

# Reglamento para la Venta de Lotes e Inmuebles Recuperados







# **Reglamento para la Venta de Lotes e Inmuebles Recuperados**

Reglamento para la Venta de Lotes e Inmuebles Recuperados  
del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo  
Primera edición 2020, San José Costa Rica

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo**

**Dirección:** Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

**Central Telefónica:** 2211-0000

**Web:** [www.invu.go.cr](http://www.invu.go.cr)



# REGLAMENTO PARA LA VENTA DE LOTES E INMUEBLES RECUPERADOS

De conformidad con el artículo 25, inciso f) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, número 1788 de 24 de agosto de 1954, la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, emite el siguiente reglamento que regulará la venta de lotes con y sin servicios (excluyendo los que se manejen como programas), de fondos de patio, de reservas y comerciales, así como inmuebles recuperados.

## **Artículo 1.-**

El Instituto Nacional de Vivienda para la consecución de sus fines tiene como parte de su actividad la venta de lotes con o sin servicios, de lotes filiales de propiedad en condominio, de fondos de patio, de reserva urbanizadas y no urbanizadas, remanentes de proyectos, comerciales y viviendas recuperadas mediante procesos de cobro judicial o administrativo.

## DEFINICIONES

### **Artículo 2.-**

Se define como lote residencial el área, resultado del fraccionamiento de un inmueble viable para la construcción de una vivienda o más, de acuerdo con las normas establecidas al respecto en la Ley de Planificación Urbana, el Reglamento Nacional para Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, dentro de las zonas residenciales de los planes reguladores, uso de suelo municipal y, cualquier otra disposición urbanística.

### **Artículo 3.-**

Se define lote de fondo de patio, como aquel terreno en reserva urbanizable o no urbanizable, que limita en lindero posterior y/o aledaño a un lote residencial o comercial.

El área se definirá mediante criterio técnico emitido por la Unidad Fondo de Inversión de Bienes Inmuebles, el cual será aprobado por la Jefatura del Departamento de Programas Habitacionales. En caso de ausencia de este, será remitido para su aprobación al superior inmediato. El fondo de patio se trazará, a partir de la proyección de los linderos definidos en el diseño de sitio del proyecto que dio origen al lote residencial o comercial, con el fin de regularizar el fraccionamiento.

La venta de áreas de terrenos definidos de manera técnica como Fondos de patio, deberán ser remitidos a la Junta Directiva para su aprobación.

### **Artículo 4.-**

Se define como lote de reserva no urbanizable, aquella área resultante del fraccionamiento de un inmueble que, por razón de sus particulares condiciones topográficas, o bien de limitaciones de tipo urbanístico o provenientes de la afectación de alguna ley, no pueden ser desarrollados con fines urbanos de fraccionamiento, urbanización o condominio residencial, ni equipados en tal sentido. Se incluyen los lotes que carezcan

de servicios de infraestructura urbana, lotes de fuerte pendiente, sujetos a peligrosidad, afectaciones varias como servidumbres, zonas de protección, reservas acuíferas, diseños viales, parques nacionales uso forestal u otro, o fincas urbanizables sólo a alto costo.

Se define como reserva urbanizable aquella área resultado del fraccionamiento de un inmueble (terreno) cuyo potencial permite el desarrollo habitacional y la infraestructura conexas.

### **Artículo 5.-**

Se define como lote comercial aquel al que se le asigne como finalidad única o compartida el desarrollo de dicha actividad, siendo el resultado de un proyecto habitacional desarrollado por el Instituto conforme el diseño de sitio y las disposiciones normativas aplicables. Los usos comerciales permitidos serán los que se definan según el plan regulador o uso de suelo emitido por el gobierno local donde se ubique el terreno.

### **Artículo 6.-**

Se define como inmueble recuperado, aquel que ha ingresado al patrimonio de la Institución mediante procesos judiciales y/o administrativos.

# GENERALIDADES

## **Artículo 7.-**

Sólo podrán venderse lotes que cuenten con un plano inscrito, visado y vigente en el catastro nacional.

Se exceptúan de esta disposición los fondos de patio, ya que para estos la venta se acuerda mediante un croquis y no un plano de catastro debidamente inscrito, por su condición de ser lotes sin frente a calle pública.

## **Artículo 8.-**

Los lotes que se vendan al amparo del presente reglamento no se le impondrán las limitaciones establecidas en el artículo 42 de la Ley Orgánica del INVU.

## **Artículo 9.-**

Las viviendas adjudicadas mediante los procesos judiciales o administrativos que se vendan a terceros, se les impondrá las limitaciones establecidas en el artículo 42 de la Ley Orgánica del INVU y su reglamento.

