

# REGLAMENTOS

## INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

### REGLAMENTO AUTÓNOMO PARA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS

A fin de que se sirva proceder a su ejecución, me permito comunicarle el acuerdo tomado por la Junta Directiva en el artículo N° 3 de la sesión extraordinaria N° 020-2007, celebrada el 30 de agosto del 2007.

#### ARTÍCULO TRES

La Presidencia Ejecutiva presenta a consideración de los señores Directores la modificación al Reglamento de Adquisición y Compra de Tierras.

Analizado el caso, se acuerda:

#### ACUERDO N° 3

Aprobar el siguiente Reglamento:

#### INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

### REGLAMENTO AUTÓNOMO PARA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Disposiciones generales

Artículo 1°—El presente Reglamento tiene como objetivo normar el procedimiento de adquisición de tierras del Instituto, para el cumplimiento de los fines establecidos en las Leyes 2825 y 6735.

Artículo 2°—Para la aplicación de este Reglamento deberá tenerse en cuenta lo dispuesto, en la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 25 de setiembre de 1995, principalmente los artículos 17, 28, 29, 30, 50 al 55; la Ley Forestal N° 7575 del 5 de febrero de 1996, los artículos 13, 15, 19, 20, 33 y 34; Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N° 7779 del 21 de mayo de 1998 y su Reglamento; Ley de Aguas N° 276 del 27 de agosto de 1994 y sus reformas; Planes Reguladores de las Municipalidades; la Convención RAMSAR del 2 de febrero de 1971 y cualquier otra normativa que afecte los procedimientos aquí normados.

Artículo 3°—Para los efectos del presente Reglamento debe entenderse por:

**Adjudicación:** Acto administrativo, válido y eficaz, por medio del cual el Instituto adjudica un predio a una persona física o jurídica.

**Adjudicatario y/o Adjudicatario:** Persona física o jurídica (cooperativas, empresas comunitarias de autogestión campesina y asociaciones), a quien conforme a la normativa vigente, se le ha adjudicado una parcela.

**Área afectada por restricciones:** Corresponde a aquellas áreas restringidas por la Ley Forestal, Ley de Aguas, Ley Orgánica del Ambiente, Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y otras.

**Área no parcelable:** Corresponde a aquella parte del área que no puede ser subdividida para efectos de adjudicación al no estar ocupada o que se debe reservar para la construcción de infraestructura vial, riego, drenaje, instalaciones, centro de población u otros.

**Área parcelable:** Corresponde aquella parte del “área útil para la producción agropecuaria” que por sus condiciones de topografía, suelos y agua, entre otras, se debe dedicar al desarrollo de actividades agro-productivas, pudiendo ser subdivididas para efectos de la adjudicación.

**Área útil para la producción agropecuaria:** Son aquellas áreas correspondientes a la diferencia entre el área total de la finca y el área afectada por restricciones, que están siendo o pueden ser utilizadas para el desarrollo del asentamiento, en forma directa en actividades productivas o en la construcción de infraestructura.

**Beneficiaria y/o Beneficiario:** Persona física o jurídica (cooperativas, empresas comunitarias de autogestión campesina y asociaciones) que, al reunir los requisitos de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825, puede ser adjudicatario(o), arrendatario(o) o propietario(o) de una parcela en los asentamientos del Instituto.

**Comité Sectorial Regional Agropecuario (CSRA):** Es la instancia del Sector Agropecuario, a nivel regional, donde se planifica, coordina y da seguimiento en forma integrada a los Planes Regionales de Desarrollo en cumplimiento de la política del sector productivo.

**Instituto:** El Instituto de Desarrollo Agrario.

**La Comisión:** La Comisión técnica permanente de análisis y calificación de fincas.

**Lote para vivienda:** Toda subdivisión realizada por el Instituto en el área destinada a centro de población de una finca adquirida para conformar un asentamiento campesino, o segregación dentro de una parcela, para la ubicación de una vivienda. El área para este tipo de terreno no excederá los mil metros cuadrados.

**Lote:** Es la modalidad de predio orientado a proporcionar a la población rural una alternativa de propiedad que sea suficiente para la construcción de vivienda, su tamaño debe ser inferior a 1 000 metros cuadrados, ubicado en el centro de población o como complemento a la parcela.

**Parcela:** Es la modalidad de predio orientado a proporcionar a la población rural una alternativa productiva suficiente para desarrollar actividades agroproductivas que propicien el mejoramiento socioeconómico de las familias. Su tamaño se determinará según las características agroecológicas del proyecto productivo y potencial de

desarrollo de cada finca. Dentro del área de la parcela se autorizará la segregación de un lote para vivienda del campesino, con un área no mayor de mil metros, la cual estará sujeta a las mismas limitaciones del principal.

