

PODER EJECUTIVO

DECRETOS

Nº 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 IMAS

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º-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.

[Ficha articulo](#)

Artículo 2º-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 IMAS 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 IMAS.
- b) IMAS: Instituto Mixto de Ayuda Social.
- c) Consejo Directivo: Órgano Colegiado de mayor jerarquía política y de gobierno del IMAS.
- d) Área de Titulación: Unidad encargada de coordinar, dirigir y ejecutar los procesos de titulación de los proyectos de vivienda del IMAS.
- e) Gerencia Regional: Unidad desconcentrada ejecutora de los programas sociales del IMAS.
- 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.

[Ficha articulo](#)

Artículo 3º-**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.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO II

De la titulación de inmuebles

Artículo 4º-**De los beneficiarios de la titulación:** Serán beneficiarios de una titulación por su orden y con carácter relativo:

- a) Las personas que posean un contrato de adjudicación suscrito por el IMAS. 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 IMAS., 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.

f) Las personas beneficiarias que sean recomendadas directamente por las Áreas Regionales de Desarrollo Social, en los casos en donde el terreno no tenga ocupación alguna.

En todos estos casos, en situación de igual, el IMAS 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."

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 43492 del 17 de febrero del 2022)

[Ficha articulo](#)

Artículo 5°-**Requisitos:** Para la autorización de los traspasos por parte del Consejo Directivo del IMAS a las personas beneficiarias se deberá de cumplir con los siguientes requisitos para ser incorporados al expediente respectivo:

a) Contrato de Adjudicación del inmueble o Declaración Jurada (simple) de Posesión del Inmueble indicando el tiempo de ocupación de este (aportado por la persona solicitante, para lo cual deberán completar un formulario institucional destinado para este fin). Se exceptúan de este requisito las familias o personas beneficiarias que sean propuestas directamente por las Áreas Regionales de Desarrollo Social, en casos de terrenos sin ocupación.

b) Plano Catastrado (con los visados correspondientes), acorde con las dimensiones del inmueble a titular. El cual podrá ser aportado por la persona solicitante, cuando lo tenga, o en su defecto por el IMAS.

c) Informe de Valoración Técnica de una persona profesional del Área de Titulación, con base en una visita del inmueble donde recomiende la titulación de éste. El cual deberá ser aportado por el IMAS.

d) Valoración social de las personas beneficiarias, por parte del Área Regional de Desarrollo Social del IMAS, en donde se recomiende el otorgamiento del beneficio, con la respectiva documentación que lo respalde. El cual deberá ser aportado por el IMAS.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 43492 del 17 de febrero del 2022)

[Ficha articulo](#)

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 IMAS 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 IMAS.

[Ficha articulo](#)

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

[Ficha articulo](#)

Artículo 8º-**Reconocimiento de mejoras:** El beneficiario en su condición de adjudicatario podrá renunciar a esa adjudicación y solicitar al IMAS, 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 IMAS queda facultado para readjudicar la vivienda a otro beneficiario, adjudicación que deberá incluir el monto indemnizado por concepto de mejoras.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO III

De la inscripción y limitaciones

Artículo 9º-**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 IMAS otorgará el título de propiedad a los herederos legítimos o testamentarios, de conformidad con la ley y el presente reglamento.

[Ficha articulo](#)

Artículo 10.-**Traspaso a título gratuito:** El Consejo Directivo del IMAS podrá autorizar el traspaso del terreno y la vivienda a título gratuito a favor de las personas beneficiaras, bajo recomendación del Área Regional de Desarrollo Social, en los siguientes casos:

- a) Cuando las personas beneficiarias se encuentren en situación de pobreza, de acuerdo con el resultado de la valoración socioeconómica y parámetros institucionales.
- b) Cuando se demuestre la ocupación del inmueble en forma pacífica, pública e ininterrumpida con los integrantes de su núcleo familiar en situación de pobreza, durante un término no inferior a diez años.
- c) Cuando los inmuebles hayan sido donados al IMAS por particulares o terceros, específicamente con el objeto de ser destinados a proyectos de vivienda de interés social.

