

## REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE SOLICITANTES 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° 6 de la sesión ordinaria N° 029-2007, celebrada el 3 de setiembre de 2007.

### ARTÍCULO SEIS

Se presenta a consideración de los señores Directores la modificación al Reglamento Autónomo para la Selección y Adjudicación de Solicitantes de Tierras.

Los señores Directores presentan algunas inquietudes, como por ejemplo el tiempo del período de prueba, la hoja de requisitos, la expectativa que se crea desde que se declara adjudicatario a alguna persona.

El Lic. Giovanni López Jiménez, Director, propone que los beneficiarios de tierra del Instituto, se sometan a un período de prueba hasta por 3 años, durante ese tiempo no se le declara adjudicatario, no va tener ningún derecho y si se demuestre que no cumple puede revocarse, va ha ser sujeto de fiscalización agraria e idoneidad, si logra sobrepasarla satisfactoriamente se declarará adjudicatario, con el correspondiente derecho a que se le otorgue un título traslativo de dominio.

Además durante el período de prueba la persona será sujeta del apoyo que la Ley N° 2825 le garantiza.

Analizado el caso:

### ACUERDO N° 6

Aprobar el siguiente Reglamento:

## REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE SOLICITANTES DE TIERRAS

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

Con fundamento en el artículo N° 6, párrafo 2, de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227 del 2 de mayo de 1978 y sus reformas y en el inciso g) del artículo 18 de la Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario N° 6735 del 29 de marzo de 1982, se dicta el presente Reglamento para la Selección y Adjudicación de Solicitantes de Tierras, que regulará los procedimientos de selección para la adjudicación de tierras.

Artículo 1°—El presente Reglamento establece los procedimientos a que deben someterse las personas solicitantes de tierras, (personas físicas o personas jurídicas sin fines de lucro), para el estudio y selección, ya sea para asentamientos campesinos de explotación individual o colectiva.

Artículo 2°—Para todos los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- a. **El Instituto:** El Instituto de Desarrollo Agrario, creado por Ley N° 6735 del 29 de marzo de 1982.
- b. **L.G.A.P.:** Ley General de la Administración Pública.
- c. **La Secretaría:** La Secretaría de la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario.
- d. **Area de selección de familias:** Unidad Administrativa encargada de supervisar y fiscalizar el proceso de selección de las familias solicitantes de tierras.
- e. **Investigación complementaria:** Estudio que se realiza para verificar y ampliar la información obtenida en la encuesta aplicada para la selección de las personas solicitantes de tierra.
- f. **Informantes claves:** Personas de reconocida solvencia moral, destacadas por su participación en las diferentes actividades comunales y organizaciones; así como funcionarios y funcionarias de instituciones del Estado, con oficinas establecidas en la región y que por sus funciones tienen amplios conocimientos de las familias solicitantes de tierra.

- g. **Responsabilidad familiar:** Condición de la persona solicitante de poseer un núcleo familiar a cargo, compuesto por hijos e hijas u otros dependientes que convivan con la misma.
- h. **Adjudicatario o adjudicataria:** Persona física o persona jurídica no constituida como sociedad de capital, que por reunir los requisitos de la Ley de Tierras y Colonización número 2825 de 14 de octubre de 1961, sus reformas y de este Reglamento, se les ha adjudicado un predio.
- i. **Adjudicación:** Acto administrativo válido y eficaz por medio del cual el Instituto a través de su Junta Directiva, le asigna un predio con base en la legislación vigente, a una persona física o jurídica en los términos del inciso h) del presente artículo.
- j. **Arrendatario:** Persona física o persona jurídica no constituida como sociedad de capital, que por reunir los requisitos de la Ley de Tierras y Colonización número 2825 de 14 de octubre de 1961 y del Reglamento de Arriendos, se le ha otorgado un arrendamiento.
- k. **Sistema de selección y adjudicación de tierras:** Base de datos a cargo del Área de Selección de Familias y las Oficinas Subregionales para el control de las familias solicitantes de tierra, adjudicatarias y ex adjudicatarias (por renuncia, revocatoria, trasposos y nulidades de título). Permite además la ponderación de las variables contenidas en la encuesta para obtener los puntajes respectivos.
- l. **Predio:** Área de terreno adjudicada o por adjudicar por el Instituto a una persona física o persona jurídica sin fines de lucro.
- m. **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.
- n. **Lote para la 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.
- ñ. **Elegible:** Solicitante (persona física, o jurídica sin fines de lucro), que por haber reunido los requisitos de la Ley N° 2825 y este Reglamento, puede ser beneficiario de un predio del IDA.
- o. **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, puede ser adjudicataria(o), o propietaria(o) o arrendataria (o) de una parcela en los asentamientos del Instituto.
- p. **Contrato de asignación de tierras:** Contrato de naturaleza mixta administrativo y agrario constitutivo de empresa agrícola, suscrito entre el Instituto y la persona adjudicataria de un predio, en el que constan los derechos y obligaciones de dicha adjudicación o arrendamiento, conforme a los fines de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 y este Reglamento.
- q. **Distribución de costos:** Cuantificación de los costos de la tierra y otras mejoras para determinar el precio por predio a adjudicar.

