

**Reglamento a las Leyes N° 4760 y sus Reformas y Leyes**

**N° 7083, 7151 y 7154 para el Otorgamiento de**

**Escrituras de Propiedad a los Adjudicatarios**

**de Proyectos de Vivienda**

**I.M.A.S.**

**PODER EJECUTIVO**

**DECRETOS**

**N° 29531-MTSS**

**LA PRIMERA VICEPRESIDENTA**

**EN EJERCICIO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA**

**Y EL MINISTRO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL**

En ejercicio de la facultad que les confieren los artículos 140 de la Constitución Política y 26, 27 y 28 de la Ley General de la Administración Pública.

Decretan:

El siguiente,

*Reglamento a las Leyes N° 4760 y sus reformas y Leyes Nos. 7083, 7151 y 7154 para el otorgamiento de escrituras de propiedad a los adjudicatarios de proyectos de vivienda I.M.A.S.*

## CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

**Artículo 1: Objeto:** El presente reglamento tiene por objeto regular la titulación de los lotes y viviendas adjudicados por el Instituto Mixto de Ayuda Social, a los beneficiarios de sus proyectos de vivienda, conforme lo disponen las Leyes N° 4760 del 4 de mayo de 1971 y sus reformas, la Ley N° 7083, la Ley N° 7151 del 10 de agosto de 1990 y la Ley N° 7154 del 7 de agosto de 1990, la adquisición de bienes inmuebles por parte de la Institución y el otorgamiento de beneficios para financiar la adquisición de lotes con servicios a terceros.

**Artículo 2: Definiciones:** Para los efectos de este reglamento se adoptan las siguientes definiciones:

- a) *Adjudicatarios:* Los integrantes de una familia que ocupan en calidad de usuarios un inmueble propiedad del I.M.A.S. en forma pacífica, pública e ininterrumpida, debidamente legitimados en virtud de contrato de adjudicación, o de cesión de derechos, inexistencia de terceros de mejor derecho y/o autorización de funcionario debidamente facultado por el I.M.A.S..
- b) *I.M.A.S.:* Instituto Mixto de Ayuda Social.
- c) *Consejo Directivo:* Órgano Colegiado de mayor jerarquía política y de gobierno del I.M.A.S.
- d) *Área de Titulación:* Unidad encargada de coordinar, dirigir y ejecutar los procesos de titulación de los proyectos de vivienda del I.M.A.S..
- e) *Gerencia Regional:* Unidad desconcentrada ejecutora de los programas sociales del I.M.A.S..

f) *Entidad Autorizada*: Los entes públicos o privados autorizados por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANVHI) para operar dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda según lo dispuesto por la Ley N° 7052 del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas.

g) *Informe social*: Informe que determina la situación económica y social de una familia a través de la medición de ingresos - egresos y calidad de vida y que es desarrollado por un profesional en una de las especialidades de las ciencias sociales.

h) *Valoración social*: Informe que pretende describir la problemática familiar en la cual se va a intervenir y propone un tratamiento a la misma.

i) *Profesional Ejecutor*: Funcionario del Instituto Mixto de Ayuda Social, profesional en alguna carrera de las ciencias sociales, que ocupa un cargo cuyas funciones principales están orientadas a recomendar o aprobar beneficios a la población objetivo de la Institución.

**Artículo 3: Disposiciones supletorias:** En lo no regulado expresamente en el presente Reglamento regirán las disposiciones de la Ley N° 4760 de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social, su Reglamento, las Leyes la Ley N° 7083, la Ley N° 7151 del 10 de agosto de 1990 y la Ley N° 7154 del 7 de agosto de 1990, la Ley General de la Administración Pública, Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento, el Código Notarial y demás disposiciones que regulan la materia.

## **CAPÍTULO II**

### **De la titulación de inmuebles**

**Artículo 4: Requisitos:** Para la autorización de los traspasos por parte del Consejo Directivo se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Un Profesional Ejecutor realizará un informe técnico o valoración social a la familia eventualmente beneficiaria, en el que se recomiende el traspaso del lote o vivienda a título gratuito u oneroso. En este último caso procederá la constitución de garantía hipotecaria a favor del I.M.A.S. según el valor del metro cuadrado en el momento de adquisición del inmueble, más intereses a la tasa de interés legal.