## **Artículo 10.-**

El INVU podrá vender inmuebles para el desarrollo urbanístico con financiamiento por medio de fideicomisos, fondos de inversión, préstamos soberanos u otros establecidos en la Ley 1788, mediante convenio, acuerdo u otro dentro del cuadro normativo vigente; el cual deberá ser aprobado por la Junta Directiva del Instituto.

## **Artículo 11-**

Los casos no previstos en el Reglamento serán resueltos por la Junta Directiva, de conformidad con las leyes y reglamentos que regulan esta materia.



# AVALÚO DEL INMUEBLE

## **Artículo 12.-**

La Dirección de Urbanismo y Vivienda y el Departamento de Programas Habitacionales, rendirán apoyo técnico a la Unidad Fondo de Inversión de Bienes Inmuebles, encargada de toda venta para establecer los parámetros de medida, zona y servicios que permitan el correcto desarrollo de todo el proceso de venta de los Bienes Inmuebles.

## **Artículo 13.-**

La venta de los inmuebles, se hará previo avalúo realizado por profesional en arquitectura o ingeniería designado por el INVU, con experiencia en este tipo de labores.

En casos excepcionales la Junta Directiva definirá el valor del inmueble de acuerdo al decreto que lo ampare, o por actualización del índice de Precios al Consumidor (IPC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos. La Junta Directiva definirá el método de valuación para tal efecto, en resguardo del interés institucional. En casos calificados, podrá ser requerida la realización del avalúo por parte de la Dirección General de Tributación Directa.

## **Artículo 14.-**

La vigencia del avalúo será hasta de un año desde su emisión, por lo que superado dicho plazo deberá actualizarse.

Para la disminución de ese periodo, se procederá según lo establecido en la Directriz DIVAL/183-2012 denominada Guía de Valoraciones Administrativas, en su sección 3.4.5 sobre la vigencia de los avalúos.

El periodo de vigencia del avalúo podrá ser variado por medio de acuerdo de Junta Directiva, mediante razonamiento y fundamento justificado.

# **VENTA FONDOS DE PATIO EN LINDERO POSTERIOR Y/O COLINDANTE**

## **Artículo 15.-**

La venta de los fondos de patio en lindero posterior y/o aledaño o colindante de un lote residencial o comercial, se realizará únicamente mediante solicitud de los titulares de los predios colindantes que se beneficien con él y para reunión de fincas mediante escritura pública.

Excepcionalmente en caso de no existir interés demostrado en la adquisición del fondo de patio por parte de alguno de los colindantes, en lindero posterior y/o aledaño a un lote residencial o comercial, se podrá vender a otro colindante inmediato interesado.

## **Artículo 16. -**

El procedimiento de venta directa se llevará a cabo por medio de oferta pública, con lo cual se pretende lograr la más adecuada enajenación mediante venta de los bienes del Instituto, siguiendo los principios de la sana competencia, la oferta abierta y pública, conforme se describe en este reglamento, así como todas aquellas directrices que regulen la materia de contratación administrativa, emanadas de la Contraloría General de la República.

## **Artículo 17.-**

Para proceder con la venta directa de inmuebles, la Unidad Fondo de Inversión de Bienes Inmuebles y el Departamento de Programas Habitacionales, someterá a través de la Gerencia General a la Junta Directiva la lista de bienes a vender y el precio base, y las condiciones de venta y adjudicación.

### **Artículo 18.-**

La Junta Directiva analizará, valorará y aprobará o rechazará la lista de bienes a vender y el precio base para la venta y las condiciones de venta y adjudicación.

De aprobar la venta de los lotes, cuya recomendación fue sometida a su conocimiento, la Junta Directiva ordenará a la Administración, para que se inicie con el proceso correspondiente.

### **Artículo 19.-**

Una vez firme el proceso para la venta del o los inmuebles, la Unidad Fondo de Inversión de Bienes Inmuebles, conformará y custodiará un expediente administrativo debidamente foliado, para continuar con el proceso de formalización de la operación, proceso que debe llevarse en conjunto con el Área de Notariado Institucional.

### **Artículo 20.-**

El oferente deberá formalizar la operación con el Instituto, una vez que haya sido notificado de su escogencia. Se entiende por proceso de formalización el cumplimiento de las condiciones establecidas en el cartel.

### **Artículo 21.-**

Los lotes cuyas ventas no se formalizaron una vez finalizado el proceso de venta, podrán ser nuevamente ofrecidos, previo acuerdo de la Junta Directiva y bajo las mismas condiciones de venta, siempre y cuando el avalúo se encuentre vigente.



Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, San José, Barrio Amón.  
Central telefónica: 2211-0000  
**[www.invu.go.cr](http://www.invu.go.cr)**