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 43492 del 17 de febrero del 2022)

[Ficha articulo](#)

Artículo 10 bis.-**Traspaso a título oneroso:** Caso contrario a la titulación gratuita, se procederá a titular en la modalidad onerosa de acuerdo con la valoración y recomendación social del Área Regional de Desarrollo Social respectiva. Para ello, el Área Regional de Desarrollo Social deberá solicitar un avalúo al Área de Titulación de Tierras del inmueble a titular, con el cual se procederá a constituir una garantía hipotecaria de primer grado a favor del IMAS; siempre y cuando la persona solicitante no pueda cancelar de contado.

Las condiciones del crédito hipotecario a favor del IMAS serán fijadas a un plazo máximo de hasta 10 años, especificando la cuota mensual al tipo de interés conforme a la Tasa Básica Pasiva, definida por el Banco Central para las tasas de interés corriente como moratorio. La titulación onerosa también debe ser aprobada por el Consejo Directivo del IMAS.

(Así adicionado por el artículo 2º del decreto ejecutivo N° 43492 del 17 de febrero del 2022)

[Ficha articulo](#)

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 IMAS, 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.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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 IMAS, 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 IMAS.

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 IMAS.

Los inmuebles a que se refiere el artículo 31 de la Ley N° 7083, por referirse a terrenos adquiridos por el IMAS 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.

[Ficha articulo](#)

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 IMAS para efectos de enajenación, hipotecas, compraventa, o arrendamiento de sus

inmuebles a favor de terceros, previa recomendación técnica del Área de Titulación y recomendación social de Área Regional de Desarrollo Social.

Para lo cual las personas beneficiarias deberán aportar los siguientes requisitos:

a) Solicitud de levantamiento de limitaciones por parte de las personas beneficiarias, la cual deberá incluir la debida justificación del trámite, los números de Folio Real y planos catastrados de las propiedades involucradas en el trámite, para lo cual deberán completar un formulario institucional destinado para este fin.

b) Adicionalmente al formulario anterior las personas beneficiarias deberán adjuntar:

1. En caso de Hipotecas (exclusivamente para mejoras de la propiedad a hipotecar), carta de la entidad autorizada o acreedora, especificando todas las condiciones del crédito.

2. En caso de Hipotecas y que las personas beneficiarias posean un crédito anterior vigente, con hipoteca del inmueble, debe aportar una constancia del acreedor de estar al día en el pago o constancia de cancelado. La materialización de la venta de la propiedad y la adquisición de la nueva vivienda deberá ser en un mismo acto.

3. En caso de Compraventa (siempre y cuando la familia posea otra opción de vivienda, o de lo contrario con el dinero de la venta se adquiera otra vivienda), opción de compraventa a favor de la persona que va a adquirir la propiedad emitida por las personas beneficiarias. Si la persona que va a comprar el inmueble titulado por el IMAS, lo hará con préstamo, éste debe aportar además la carta de la entidad autorizada o acreedora, especificando todas las condiciones del crédito.

4. En caso de Compraventa, informe Literal del inmueble correspondiente a la nueva residencia las personas beneficiarias, inscrito a su nombre. En caso de que se requiera adquirir un nuevo inmueble, se deberá aportar opción de compraventa especificando todas las condiciones de este, con un plazo mínimo de 6 meses.

Para la inscripción de las limitaciones e de la hipoteca legal del Sistema Financiero Nacional para la vivienda en el Registro Público de la Propiedad, cuando el beneficiario opte para el bono familiar para la vivienda total, sin crédito, no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 43492 del 17 de febrero del 2022)

[Ficha articulo](#)

Artículo 15.-Inclusión del levantamiento de limitaciones en forma simultanea 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 IMAS, por concepto de adjudicaciones, préstamos para infraestructura o vivienda.

[Ficha artículo](#)

Artículo 16.-**Denegación del levantamiento de limitaciones.** El Consejo Directivo del IMAS 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.

[Ficha artículo](#)

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.

[Ficha artículo](#)

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 IMAS 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 IMAS 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 IMAS.
- 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 IMAS.

[Ficha articulo](#)

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 IMAS, de la adquisición de inmuebles y de confección de planos topográficos y para tal efecto, deberá:

- 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.
- 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.
- 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.
- Coordinar con las organizaciones comunales, sectores organizados y en las entidades públicas locales, todo lo referente la ejecución del Programa de Titulación del IMAS, de conformidad con las políticas y lineamientos dictados por este Instituto.