Artículo 3°—A falta de disposición expresa en este Reglamento, en la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y en la Ley N° 6735 de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario de 29 de marzo de 1982, se aplicarán por su orden: los principios de la empresa agraria dotacional, los principios del derecho agrario, el derecho público, el derecho privado, la jurisprudencia y la costumbre.

Artículo 4°—El Área de Selección de Familias, será la responsable de supervisar y fiscalizar el proceso de selección y de mantener el Sistema de Selección y Adjudicación de Tierras. No se tramitará o aprobará ninguna adjudicación o traspaso si no ha cumplido previamente con el proceso que este Reglamento establece.

Artículo 5°—Será prohibido a los funcionarios del Instituto, participar en trámites relacionados con la selección de solicitantes para la adjudicación, o traspaso de predios, en los que el posible beneficiario o alguno de sus familiares hasta en tercer grado de consanguinidad que tengan interés. Esta prohibición será extensiva a las agrupaciones en las que alguno de sus integrantes presente algún vínculo de consanguinidad y afinidad hasta en tercer grado con funcionarios del Instituto.

Artículo 6°—El Área de Selección de Familias y las Direcciones Regionales llevarán un registro general de todas las solicitudes presentadas, ya sean en forma individual como persona física o jurídica o por grupos de campesinos. La selección se hará de conformidad con la disponibilidad de tierras con que se cuenta para esos fines. La solicitud debe tener numeración consecutiva por Dirección Regional y tener un desprendible.

Artículo 7°—Para los estudios de selección se aplicarán, entre otros, los siguientes instrumentos: Encuesta para la Selección de Solicitantes de Tierra, Escalas de Ponderación y Consulta al Sistema de Selección y Adjudicación de Tierras y Sistema de Titulación. Además, se adjuntará al estudio las constancias o certificaciones que a juicio del Instituto sean necesarias, entre las que se incluirán invariablemente, las indicadas en el artículo 63 de este Reglamento, en lo que a la familia adquirente se refiere. En caso de solicitantes de parcela, éste y su pareja si la hubiera, obligatoriamente deberán aportar todos los documentos a su haber, que demuestren la capacidad y experiencia en trabajos agropecuarios tanto del solicitante.

Artículo 8°—Para la ponderación de las variables de la Encuesta para la Selección de Solicitantes de Tierra, se tomará en cuenta la mejor condición que presente la persona solicitante o su pareja, para lo cual se tendrá un manual de aplicación de las mismas. A su vez queda facultada la Presidencia Ejecutiva, con la recomendación de las unidades técnicas correspondientes, periódicamente realice los ajustes necesarios tanto al sistema de ponderación así como a la encuesta antes indicada.

Artículo 9°—El formulario denominado Encuesta para la Selección de Solicitantes de Tierra, constituye el documento básico para el estudio de solicitantes de parcelas y lotes para vivienda dentro de éstas, constituyendo para todos sus efectos documento público base del proceso de selección de beneficiarios.

Artículo 10.—Se tendrá por elegible la familia, que obtenga un puntaje mínimo de sesenta y cinco por ciento, siempre y cuando no se encuentre en una o más de las razones de exclusión a que se hace referencia en este Reglamento, según corresponda. La condición de elegible tendrá una vigencia de dos años, a partir de la aprobación del estudio por parte de la Junta Directiva.

Artículo 11.—Al presentarse las solicitudes de tierra, en las Oficinas Subregionales, se procederá a llenar únicamente el Formulario de Solicitud de Tierra, que constituye un instrumento que recoge los datos básicos de las personas solicitantes. La Oficina Subregional deberá remitir copia de la solicitud al Área de Selección de Familias que será la encargada de llevar el registro general de solicitudes.

Artículo 12.—Cuando el número de elegibles sea mayor que la capacidad de asentamiento de la finca para parcelas, o lotes para vivienda dentro de la parcela, en primer lugar se aplicará el orden de prelación que establece el artículo 63 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 y en segundo lugar, se dará preferencia a quienes hayan obtenido mayor puntaje. Las restantes personas elegibles serán consideradas conforme a la disponibilidad de tierras.

Artículo 13.—Los estudios de las personas solicitantes de tierra que elaboren las Oficinas Subregionales, serán manejados con la mayor discrecionalidad, hasta tanto la Junta Directiva no haya tomado una resolución al respecto.

Artículo 14.—Los informes que elaboren las Oficinas Subregionales y Direcciones Regionales serán vinculantes para la Junta Directiva. Cualquier omisión o alteración de información o de documentos del proceso, será responsabilidad de las diferentes unidades administrativas, en lo que a cada una corresponda.