En caso de que el informe técnico o la valoración social sea realizado por un profesional externo funcionario de otra institución pública o contratado por el I.M.A.S., deberá ser avalado por un profesional ejecutor de la Gerencia Regional correspondiente o del Área de Titulación.

La familia beneficiaria deberá contar con la Ficha de Información Social debidamente aplicada.

El beneficiario deberá aportar los siguientes documentos:

- a) Plano topográfico debidamente inscrito en la oficina de Catastro del Registro Nacional y visado por la Municipalidad respectiva. El I.M.A.S. podrá otorgar beneficios a las familias con el fin de subsidiar el pago de honorarios, timbres y gastos de implementación e inscripción de dicho documento.
- b) Fotocopia de la cédula de identidad y constancias de estado civil de los beneficiarios que adquieren, emitidas por el Registro Civil y constancia del INVU, del I.M.A.S. y IDA, de que a estos no les han sido adjuntados otros bienes inmuebles a su nombre por dichas instituciones.
- c) Declaración jurada de ingresos de los jefes de familia o constancia de salario emitida por el respectivo patrono o certificación de ingresos emitida por Contador Público o Privado.

El I.M.A.S. gestionará la constancia de bienes de cada uno de los beneficiarios, con la cual se verificará la ausencia de bienes inmuebles inscritos a su nombre.

Revisados los expedientes por el Área de Titulación serán remitidos a la Subgerencia de Desarrollo Social para su posterior presentación ante el Consejo Directivo.

**Artículo 5: De los beneficiarios de la titulación:** Serán beneficiarios de una titulación por su orden y con carácter prelativo:

- a) Las personas que posean un contrato de adjudicación suscrito por el I.M.A.S. y aquellas que se encontraban dentro del núcleo familiar al momento de que se suscribió dicho instrumento legal, siempre y cuando continúen habitando el inmueble.
- b) Los herederos o legatarios de las personas descritas anteriormente, siempre y cuando estén habitando el inmueble, no posean otro inmueble inscrito a su nombre y no existan cesionarios o terceros de mejor derecho.
- c) Las personas que tuvieren mayor antigüedad de habitar en forma ininterrumpida en el inmueble, excepto si hubiesen renunciado o cedido sus derechos.
- d) Las personas que demostrasen un título válido ante el I.M.A.S., de conformidad con el artículo 6º del presente Reglamento.
- e) Las personas que en el momento de la solicitud de titulación estén habitando el inmueble, si no se demostrase la existencia de terceros de mejor derecho.

En todo estos casos, en situación de igual, el I.M.A.S. buscará proteger ante todo, el interés superior de los niños y niñas que habiten el inmueble, los adultos mayores y las personas que posean una discapacidad.

**Artículo 6: Existencia de cesionarios:** En los casos en que se hubiere operado el traspaso de lotes o viviendas a favor de terceras personas, se deberá acreditar ante la Gerencia Regional respectiva o el Área de Titulación:

a) Carta venta privada o documento que acredite su ocupación. Si el documento no es autenticado por Notario Público se deberá convocar al adjudicatario original mediante notificación o publicación que se realizará por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional otorgándole ocho días para presentarse a ratificar el mismo ante esa unidad administrativa.

b) Cuando no exista carta venta privada o documento que acredite la ocupación del tercero, se deberá citar por notificación al adjudicatario correspondiente a través de publicación que se realizará por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional otorgándole ocho días hábiles para presentar solicitud expresa ante la Gerencia Regional o el Área de Titulación para optar por el lote o vivienda acreditando la forma en que adquirió esa posesión, a la cual anexará documento auténtico emitido por los vecinos, asociación de vivienda o grupo organizado de la comunidad y de la Guardia de Asistencia Rural que compruebe y acrediten el tiempo que tiene de residir en ese inmueble.

c) La Gerencia Regional o el Área de Titulación recomendará la procedencia de la resolución contractual de la adjudicación originaria, la que estará fundamentada en lo que determinen los documentos acreditados en el expediente administrativo, en la renuncia o abandono del lote o vivienda efectuada por el adjudicatario, según corresponda.

d) Emitida la resolución administrativa por la Gerencia Regional que acredite la ocupación del inmueble, el tercero deberá cumplir, a efecto requisitos que se señalan en el artículo 3º de este Reglamento para que se emita el informe técnico que determine su calificación como beneficiario para proyectos de vivienda de interés social, recomendando a su vez, si el traspaso debe realizarse a título gratuito u oneroso.

e) Si del estudio socio económico efectuado se determina que la persona no califica como beneficiario de proyecto de vivienda de interés social, se deberá cancelar al I.M.A.S. el valor del terreno, de

conformidad con el valor actual que determine el avalúo que realizará la Unidad de Titulación. En tal caso, deberá cancelar el monto que le corresponda de previo al momento de la formalización o plazo máximo de pago de diez años y una tasa de interés corriente y moratorio acorde con su situación socioeconómica, de conformidad con las directrices emitidas por el Consejo Directivo del I.M.A.S..