**Periodo de prueba:** Es el periodo establecido para que las personas adjudicatarias demuestren su interés y capacidad de hacer uso adecuado del predio asignado, de acuerdo con la normativa vigente, y hacerse acreedoras del título de propiedad y/o arriendo.

**Predios para otros usos:** Son áreas de uso comunal, como apoyo a la población (plaza de deportes, escuelas, salón comunal, iglesias, Ebais, etc.). También se pueden utilizar para fines administrativos del Instituto, el área es variable de acuerdo con las necesidades, generalmente no excede los 10 000 metros cuadrados.

**Propietaria y/o Propietario:** Persona física o jurídica bajo cuyo nombre se encuentra inscrita, en el Registro Público de la Propiedad, una finca ofrecida en venta al Instituto.

**Solicitante:** Toda persona física o jurídica que haya presentado solicitud formal, utilizando los instrumentos y mecanismos establecidos en la normativa vigente, para que el Instituto le asigne un predio y/o arriendo.

Artículo 4°—La Junta Directiva del Instituto decidirá sobre las tierras a adquirir para la formación de asentamientos campesinos, basada en un estudio técnico que elaborará cada dos años la Dirección de Planificación Institucional, considerando las políticas y estrategias definidas para el sector productivo, la distribución de la tierra, los informes regionales sobre demanda de tierra entre otros. El estudio será presentado a consideración de la Junta Directiva a más tardar el último día hábil del mes de noviembre del año que corresponda. Igualmente, con base en los informes que aporten las Direcciones Regionales, conforme a lo que establece el artículo 5° siguiente, se definirán las zonas rurales del país donde, por su realidad socioeconómica, sea necesaria una intervención, ya sea preventiva o correctiva, del Instituto.

Artículo 5°—Para efectos del informe técnico referido en el artículo 4, cada Dirección Regional, con la participación del Departamento Formación de Asentamientos, elaborará un documento con información actualizada a nivel de cada cantón, que incluya los resultados del análisis integral de las siguientes variables:

- Tenencia y disponibilidad de tierras.
- Índice de desarrollo social (vivienda, educación y salud).
- Índices de empleo y desempleo.
- Presión por tierra. Para este efecto, cada Oficina Subregional debe llevar un registro de las personas que soliciten tierra, tanto individualmente como en grupos organizados. En dicho registro se deberá llevar un estricto orden cronológico de la presentación de las solicitudes para obtener una parcela. El registro debe mantenerse actualizado mediante la incorporación de los cambios ocurridos sea por disolución de grupos, retiro o inactividad de los solicitantes, satisfacción de la demanda, nuevas solicitudes presentadas o cualquier otra situación que afecte el grado de precisión de esta variable. Esta información se enviará semestralmente a la Dirección de Planificación Institucional y a la Jefatura del Departamento Formación de Asentamientos.
- Áreas prioritarias de acción acordadas en el seno del Comité Sectorial Regional Agropecuario, CSRA en coordinación con los gobiernos locales.
- Capacidad de Uso de los suelos y productividad, según actividades productivas.
- Normativa de Ordenamiento Territorial.
- Políticas de desarrollo rural para el sector agropecuario.
- Zonas rurales del país donde, su realidad socioeconómica, sea necesaria una intervención, ya sea preventiva o correctiva, del Instituto.

El documento a que se refiere este artículo seguirá la estructura y lineamientos que define la Dirección de Planificación Institucional y será remitido a ésta, el último día hábil del mes de junio del año correspondiente para que inicie con la elaboración del Plan Operativo Institucional (POI).

Artículo 6°—El Instituto de Desarrollo Agrario realizará al menos una publicación anual en dos medios de comunicación escrita de mayor circulación a nivel nacional y uno local, así como por los medios electrónicos de que disponga el Instituto; indicando los territorios en los cuales se comprarán tierras, a fin de que los interesados presenten sus ofertas, según lo dispuesto en el artículo 12 del presente Reglamento. En caso de que no se presenten ofertas y siendo actividad ordinaria del Instituto la compra de tierras, la Comisión Técnica de Compra de Tierras procederá a estudiar las ofertas que se encuentren en el banco de ofertas de que dispone el Instituto o aquellas que presenten grupos organizados con la finalidad de desarrollar un proyecto productivo viable.

