721-2019	251	Francisco de las Mercedes Campos Amores	6-0145-0846
			Marcia Iris Ortiz Zumbado	6-0196-0498
5	H-2174723-2019	248	Jean Carlo Mejías Álvarez	2-0771-0587
			Verónica María Mesén Ramírez	4-0228-0645

6	H-2174725-2019	401	Alba Iris Orozco Brenes	1-0391-0928
7	H-2174728-2019	160	Sonia María Valverde Mena	1-0847-0237
8	H-2174727-2019	275	Judith María Sanabria Vargas	9-0076-0988
			Guiselle María Solano Sanabria	4-0169-0233
9	H-2175600-2020	254	Marvin de Jesús Chacón Cascante	9-0101-0416
10	H-2174729-2019	265	Magaly Díaz Vargas	1-0847-0457
			Jose Ángel Solano Mesén	2-0304-0816

Rige a partir de su publicación.