**Artículo 7: Determinación de mejor derecho:** En caso de conflicto entre eventuales cesionarios, el I.M.A.S. aplicará un procedimiento administrativo que tutele debidamente los derechos de audiencia y defensa de las partes que presenten al menos un interés legítimo.

**Artículo 8: Reconocimiento de mejoras:** El beneficiario en su condición de adjudicatario podrá renunciar a esa adjudicación y solicitar al I.M.A.S., cuando hubiere cancelado el monto de su vivienda, el pago de las mejoras necesarias que hubiere realizado en ésta, previa recomendación del Área de Titulación, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y en el informe técnico.

En tales casos el I.M.A.S. queda facultado para readjudicar la vivienda a otro beneficiario, adjudicación que deberá incluir el monto indemnizado por concepto de mejoras.

### **CAPÍTULO III**

#### **De la inscripción y limitaciones**

**Artículo 9: Inscripción y limitaciones a la propiedad:** De conformidad con la Ley N° 7142 de Promoción de Igualdad Social de la Mujer los inmuebles se deberán inscribir de la siguiente manera:

- a) A nombre de ambos cónyuges, en caso de matrimonio.

- b) A nombre de la mujer y del compañero, en caso de unión libre.
  
- c) A nombre del adjudicatario que habite el inmueble al momento de solicitar la titulación, en el caso de que el cónyuge o compañero o compañera haya fallecido, hubiere hecho abandono de hogar en forma demostrada y no tuviese interés en el inmueble demostrado en forma fehaciente o si renunciare a sus derechos.

Se exceptúan los casos de adquisición uniparental.

El informe técnico o la valoración social determinará en cual de los casos anteriores se encuentra la respectiva solicitud.

En caso de fallecimiento del adjudicatario, el I.M.A.S. otorgará el título de propiedad a los herederos legítimos o testamentarios, de conformidad con la ley y el presente reglamento.

**Artículo 10: Traspaso a título gratuito:** El Consejo Directivo del I.M.A.S. podrá autorizar el traspaso del terreno y la vivienda a título gratuito a favor de los beneficiarios en los siguientes casos:

- a) Cuando así lo recomiende la Gerencia Regional respectiva, previo informe técnico.
  
- b) Cuando los inmuebles hayan sido adquiridos con recursos del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, FODESAF.
  
- c) Cuando los inmuebles hayan sido donados al I.M.A.S. por particulares o terceros con el objeto de ser destinados a proyectos de vivienda de interés social.

En caso de que el beneficiario posea deudas con la Institución por concepto de valor de infraestructura deberá cancelar el monto que le corresponda de previo al momento de la formalización o constituir garantía hipotecaria de primer grado a favor del I.M.A.S., con un plazo máximo de pago de diez años y tasas de interés corriente y moratorio acorde con su situación socioeconómica, de conformidad con las directrices emitidas por el Consejo Directivo del I.M.A.S..

**Artículo 11: Calificación:** La Gerencia Regional respectiva, en coordinación con el Área de Titulación, elaborará una lista de adjudicatarios de cada proyecto de vivienda ejecutado por el I.M.A.S., la que le servirá de base para emitir o avalar, según corresponda, el informe técnico o valoración social que determine la condición de adjudicatario, documento que deberá contener la recomendación al Consejo Directivo si el traspaso es a título gratuito u oneroso.

**Artículo 12: Revisión:** Los expedientes completos, revisados o avalados por la Gerencia Regional respectiva serán examinados por el Área de Titulación, quien los enviará a la Subgerencia de Desarrollo Social para su posterior aprobación ante el Consejo Directivo.

**Artículo 13: Limitaciones:** De conformidad con las disposiciones del artículo 39 de la Ley N° 4760 y sus reformas, los inmuebles traspasados a los beneficiarios con diez años o más de habitar en una vivienda adjudicada por el I.M.A.S., no podrán ser vendidos mientras no haya transcurrido un período de diez años, que se contarán a partir de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura, salvo autorizaciones expresa del Consejo Directivo del I.M.A.S.