[Ficha articulo](#)

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 IMAS, 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 IMAS, 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 IMAS como parte de sus labores ordinarias.

[Ficha artículo](#)

Artículo 21.-**Formalización y gastos:** Los honorarios correspondientes serán cubiertos por el IMAS, 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.

[Ficha artículo](#)

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.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO IX

Compra de inmuebles

Artículo 23.-**Compra de inmuebles:** Como parte de su actividad ordinaria, el IMAS 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 IMAS 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 IMAS 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 IMAS 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.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO X

Otorgamiento de beneficios para compra de lotes

para vivienda de interés social y compra

de vivienda de interés social

(Así modificada la denominación del título anterior por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 43492 del 17 de febrero del 2022)

Artículo 24º-Otorgamiento de beneficios para compra de lotes para vivienda de interés social y compra de vivienda de interés social: El IMAS otorgará el subsidio a las personas o familias que habitan en terrenos propiedad del IMAS, en aquellos casos en donde no se haya podido articular con la oferta programática de las instituciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, o de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, bajo el principio de responsabilidad administrativa, cuando:

- a) Se encuentren ocupando terrenos con destino público.
- b) Se encuentren ocupando terrenos con situación o declaratoria de emergencia por inseguridad habitacional emitida por la CNE.
- c) Se encuentren ocupando terrenos con situación o declaratoria de inhabilitación según Orden Sanitaria por parte del Ministerio de Salud.
- d) Cuando se deban resolver problemas o situaciones de habitabilidad por mandato de un Órgano Jurisdiccional.
- e) En casos asociados y referidos a procesos de titulación y adjudicaciones de terrenos propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS).

Para la recepción del beneficio, la persona beneficiaria 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. Asimismo, para la ejecución del beneficio las personas afectadas no deben contar con otra vivienda propia ni terrenos inscritos a su nombre aptos para construcción de vivienda.

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 43492 del 17 de febrero del 2022)

[Ficha artículo](#)

Artículo 24 bis.-**Requisitos que deben cumplirse por parte de la Administración** : *(Derogado por el artículo 3º del decreto ejecutivo N° 43492 del 17 de febrero del 2022)*

(Así adicionado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 37380 del 9 de agosto del 2012)

[Ficha artículo](#)

Artículo 25.-Requisitos del beneficio de compra de lotes para vivienda de interés social: Para el otorgamiento del subsidio, se deberán de cumplir los siguientes requisitos para ser incorporados al expediente respectivo:

a) Opción de venta que indique el número de Folio Real inscrito ante Registro Nacional del bien inmueble a adquirir, con un plazo mínimo de seis (6) meses la cual, debe estar suscrita por el propietario del bien. En caso de que el inmueble forme parte del patrimonio de personas jurídicas, deben aportar certificación de personería jurídica, de no más de tres (3) meses de emitida por el Registro Nacional o bien por parte de notario público, que indique que quien firma, lo hace en calidad de representante legal de la misma. El cual deberá ser aportado por la persona solicitante.

b) Plano catastrado del bien inmueble, de conformidad con las áreas mínimas establecidas en el Plan Regulador de la Municipalidad respectiva si existiere. El cual deberá ser aportado por la persona solicitante.

c) Constancia municipal en la que se demuestre, que el bien a adquirir se encuentra al día en el pago de impuestos territoriales y municipales, que no tengan más de tres meses de emitida. El cual deberá ser aportado por la persona solicitante.

d) Certificado de uso de suelo, expedido por la Municipalidad respectiva, en el cual se establezca que el terreno a adquirir es de uso conforme para vivienda. El cual deberá ser aportado por la persona solicitante.

e) Constancia de las entidades autorizadas correspondientes, que garanticen el servicio de agua potable y de servicio eléctrico, del inmueble a adquirir. El cual deberá ser aportado por la persona solicitante.