#### CAPÍTULO SEGUNDO

##### De la Comisión Técnica

Artículo 7°—Créase la Comisión Técnica Permanente de Análisis y Calificación de Fincas, la que tendrá como responsabilidades principales las siguientes:

- Verificar que el expediente de cada finca contenga todos los documentos requeridos en este Reglamento.
- Realizar una visita a cada una de las fincas ofertadas las cuales obligatoriamente serán analizadas por la Comisión.
- Elaborar un acta de cada reunión efectuada, en los términos descritos en el artículo 10 de este Reglamento.

- d) Rendir un informe final, a modo de recomendación por cada finca, según lo establecido en el artículo 16 de este Reglamento, correspondiente a la comunicación del acuerdo.

Artículo 8°.—La Comisión estará integrada por seis miembros permanentes, funcionarios o funcionarias del Instituto, que serán:

- 1) El Director o Directora de Formación y Desarrollo de Asentamientos, quien fungirá como Presidente(a) de la Comisión.
- 2) El Jefe(a) del Departamento Formación de Asentamientos, quien fungirá como Secretaria Técnica.
- 3) El Coordinador(a) del Área de Estudios Agroeconómicos.
- 4) El Coordinador(a) del Área de Topografía.
- 5) El Jefe(a) del Departamento Servicios para el Desarrollo.
- 6) Un asesor legal, quien tendrá voz pero no voto, el cual deberá analizar legalmente el expediente de la compra de finca y emitir un informe escrito debidamente firmado, sobre la conformidad de la compra y del procedimiento con el ordenamiento jurídico.

Artículo 9°.—La Comisión, para el mejor desempeño de sus actividades solicitará cuando lo requiera, la participación excepcional de otros funcionarios/as, como Asesores Técnicos con voz pero sin voto.

Artículo 10.—La Comisión se reunirá con la regularidad y en las fechas que al efecto disponga la Presidencia de la misma; para este fin deberá convocarse a sus miembros con, al menos 24 horas de anticipación. El quórum se formará con la totalidad de sus miembros. De cada reunión se levantará el acta respectiva para lo cual se utilizará un libro de actas debidamente foliado y firmado por la persona a cargo de la Auditoría General Institucional. La transcripción de cada acta deberá ser firmada por el Secretario de la Comisión, para su posterior remisión a la Auditoría General Institucional. Las actas de la Comisión deberán contener un acuerdo por cada finca, con la estructura que defina la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, bajo coordinación de la Dirección de Planificación, así como la recomendación de la Comisión, misma que deberá ser firmada por todos los miembros de esta, sea que hayan votado favorable o desfavorablemente, siendo que, en todo caso deberá ser motivado el criterio esbozado por los miembros.

Artículo 11.—La Secretaría Técnica de la Comisión velará porque exista un expediente de cada finca en estudio, en el Departamento de Formación de Asentamientos, responsable de su vigilancia, custodia, y de contar con el respaldo electrónico de cada expediente administrativo, expediente que será debidamente certificado y remitido a la Dirección Regional correspondiente.

### CAPÍTULO TERCERO

#### De la adquisición de tierras para la formación de asentamientos campesinos (parcelarios o de explotación comunal)

Artículo 12.—El Instituto, recibirá ofertas de venta de fincas únicamente en el Departamento Formación de Asentamientos, ubicado en la sede central, en San José. Asimismo, éste notificará y enviará copia de los documentos a la Dirección Regional respectiva para lo procedente.

Las ofertas para ser recibidas y poder proceder a realizar la inspección preliminar, deben presentarse de acuerdo al formato y contenido definido por el Departamento Formación de Asentamientos, adjuntándose los siguientes documentos:

- a) Oferta de venta por un plazo de 6 meses prorrogables, con la información solicitada completa y debidamente firmada por la persona propietaria o su representante legal, especificando el precio de oferta.
- b) Contener una descripción del uso actual, infraestructura interna y recursos naturales. Si la finca tiene más de un 20% de su área total cubierta de bosques, área de suelos de regeneración forestal y/o protección (clases VII y VIII y la excepción de las condiciones especiales establecidas en las Tablas de Ponderación Definidas por la Junta Directiva y las áreas de protección, todas definidas en la Ley Forestal, con respecto al área total de la finca, sea superior a un 20% el propietario debe manifestar, en la opción de venta, si está anuente o no a renunciar al exceso de ese 20% para efectos de cobro, en cuyo caso el Instituto puede aceptar una proporción, individual o combinada, de las restricciones descritas en este inciso.
- c) Original de la certificación del Registro Público, o notarial, de la personería jurídica y fotocopia de la cédula jurídica y de documento de identificación cuando sea una persona física.
- d) Tres copias certificadas del plano catastrado, a escala real (es la escala original que indica el plano), del o las áreas ofrecidas en venta.
- e) Original de la certificación literal actualizada del Registro Público, o notarial conteniendo gravámenes y anotaciones de la o las propiedades ofrecidas en venta.
- f) Certificación de la Comisión Nacional Indígena -CONAI-, confirmando que el área no se encuentra afectada por sus programas