Los inmuebles adquiridos por los beneficiarios al amparo de las disposiciones de la Ley N° 7151 y N° 7154, no podrán ser arrendados, gravados, embargados, vendidos ni traspasados, a favor de terceros, por ningún título, mientras no hayan sido totalmente pagados y no hayan transcurrido diez años desde la fecha de la respectiva adjudicación, salvo autorización expresa del Consejo Directivo del I.M.A.S.

Los inmuebles a que se refiere el artículo 31 de la Ley N° 7083, por referirse a terrenos adquiridos por el I.M.A.S. con dineros de los presupuestos nacionales ordinarios o extraordinarios de la República, solo se podrán gravar ante entes financieros estatales, mutuales, con el Banco Hipotecario de la Vivienda o con el Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

**Artículo 14: Levantamiento de limitaciones:** Los propietarios de vivienda o lotes adquiridos de conformidad con las leyes N° 4760 y sus reformas y N° 7151 podrán solicitar la autorización al Consejo Directivo del I.M.A.S. para efectos de venta, hipoteca, enajenación, o arrendamiento de sus inmuebles a

favor de terceros, previa recomendación técnica de la Gerencia Regional respectiva o el Área de Titulación que así lo recomiende, para lo cual deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Solicitud formal al I.M.A.S., debidamente justificada.
- b) Oficio de la entidad autorizada o acreedora, en el que conste la aprobación y las condiciones bajo las cuales se otorga el crédito.
- c) Visto bueno del Área de Titulación.

En caso de que en un mismo proyecto habitacional existan solicitudes en forma simultánea para el levantamiento de limitaciones con un mismo acreedor, las Gerencias Regionales o el Área de Titulación podrán gestionar dicho levantamiento en forma colectiva a todo o parte del proyecto habitacional, mediante la emisión de una recomendación grupal.

**Artículo 15: Inclusión del levantamiento de limitaciones en forma simultánea a la titulación:** En los acuerdos de segregación, venta o traspaso, por cualquier título, que adopte el Consejo Directivo, podrá incluirse la autorización para gravar el inmueble a favor de entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en los trámites de postulación al Bono Familiar de Vivienda, créditos para el mejoramiento o construcción de vivienda. Esta autorización estará sujeta a los requisitos indicados anteriormente en este artículo, correspondiendo a la Subgerencia de Desarrollo Social velar el cumplimiento de éstos y dictar la resolución correspondiente.

Asimismo, en el acto de aprobación de la respectiva titulación se podrá aprobar la correspondiente condonación de las deudas que posean los adjudicatarios con el I.M.A.S., por concepto de adjudicaciones, préstamos para infraestructura o vivienda.

**Artículo 16: Denegación del levantamiento de limitaciones:** El Consejo Directivo del I.M.A.S. podrá denegar el levantamiento de limitaciones, por los siguientes motivos:

- a) Cuando conste que el solicitante no posee otro bien inmueble en donde habitar.
- b) Cuando se determine en la respectiva recomendación social que las condiciones del crédito a adquirir no podrán ser cubiertas por el beneficiario, de conformidad con sus ingresos.
- c) Cuando se determine que con el levantamiento de limitaciones se podría dejar en situación de desprotección a niños, niñas, adultos mayores o personas con discapacidad.

## **CAPÍTULO IV**

### **Del área de titulación de tierras**

**Artículo 17: Área de Titulación de Tierras:** Crease el Área de Titulación de Tierras adscritas a la Subgerencia de Desarrollo Social, como unidad administrativa responsable de la dirección, supervisión y ejecución de las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento y la normativa que le da fundamento.