f) Tasación o avalúo del inmueble, donde se indique el valor del terreno y el costo de la vivienda cuando corresponda, el cual puede ser realizado por funcionarios del Ministerio de Hacienda, del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Banco Hipotecario de la Vivienda, municipalidades, profesionales competentes de la unidad técnica autorizada de la Subgerencia de Desarrollo Social, profesionales privados incorporados a los colegios respectivos, y profesionales adscritos al programa de responsabilidad social del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica; con especialidad en Ingeniería Civil, Ingeniería en Construcción, Ingeniería en Topografía o Arquitectura. El cual podrá ser aportado por la persona solicitante, cuando lo tenga, o en su defecto por el IMAS.

g) Valoración técnica de una persona profesional en ingeniería civil, ingeniería en construcción o arquitectura, de la unidad técnica autorizada de la Subgerencia de Desarrollo Social, con base a los estudios técnicos realizados donde recomiende o no la compra del inmueble. El cual deberá ser aportado por el IMAS.

h) Valoración social de las personas beneficiarias, por parte del Área Regional de Desarrollo Social del IMAS, en donde se recomiende el otorgamiento del beneficio, con la respectiva documentación que lo respalde. El cual deberá ser aportado por el IMAS.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 43492 del 17 de febrero del 2022)

[Ficha articulo](#)

Artículo 25 bis.-**Requisitos del beneficio de compra de vivienda de interés social:** Para el otorgamiento del subsidio, se deberán de cumplir los siguientes requisitos para ser incorporados al expediente respectivo:

a) Para la compra de un lote con vivienda de interés social, el inmueble deberá cumplir los mismos requisitos solicitados para la compra de lote para vivienda de interés social.

b) Aportar los planos constructivos definitivos o última versión de estos, ya sea impreso o digital; debidamente firmados por la persona profesional responsable. El cual deberá ser aportado por la persona solicitante.

Para el otorgamiento de este beneficio, el IMAS podrá recibir la asistencia técnica de entidades tales como el Banco Hipotecario de la Vivienda, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, que podrán certificar las condiciones técnicas de las viviendas de interés social a ser subsidiadas por medio de este beneficio.

Las viviendas deberán ser construidas con paredes externas en bloques de concreto, sistemas prefabricados de concreto o concreto colado en sitio y contar con una vida útil remanente de no menos de veinte años. Asimismo, el área mínima de construcción de la vivienda a adquirir será de 42 metros cuadrados con dos dormitorios y deberán contar con los servicios básicos necesarios exigidos por las municipalidades competentes. Se deberán de incluir en el acto de traspaso las limitaciones establecidas en el artículo 25 del Decreto 29531-MTSS, así como la afectación a patrimonio familiar del inmueble adquirido.

(Así adicionado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 43492 del 17 de febrero del 2022)

[Ficha articulo](#)

Artículo 25 bis.-**Del Subsidio para la compra de viviendas de interés social:** Se autoriza al IMAS, para que en su normativa interna incluya el subsidio para la compra de vivienda de interés social, para familias que viven en condiciones de pobreza o de riesgo y vulnerabilidad social, las cuales serán determinadas por el criterio técnico profesional del funcionario (a) del IMAS que cuente con la competencia para ello.

Para el otorgamiento de este subsidio, las familias postulantes deberán cumplir con los requisitos que apliquen, establecidos para el subsidio de compra de lote para vivienda de interés social, aprobados por el Consejo Directivo del IMAS.

Para el otorgamiento de este beneficio, el IMAS podrá recibir la asistencia técnica de entidades tales como el Banco Hipotecario de la Vivienda , el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, que podrán certificar las condiciones técnicas de las viviendas de interés social a ser subsidiadas por medio de este beneficio.

Estas viviendas deberán estar completamente construidas, contar con los servicios básicos necesarios exigidos por las municipalidades competentes.

El IMAS impondrá las limitaciones establecidas en el artículo 25 del Decreto 29531-MTSS, por diez años contados a partir de la firma de la escritura de traspaso cuando adquieran una vivienda con ocasión de este subsidio.

(Así adicionado por el artículo 3° del decreto ejecutivo N° 37380 del 9 de agosto del 2012)

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO XI

De las exenciones y la no afectación

Artículo 26.-**De la no afectación:** El IMAS no esta 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 IMAS, la información necesaria para la determinación e individualización de los obligados.

[Ficha articulo](#)

Artículo 27.-**De las exenciones:** Todos los documentos, actos o contratos originados en la titulación de inmuebles del IMAS 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.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

Fecha de generación: 23/2/2024 21:55:42