Todo documento recibido por el Instituto debe tener un sello de recibido, en el cual se lea correctamente fecha y hora de recepción, oficina en que se presenta y funcionario que recibe la misma quien tendrá la obligación de verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en este numeral.

Artículo 13.—La Dirección Regional correspondiente realizará una inspección preliminar de cada finca ofrecida en venta que sea de interés, siempre y cuando la finca se encuentre dentro de las áreas definidas en el estudio establecido en el artículo 5. El resultado de la inspección constará en un informe por escrito respetando el formato establecido por la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, bajo coordinación de la Dirección de Planificación.

Artículo 14.—Una vez recibidas las ofertas de fincas a adquirir, en los términos exigidos en el numeral 12, el Instituto deberá:

- a) Inspeccionar y emitir la valoración preliminar sobre el potencial agronómico de la finca, comunicándola dentro de tercer día hábil al oferente.
- b) Elaborar el informe final de las fincas que resultaren con el potencial idóneo, según criterio técnico, para el desarrollo de actividades agropecuarias rentables y competitivas. Para esto, se contará con un plazo de quince días hábiles.
- c) Elaborar en un plazo de quince días hábiles, la propuesta del proyecto productivo, con el apoyo de los funcionarios de las instituciones del sector agropecuario, designados por el Comité Sectorial Regional Agropecuario (CSRA).
- d) Presentar el proyecto productivo al Comité Sectorial Regional Agropecuario (CSRA), para su conocimiento, recomendaciones y aval respectivo.

Las Direcciones Regionales mantendrán un archivo documental y electrónico de las ofertas recibidas. La Jefatura del Departamento Formación de Asentamientos, en su calidad de Secretaria Técnica de la Comisión, procederá a la apertura del respectivo expediente donde constarán, obligatoriamente, los documentos señalados tanto en el artículo 12 como los que a continuación se indica:

- a) Consulta a la Comisión Nacional de Emergencias, referente a si el inmueble bajo estudio se encuentra dentro de zonas de afectación parcial o total, por desastres naturales previsibles.
- b) Consulta al Concejo Municipal que corresponda, misma que deberá ser realizada por el Director Regional, indicando la afectación y posibles restricciones de uso, en el supuesto de que dicho cantón cuente con Plan Regulador de Uso del Suelo.
- c) Original de la oferta de venta al Instituto por un plazo mínimo de seis meses.
- d) Informe de la inspección preliminar del Director Regional, acompañado de la recomendación, expedida por el Comité Sectorial Regional Agropecuario.
- f) Copia de la Tabla de Ponderación aprobada por Junta Directiva.

Artículo 15.—La Comisión cuando lo requiera girará instrucciones para la realización de estudios técnicos complementarios que permitan la adopción de la recomendación que mejor satisfaga el interés público a saber:

- a) Estudio de Ubicación Cartográfica elaborado por el Área de Topografía, indicando si la finca está afectada por zona fronteriza, reservas indígenas, reservas forestales, reservas biológicas y otras e indicando la distancia de los asentamientos más cercanos.
- b) El Estudio de Suelos a nivel de semidetalle, destacando la descripción de las características agroecológicas, uso actual y capacidad de uso. La elaboración de este estudio será responsabilidad del personal técnico del Área de Estudios Agroeconómicos, sin embargo, el Instituto podrá autorizar al personal técnico, con entrenamiento especializado de las Sedes Regionales o contratar los servicios necesarios, para la realización de esos estudios y/o solicitar colaboración de profesionales especializados del Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria (INTA). Cuando el nivel del estudio de suelos no permita definir claramente las características y potencialidad de la finca para el desarrollo de actividades agropecuarias, se procederá a realizar un estudio agrológico más profundo de manera que se pueda establecer, fehacientemente, la conveniencia de su adquisición desde la óptica de su potencial productivo.
- c) El Estudio de Avalúo realizado por personal técnico capacitado de las Sedes Regionales o del Área de Estudio Agroeconómicos del Instituto y optativamente, el realizado por la Dirección de Tributación Directa.
- d) Dictamen legal de la situación registral, elaborado por el abogado o abogada de la Dirección Regional, al cual se le adjuntará certificaciones del Registro Público, respetando el procedimiento de formulación/estructura y contenido técnico del informe definido por la Dirección de Asuntos Jurídicos.
- e) Informe del Departamento Financiero indicando la existencia de contenido presupuestario, así como el origen de los fondos para la compra de la finca, para lo cual formulará un procedimiento, estructura y contenido de este informe.