**Artículo 18: Funciones del Área de Titulación de Tierras:** Son funciones del Área de Titulación de Tierras:

- a) Recomendar, en coordinación con la Presidencia Ejecutiva y la Gerencia de Desarrollo Social, las directrices que regirán la priorización y programación de los proyectos que entran al proceso de titulación, según instancia ejecutora, plazos y posibilidades de ejecución.
- b) Priorizar, programar y coejecutar los proyectos de titulación y de compra de lotes con servicios y darles seguimiento.

c) Requerir y/o conocer los informes que requiera de las unidades desconcentradas y los informes sobre control y seguimiento de los acuerdos de la Comisión.

d) Establecer parámetros de eficiencia para llevar el control de calidad del Programa.

e) Establecer los proyectos que están en posibilidad de entrar al proceso de titulación y recomendar al Consejo Directivo las acciones necesarias para inscribir a nombre del I.M.A.S. aquellos inmuebles no inscritos a su nombre, en que se hubiere desarrollado un proyecto de vivienda de interés social.

f) Gestionar ante la unidad de Gestión de Cobro y Recaudación y ante la Contabilidad las certificaciones de deuda ejecutadas en cada proyecto por el I.M.A.S. en forma gratuita para su titulación o postulación al sistema financiero nacional para la vivienda.

g) Elaborar y mantener un Registro de Inmuebles, oferentes de lotes con servicios y Proyectos de Titulación del I.M.A.S..

h) Examinar los expedientes de los proyectos de levantamiento de limitaciones para efectos de venta, enajenación, traspaso e hipoteca, emitiendo la correspondiente recomendación al Consejo Directivo, para su correspondiente aprobación, previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3º de este Reglamento.

i) Controlar y dar seguimiento a los procesos de formalización de los proyectos titulados a través de las distintas instancias de ejecución dispuestas, emitiendo mensualmente un informe ante la Subgerencia de Desarrollo Social.

j) Ejecución del Presupuesto del Programa de Escrituración y Lotes con Servicios.

k) Cualesquiera otras que establezca la Gerencia de Desarrollo Social o el Consejo Directivo del I.M.A.S..

**Artículo 19: Del registro de profesionales, control seguimiento del programa:** El Área de Titulación de Tierras, establecerá los mecanismos y procedimientos de control y seguimiento que permitan una pronta, oportuna y eficaz ejecución de la titulación de inmuebles del I.M.A.S., de la adquisición de inmuebles y de confección de planos topográficos y para tal efecto, deberá:

- a) Realizar los trámites para sacar a concurso la contratación de servicios profesionales, en Trabajo Social, Notariado, y Topografía, de acuerdo con los procedimientos de la contratación administrativa.
- b) Establecer los mecanismos y procedimientos de control, seguimiento e inscripción de escrituras, planos de catastro y estudios socio económicos, que permitan una pronta oportuna y eficaz ejecución.
- c) Informar a la Gerencia General de los incumplimientos en la realización, tramitación e inscripción de los documentos asignados, dentro del marco del Programa, a los profesionales en Notariado, Trabajo Social y Topografía.
- d) Coordinar con las organizaciones comunales, sectores organizados y en las entidades públicas locales, todo lo referente la ejecución del Programa de Titulación del I.M.A.S., de conformidad con las políticas y lineamientos dictados por este Instituto.

## **CAPÍTULO VII**

### **Instancias ejecutoras, procedimientos de formalización y gastos**

**Artículo 20: Instancias ejecutoras:** El proceso de formalización notarial de los actos de traspaso de lotes y viviendas a los beneficiarios de los proyectos ejecutados por el I.M.A.S., la adquisición de inmuebles por parte de la Institución, el levantamiento de Fichas de Información Social e informes

sociales y la confección de planos topográficos dentro del marco del Programa de Titulación Institucional, será ejecutado a través de las siguientes instancias:

- a) La contratación de servicios profesionales realizada mediante los procedimientos de contratación administrativa por la Proveduría Institucional.
- b) Los Notarios de las entidades financieras en los casos en que las propiedades se adquieran de contado al I.M.A.S., para el desarrollo y ejecución de proyectos de vivienda de interés social.
- c) Los funcionarios de otras instituciones públicas que de conformidad con instrucciones de los respectivos jefes y previa coordinación con el Área de Titulación, presten sus servicios al I.M.A.S. como parte de sus labores ordinarias.

**Artículo 21: Formalización y gastos:** Los honorarios correspondientes serán cubiertos por el I.M.A.S., de conformidad con las respectivas ofertas que se presenten en el respectivo procedimiento concursal.

En todos los casos de la presentación de los servicios ya indicados, los honorarios correspondientes solo serán cancelados a los profesionales, una vez que el trabajador encomendado esté debidamente terminado, así:

- a) Los servicios de Notariado: Una vez que la escritura esté debidamente inscrita en el Registro Público, previa revisión por parte de un profesional en derecho de la Asesoría Jurídica General.
- b) Planos topográficos y de diseño de sitio. Una vez que estén debidamente inscritos en el Catastro Nacional, previa aprobación por parte del Área de Titulación.
- c) Informes sociales. Una vez que estén aprobados o avalados por un Profesional Ejecutor de las Gerencias Regionales o de la Unidad de Titulación.

**Artículo 22: Inmuebles no inscritos:** Podrán contratarse los profesionales necesarios, por las vías ya establecidas en este reglamento, para lograr la inscripción de inmuebles a favor del Instituto o de sus beneficiarios.

## **CAPÍTULO IX**

### **Compra de inmuebles**

**Artículo 23: Compra de inmuebles:** Como parte de su actividad ordinaria, el I.M.A.S. podrá comprar fincas para el desarrollo de proyectos habitacionales, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos establecidos para tal fin:

a) La Asesoría Jurídica del I.M.A.S. deberá realizar un estudio registral emitido por el Registro Público que determine:

1. Matrícula
2. Propietario
3. Linderos
4. Área
5. Anotaciones
6. Gravámenes

b) Plano de catastro del inmueble. El señalamiento de las servidumbres, alineaciones y retiros, deben consignarse en el plano de catastro, con el sello y la firma del profesional de la Institución correspondiente.

c) Opción de venta.

- d) Avalúo de Tributación Directa.
- e) Aceptación del vendedor, del precio que determine la Tributación Directa.
- f) Instituto Costarricense de Electricidad, ICE, sobre servidumbres y pasos de líneas de transmisión.
- g) Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. ICAA, sobre disponibilidad de servicio de acueductos y alcantarillados.
- h) Ministerio de Recursos Naturales Energía y Minas. MIRENEM. Cuando la propiedad esté afectada por servidumbres de agua, reservas forestales y reservas para protección de ríos y quebradas.
- i) Ministerio de Obras Públicas y Transportes. MOPT. Sobre alineamiento vial.
- j) Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. INVU. Dirección de Urbanismo, sobre limitaciones con relación al GAM o planes reguladores urbanos dictados por las municipalidades respectivas. Cuando éstos últimos existen, debe requerirse necesariamente el aval municipal.
- k) Criterio de la municipalidad respectiva.
- l) Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. MIVAH, que establezca que el inmueble a adquirir para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, podrá ser atendido por una entidad del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda para postulación de todo o parte de los eventuales beneficiarios al Banco Hipotecario de la Vivienda, como medida cautelar que garantice la ejecución del proyecto.
- m) Comité Técnico de Titulación. Criterio de un Ingeniero Civil sobre la procedencia técnica de la adquisición del inmueble. Dicho criterio deberá ser emitido por un Profesional funcionario del Instituto Mixto

de Ayuda Social. No obstante, en caso de inopia de funcionarios del I.M.A.S. profesionales en Ingeniería Civil, dicho criterio podrá ser emitido por un profesional en dicha disciplina, que sea funcionario de alguna de las Instituciones del sector vivienda del sector público.

n) Criterio de la Asesoría Jurídica Institucional del I.M.A.S. sobre el cumplimiento de los requisitos legales establecidos al efecto.

o) Constancia de la Unidad de Presupuesto sobre la existencia de contenido presupuestario suficiente para cubrir la respectiva obligación.

p) Criterio de la Comisión Nacional de Emergencias sobre la no existencia de riesgo inminente de emergencia en todo o parte del inmueble a adquirir.

## **CAPÍTULO X**

### **Otorgamiento de beneficios para la compra de lotes con servicios a terceros**

**Artículo 24: Requisitos:** Para la autorización de otorgamientos de lotes con servicios a los beneficiarios se debe cumplir con los siguientes requisitos:

a) Un informe técnico o valoración social en el que se recomiende por parte de la Gerencia Regional, del Equipo de Profesionales del Área de Titulación, por profesionales contratados y aquellos funcionarios prestados de otras Instituciones Públicas.

b) En caso de que el informe técnico o valoración social sea realizado por un profesional externo deberá ser avalado por la Gerencia Regional correspondiente o por funcionarios especializados del Área de Titulación.