Artículo 16.—Para ser sometido a conocimiento de la Comisión, el expediente contará con los siguientes documentos, cuya presencia se detallará en el acta respectiva:

- a) Los especificados en el artículo 12.
- b) Los especificados en el artículo 14.
- c) Los informes finales de los estudios técnicos referidos en el artículo 15.
- d) El informe y recomendación enunciados en los numerales 4 y 13.

Artículo 17.—La Comisión analizará los estudios técnicos y demás antecedentes de cada finca, y de cada finca, y de ser necesario designará tres miembros para una inspección final.

Posteriormente, asignará la puntuación correspondiente, de acuerdo con los criterios establecidos en la Tabla de Ponderación aprobada por Junta Directiva.

Los miembros de la Comisión están obligados a emitir su voto, sea positivo o negativo, debiendo dar la justificación pertinente para cada caso. Los resultados se consignarán en el acta respectiva conforme a los términos descritos en el artículo 10. La transcripción de dicha acta constituirá el informe final de la Comisión, el cual será firmado por sus miembros.

Aquellas fincas que no alcancen el puntaje mínimo establecido según los criterios definidos en el artículo 41 de este Reglamento, serán descalificadas, comunicándose así al oferente. El Departamento de Formación de Asentamientos llevará el registro respectivo.

Artículo 18.—El acta de la Comisión y el expediente administrativo original se remitirán a la Presidencia Ejecutiva, para que esta dentro de tercer día, mediante un oficio de traslado, eleve al conocimiento de la Junta Directiva el supra citado informe para su estudio y aprobación correspondiente.

Artículo 19.—La Junta Directiva, previa presentación por parte del Presidente de la Comisión, en compañía del Director Regional de los motivos técnicos y las características agronómicas de la finca, indicando además, una exposición clara del proyecto productivo destacando los aspectos técnicos y financieros y expresando finalmente su recomendación ante el Órgano Colegiado, analizará los expedientes y decidirá sobre cada finca con base a los antecedentes recibidos, la puntuación obtenida y los recursos disponibles.

Si existieran diferencias de criterio entre los miembros de la Junta Directiva se devolverá el expediente a fin de que se aclaren.

Artículo 20.—La Junta Directiva autorizará al apoderado(a) generalísimo de la Institución y a la Comisión realizar los trámites establecidos sobre las fincas aprobadas para su adquisición.

Cuando la Junta Directiva acuerde no adquirir un bien determinado procederá a informar a la persona propietaria, ordenando el registro de dicho acto en el Departamento Formación de Asentamientos, así como el archivo del expediente administrativo. Si la resolución es positiva, se procederá como se regula en los artículos siguientes.

Artículo 21.—El Instituto no pagará la maquinaria, equipo, semovientes, construcciones e instalaciones que se encuentren en los inmuebles que adquiriera, salvo que éstas sean de difícil o imposible separación del inmueble, siempre y cuando, por su indiscutible utilidad para el desarrollo del asentamiento, la Dirección Regional lo justifique y recomiende por escrito.

Artículo 22.—La Secretaría de la Comisión de Adquisición de Fincas, una vez autorizada por la Junta Directiva citará a las personas propietarias de las fincas que calificaron, o quien ostente su representación para negociar la forma de pago y el precio, el cual en todo momento será únicamente hacia la baja.

En esta negociación estará presente, la apoderada(o) generalísima(o) del Instituto, autorizado por la Junta Directiva, el Presidente de la Comisión de Adquisición de Fincas, el Director Regional respectivo, así como el Director Jurídico. Al iniciar el proceso de negociación, la apoderada(o) generalísima(o) del Instituto, advertirá a la persona propietaria que para todos los efectos, se somete a lo dispuesto en este Reglamento. En caso de no llegar las partes a un acuerdo satisfactorio, la Comisión Técnica comunicará a la Junta Directiva, quien tendrá la facultad de descartar las ofertas de venta que considere inaceptables o de acordar que se proceda a la expropiación del inmueble conforme a lo dispuesto en la Ley de Expropiaciones N° 7495 del 3 de mayo de 1995. Una vez concluida la negociación los representantes de la Administración presentes en ésta, levantará un acta que deberá contener lo siguiente:

- a) Día, hora y fecha de la reunión, personas presentes, para lo cual solicitarán los nombres y números de cédula indicando su relación laboral o bien su relación con los vendedores.
- b) Los términos de la negociación: información general de la persona propietaria, precio de oferta, precio establecido en el o los avalúos realizados, acuerdos establecidos con la persona propietaria o su representante legal, destacando el precio total acordado, forma de pago, disponibilidad de recursos y otros aspectos que sean relevantes.

Artículo 23.—Una vez recibida el acta de la negociación, la Junta Directiva ratificará el acuerdo de compra de la finca, comunicándolo a las unidades pertinentes, para su ejecución remitiéndole conjuntamente el expediente administrativo de la adquisición.

Artículo 24.—El acuerdo de compra a que hace referencia el artículo anterior, comprenderá:

- 1) Una parte considerativa, que abarcará los siguientes aspectos:
  - a. Indicación de que existe disponibilidad presupuestaria para la adquisición.
  - b. Indicación de que se tuvo a la vista el respectivo expediente con los documentos mencionados en los artículos 16, 18 y 19 del presente Reglamento.
  - c. Análisis de los antecedentes realizado por la Junta Directiva así como su conclusión y justificación para sustentar el acuerdo de compra.
- 2) Una parte dispositiva, que abarca los siguientes aspectos:
  - a. Descripción del inmueble (detallando los bienes incluidos).
  - b. Decisión de compra del inmueble descrito, destacando el precio total, el desglose de los valores unitarios y forma de pago acordada.
  - c. Autorización al notario o notaria para que confeccione la escritura de compra.

- d. Autorización a la notaria o notario asignado para que determine y gestione la retención del monto correspondiente a los gastos de inscripción.
- e. Orden al Departamento de Finanzas para que a través de su Área de Tesorería, efectúe la retención de dinero, según los términos establecidos en los artículos 24 y 25 de este Reglamento.
- f. Orden al Departamento Formación de Asentamientos para que a través de su Área de Topografía, realice el levantamiento topográfico para la comprobación de la medida de la finca y el levantamiento de detalles.
- g. Orden a la Dirección Regional para que a través de la Oficina Subregional correspondiente, proceda a la recepción del inmueble según lo dispuesto en el artículo 28 de este Reglamento.
- h. Orden al Departamento Formación de Asentamientos para que, a través de la Dirección Regional correspondiente, bajo supervisión del Área de Selección de Familias, se efectúen los estudios de las personas solicitantes de tierra que podrían ocupar el inmueble adquirido (Estudio de Selección de Familias).
- i. Orden a la Dirección Regional correspondiente, para que formule el estudio de Relación Tierra/Familia, con base al Proyecto Productivo presentado al Instituto y que sirvió de sustento para esta negociación, mismo que se rendirá dentro del plazo de treinta días hábiles.
- j. Indicación expresa de que corresponde al vendedor pagar los gastos correspondientes de inscripción y traspaso.
- k. Orden a la Dirección Regional correspondiente para que una vez asentados los adjudicatarios o arrendatarios proceda a tomar las medidas presupuestarias para desarrollar obras de infraestructura que faciliten el desarrollo de la finca adquirida, y declararlo como asentamiento prioritario en toda su atención, por el Sector Agropecuario.

Artículo 25.—El notario o notaria asignada, al recibir la autorización mediante el acuerdo de Junta Directiva, realizará los cálculos para determinar los gastos de inscripción en el Registro Público (honorarios, gravámenes hipotecarios, pago de impuestos y otros), el monto de la retención para efectos de verificación de área y preparará un informe con el detalle de estos costos, el cual enviará al Área de Tesorería del Departamento Financiero, para efectos de la deducción respectiva y emisión de cheques. Además, enviará copia a la Secretaría de la Comisión para que sea anexada al expediente. El informe se realizará de acuerdo al procedimiento, estructura y contenido técnico definidos por el Departamento Financiero.

Artículo 26.—Quien figure como apoderada(o) generalísima(o) de la Institución, convocará a la persona propietaria de la finca adquirida, para el acto de firma de la escritura de traspaso. Con este fin, la notaria o notario asignado, realizará las gestiones necesarias para el otorgamiento de la escritura, para lo cual contará con un estudio registral que se realizará ese mismo día. Firmada la escritura, la notaria o notario iniciará el proceso de inscripción, presentando la escritura ante el Registro Público, de ser posible el mismo día de su firma o en su defecto el día hábil siguiente. Asimismo, enviará una copia de ésta a la Secretaría de la Comisión. El trámite de inscripción se completará de acuerdo con los plazos establecidos en la reglamentación vigente. La Secretaría de la Comisión será responsable de darle seguimiento de inscripción ante el Registro Público.