- c) Elaboración de la Ficha de Información Social por parte de los funcionarios del I.M.A.S..
- d) Presentar fotocopia de cédulas de identidad y constancias de estados civil de los beneficiarios que adquieren emitidas por el Registro Civil.
- e) Declaración Jurada de ingresos de los jefes de familia o constancia de salario emitida por el respectivo patrono o certificación de ingresos emitida por un Contador Público o Privado.
- f) Constancia de planillas de la Caja Costarricense del Seguro Social de los beneficiarios.
- g) Constancias de nacimiento menores de edad.
- h) Opción de venta del bien inmueble a adquirir con un plazo de hasta tres meses.
- i) Plano catastrado y visado por la Municipalidad respectiva de conformidad con el Plan Regulador si existiere.
- j) Constancia Municipal y Tributaria en el que se demuestre que el bien a adquirir se encuentra al día en el pago de impuestos territoriales y municipales.
- k) El precio del inmueble a adquirir deberá de ajustarse al monto máximo de la tabla de Limites Presupuestario aprobado por el Consejo Directivo.
- l) El Área de Titulación gestionará un Banco de Ofertas de lotes con servicios a fin de facilitar a los beneficiarios la escogencia de un lote que mejor beneficie, y les facilite la consecución.
- m) El Área de Titulación establecerá la coordinación respectiva ante el Ministerio de Vivienda y el Banco Hipotecario de la Vivienda y Asentamientos Humanos a fin de brindar a un beneficiario la obtención del bono para la construcción de su vivienda.

- n) Tasación realizada por supervisor del área de titulación.
- o) El I.M.A.S. deberá realizar adicionalmente un estudio registral al día, en donde se demuestre que el inmueble a adquirir se encuentra libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.
- p) Asimismo, el I.M.A.S. deberá gestionar constancia emitida por el INVU, I.M.A.S., IDA, que demuestre que los beneficiarios no tienen ni le han sido adjudicados otros bienes inmuebles a su nombre por dichas instituciones.

El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos podrá recomendar al I.M.A.S. la compra de lotes que reúnan todas las condiciones técnicas, sociales y legales establecidas por el I.M.A.S. y el presente Reglamento.

**Artículo 25: Otorgamiento de beneficios para compra de lotes con servicios a terceros:** El I.M.A.S. otorgará beneficios para que las personas en condición de pobreza que califiquen de conformidad con los parámetros institucionales adquieran lotes debidamente urbanizados en proyectos habitacionales desarrollados para terceros.

Para la recepción del beneficio, el beneficiario deberá consignar en la respectiva escritura de traspaso del inmueble, su anuencia a no gravarlo, traspasarlo o donarlo por el término de diez años contados a partir de la fecha de la respectiva escritura.

## **CAPÍTULO XI**

### **De las exenciones y la no afectación**

**Artículo 26: De la no afectación:** El I.M.A.S. no está afecto al pago de impuestos, tasas y otras contribuciones nacionales o municipales originadas en los inmuebles que actualmente estén adjudicados o titulados a favor de sus

beneficiarios. En razón de lo anterior, se consideraran sujetos pasivos de dichas obligaciones tributarias a los ocupantes de los inmuebles y por lo tanto, el Estado y las Municipalidades deberán dirigir su cobro a dichas personas, siempre y cuando los beneficiarios estén afectos al pago del tributo, coordinando con el I.M.A.S., la información necesaria para la determinación e individualización de los obligados.

**Artículo 27: De las exenciones:** Todos los documentos, actos o contratos originados en la titulación de inmuebles del I.M.A.S. y las escrituras de venta realizadas por terceros a sus beneficiarios, en donde conste que los inmuebles fueron adquiridos con recursos del beneficio Lotes con Servicios, estarán exentos, respecto de todas las partes, de impuestos y tasas sobre esas operaciones, timbres de toda clase, derechos de registro y requisitos y requisitos sobre constancias de valores y cualesquiera otras condiciones o requisitos fiscales o tributarios que exigieren las leyes para tramitarlos o inscribirlos ante el Registro Nacional.

## **CAPÍTULO XI**

### **Disposiciones finales**

**Artículo 28:** El presente Reglamento rige a partir de su publicación y deroga el Decreto Ejecutivo N° 28163-MTSS de fecha 4 de agosto de 1999 publicado en La Gaceta N° 205 del 22 de octubre de 1999.

*Publicado en La Gaceta 146 del 31 de julio de 2001*

**Nota:** *Se hace constar que la numeración no consecutiva de los capítulos del presente Reglamento, se debe a un error original en la confección del texto de dicha normativa, y que se publicó con este defecto en La Gaceta 146 del 31 de julio de 2001.*