Inscrito el documento, se remitirá el testimonio original a la Dirección de Asuntos Jurídicos para su archivo definitivo y una copia certificada a la Secretaría de la Comisión y al Área de Titulación.

Artículo 27.—Una vez firmada la escritura, por medio del Departamento Financiero se procederá al pago de la primera parte del valor de la propiedad. Este pago consistirá en un monto igual al precio acordado entre el propietario y el Instituto, menos la cantidad de dinero necesaria para cubrir los gastos de inscripción y el monto de retención referido en el artículo 25.

La retención de dinero mencionada en el párrafo anterior, será de un 30% del precio acordado. El monto retenido será devuelto al vendedor luego de verificar la cabida del inmueble adquirido. Para esto se respetarán los plazos establecidos para cada caso, siempre que no surjan complicaciones, no imputables al Instituto, que impidan completar en forma expedita este proceso.

Las personas encargadas de las actividades notariales que no cumplan oportunamente con lo establecido en los artículos 24 y 25, serán excluidas, por resolución de la Junta Directiva, como posibles prestatarios de ese servicio sin responsabilidad alguna para el Instituto, previo informe de la Gerencia General.

Artículo 28.—El Área de Topografía, según lo dispuesto en el numeral 23 inciso f), iniciará los procesos de comprobación de cabida y levantamiento de detalles, para lo cual contará con un plazo de treinta (30) días naturales, en el caso de fincas menores de cien hectáreas y un máximo de sesenta (60) días naturales en fincas de más de cien hectáreas, para presentar el informe correspondiente. El informe deberá señalar, en un plano, el perímetro de la propiedad, el área total correspondiente a dicho perímetro. Este informe será remitido a la Secretaría de la Comisión para los fines consiguientes.

Artículo 29.—La Dirección Regional respectiva, o el personal que ésta designe, efectuará el acto de recepción del inmueble, para lo cual procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y 15 del Reglamento para el Registro y Control de los Bienes Inmuebles, este acto deberá coordinarse con el propietario, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir del momento en que se reciba la orden, o como lo disponga

la Junta. La Dirección Regional remitirá el original del informe resultante a la Secretaría de la Comisión y así como copia del mismo a las Áreas de Tesorería y Contabilidad del Departamento Financiero. Para los efectos de lo dispuesto en este artículo se seguirá el procedimiento, la estructura y contenido técnico del informe definido por el Departamento Financiero de la Dirección Administrativa Financiera.

Artículo 30.—La Dirección Formación y Desarrollo de Asentamientos preparará un resumen de los informes de comprobación de área y de recepción del inmueble, a fin de presentarlo ante la Dirección Administrativa Financiera, para que por medio del Departamento Financiero y el Área de Tesorería realice los cálculos respectivos para efectuar la devolución del monto retenido, si así corresponde.

El Área de Tesorería enviará copias de los documentos de emisión de cheque de pago de la retención, y del cheque a la Secretaría de la Comisión para que consten en el expediente.

Artículo 31.—El estudio de Relación Tierra-Familia, mencionado en el inciso i) de la parte dispositiva descrita en el artículo 23 de este Reglamento, será formulado en la respectiva Dirección Regional, utilizando como fundamento el proyecto productivo que sirvió de base para la adquisición, para lo cual contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para entregar el estudio correspondiente a la Gerencia General, para que lo remita al conocimiento y aprobación de Junta Directiva, remitiendo a su vez copia a la Jefatura del Departamento Formación de Asentamientos, esta en su calidad de Secretaría Técnica de la Comisión, incorporará al expediente copia del estudio, que debe estar firmado por el profesional responsable y responder a los principios establecidos en el artículo 54 de la Ley 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas.

Artículo 32.—El Área de Topografía en coordinación con la Dirección Regional y Oficina Subregional respectiva, procederá a realizar el prediseño de cada una de las parcelas que conforman el asentamiento. En el área de interés se señalarán todos los detalles como: caminos, quebradas, construcciones, áreas de protección, montañas, áreas parcelables, etc.

Quedará plasmado en un plano, el cual será remitido a la oficina Subregional correspondiente para su aprobación definitiva, la cual indicará su aceptación o en su defecto, las observaciones a realizar.

En casos especiales en donde las fincas requieran de obras para controlar problemas de erosión por pendientes pronunciadas, vientos fuertes y/o drenajes lentos, en el prediseño quedará plasmado las previstas para ubicar la infraestructura que sea necesaria. El diseño de la parcelación, será evaluada por la Unidad Ambiental especializada, con el propósito de garantizar el respeto de la normativa ambiental.

Artículo 33.—Una vez definido el diseño final, el Área de Topografía, procederá a efectuar el replanteo o demarcación de parcelas en el terreno y hará entrega del plano mosaico respectivo y de la demarcación en el campo a la Dirección Regional, para que se proceda a la rifa y entrega de los predios, en un plazo no mayor de sesenta (60) días naturales, conforme a lo dispuesto en el Reglamento Autónomo para la Selección y Adjudicación de Solicitantes de Tierras.

#### CAPÍTULO CUARTO

##### De la adquisición de tierras para solucionar conflictos de ocupación precaria

Artículo 34.—Si durante la tramitación o ya enteramente cumplidos los procedimientos que señala el Capítulo Sexto de la Ley de Tierras y Colonización, denominado “Regulación de Conflictos entre Propietarios y Poseedores en Precario”, el Instituto por medio de su Junta Directiva, decida adquirir el inmueble objeto de conflicto, se aplicará en lo pertinente el procedimiento señalado en el Capítulo III de este Reglamento.

Artículo 35.—Si el inmueble no reúne las condiciones mínimas establecidas en este Reglamento, la finca no podrá ser adquirida.

El acuerdo en ese sentido deberá de ser debidamente motivado y de manera escrita. Será de exclusivo criterio del Instituto ofrecer otras alternativas a las personas ocupantes, de modo que pueda solventarse su problema de tenencia de la tierra.

#### CAPÍTULO QUINTO

##### De los criterios para la calificación y selección de fincas

Artículo 36.—Los elementos a considerar en el análisis evaluativo de las fincas será analizado y definido por la Junta Directiva del Instituto, para lo cual la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, remitirá en los primeros diez días del mes de setiembre de cada año, un informe técnico que recomiende la escala de ponderación para predios que tienen posibilidades de ser adquiridas para conformar asentamientos orientados a la producción agropecuaria comercial. El sistema de calificación luego de aprobado por Junta Directiva entrará en vigencia el primer día hábil del mes de enero hasta el último día hábil del mes de diciembre.

A cada elemento se le asignará un valor relativo individual de tal manera que, una finca con características ideales resultará con una calificación de 100 puntos que estarían definidos por los valores máximos de cada elemento.

Asimismo, la escala de ponderación recomendada, señalará las condiciones mínimas que debe tener una finca para que su adquisición pueda ser considerada, siendo para todos los efectos que el puntaje mínimo no debe ser inferior a 58.0 puntos, de los cuales un mínimo de 15.75 puntos deben ser aportados por el elemento “Clases de Tierras”. De igual forma, dicha escala de ponderación incluirá las condiciones o supuestos en que una finca debe ser descalificada. En caso de descalificación, ésta debe incluirse en la base de datos comunicándose, además, a la persona propietaria, para posteriormente proceder con el archivo del expediente.

Artículo 37.—Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Transitorio I.—En razón de la implementación de la presente reglamentación el Instituto realizará la primer publicación referida en el numeral 6 de este cuerpo normativo a más tardar el día treinta y uno de enero del año dos mil ocho o en su efecto una vez que se cuente con la debida disposición presupuestaria.

Transitorio II.—En relación al informe técnico señalado en el artículo 36 del presente reglamento, por esta única vez se autoriza a la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, para que remita el mismo a conocimiento y aprobación de Junta Directiva, en los primeros diez días del mes de octubre del 2007.

Transitorio III.—A más tardar el 30 de noviembre de 2007, la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, bajo coordinación de la Dirección de Planificación, redactarán un Manual de Procedimientos de Adquisición de Fincas, que regule los procedimientos concretos de compra de fincas.

San José, 30 de agosto del 2007.—Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos.—José Agustín Villalobos Salazar, Director.

Se comisiona al Área de Contratación y Suministros para su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Se comisiona a la Presidencia Ejecutiva remitir el presente Reglamento a la Contraloría General de la República.

Acuerdo aprobado por unanimidad.

Lic. Walter Ulate Calderón, Secretario General de la Junta Directiva.—1 vez.—(O. C. N° 00005137).—C-385400.—(87964).