Artículo 15.—Tratándose de personas extranjeras solicitantes, deberán demostrar que se encuentran dentro de la categoría de residentes permanentes con al menos cinco años de residencia en el país y que la subcategoría correspondiente les permite realizar actividades económicas independientes, de conformidad con lo estipulado en la Ley General de Migración y Extranjería y conforme lo dispongan las leyes y reglamentos especiales que regulan cada una de las subcategorías de residente permanente. Se exceptúan de esta disposición a las personas extranjeras residentes, cuando se trate de la adjudicación en fincas adquiridas con recursos del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF), creado mediante la Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares N° 5662, ya que la misma en el artículo dos, les impide optar por tierras financiadas con dichos recursos.

## CAPÍTULO II

### Procedimientos generales para la selección y adjudicación de solicitantes de tierra

Artículo 16.—Adquiridos los terrenos por el Instituto y en función de la disponibilidad de tierras, según las políticas, objetivos y el orden de prioridad definidos por la Dirección Superior, las Direcciones Regionales y Oficinas Subregionales, procederán a realizar los estudios correspondientes, para dar curso a las solicitudes presentadas, el Área de Selección de Familias deberá supervisar esta labor.

Artículo 17.—El proceso de selección deberá iniciar con la entrevista por parte del Técnico o Técnica de la Oficina Subregional correspondiente, a los posibles beneficiarios, aplicando para ello el formulario denominado Encuesta para la Selección de Solicitantes de Tierra, misma que deberán de firmar todas las partes incluido el funcionario que llena la encuesta. En caso de observaciones, la técnica o técnico, deberá de insertarlas en el espacio designado para tal efecto o bien en hojas adicionales debidamente numeradas, fechadas y firmadas por el responsable de aplicar la Encuesta. Queda absolutamente prohibido alterar, corregir, modificar de alguna manera la información inserta en la Encuesta original.

Artículo 18.—Posterior a la aplicación de la encuesta, se realizará la Investigación Complementaria, donde se utilizará la entrevista a informantes claves y la observación no regulada, para verificar y enriquecer la información de cada solicitante y su familia. De la investigación complementaria se dejará constancia escrita debidamente firmada por el técnico o la técnica, anexando además la documentación de respaldo que se obtenga en la investigación complementaria a la encuesta respectiva. La investigación complementaria dará especial énfasis al cumplimiento de lo establecido en los incisos a) y c) del artículo 62 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825.

Artículo 19.—Una vez realizada la acción descrita en el numeral anterior, se realizará la revisión general de la encuesta por parte de la Jefatura Regional y el Técnico(a) procederá a ingresar la información en el Sistema de Selección y Adjudicación de Tierras, para las ponderaciones respectivas.

Artículo 20.—El técnico o la técnica regional elaborará un informe que deberá contener como mínimo los siguientes aspectos: justificación para la realización del estudio, antecedentes de las familias solicitantes, cuadro resumen, según el orden de puntaje obtenido, con las calidades legales de las familias estudiadas que resulten elegibles y de las que no resulten elegibles. Dicho informe, será firmado por el técnico o técnica, el Jefe de la Oficina Subregional, el Asesor Legal de la Regional y el Director Regional correspondiente, para su trámite respectivo ante la Junta Directiva, la Oficina Subregional será la responsable del archivo correspondiente de toda la documentación que este proceso genere.

Artículo 21.—La Secretaría General comunicará a la Oficina Subregional, con copia al Área de Selección de Familias, a la Dirección Regional y al Área de Titulación, los acuerdos de aprobación de los informes. La Dirección Regional tendrá la responsabilidad de notificar por escrito a cada familia interesada lo acordado por la Junta Directiva, en un plazo no mayor a quince días hábiles, lo que deberá constar en el expediente del asentamiento.

Artículo 22.—Contra los acuerdos de la Junta Directiva cabrá recurso de reposición y reconsideración, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 344 de la Ley General de la Administración Pública, en relación con el párrafo 3 del artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. El recurso deberá interponerse en la Dirección Regional correspondiente para su trámite ante la Junta Directiva del Instituto dentro del plazo de quince días hábiles, que se comenzarán a contar a partir de la fecha en que se notifique o publique el acto administrativo, debidamente fundamentado con las razones de la desconformidad.

Artículo 23.—Notificadas formalmente las familias solicitantes de la aprobación del estudio y del resultado del mismo y una vez efectuada la parcelación o segregación material de la finca en la que serán ubicadas, la Dirección Regional en coordinación con la Oficina Subregional correspondiente, realizará la asignación de parcelas, mediante sorteo, entre las familias elegibles.

Artículo 24.—El sorteo se efectuará en reunión con las familias elegibles que se convocarán por escrito, por medio de la Oficina Subregional, de conformidad con la capacidad de asentamiento de la finca. El procedimiento a seguir en dicho sorteo, será aquel delimitado por el Manual de Procedimientos de Selección de Familias.

Artículo 25.—De la reunión efectuada para el sorteo se deberá confeccionar un Acta en los términos que se indiquen en el respectivo Manual de Procedimientos para la Selección de Familias.

Artículo 26.—Con base en el resultado obtenido, la Oficina Subregional correspondiente, en un plazo no mayor a un mes y con los vistos buenos de la Dirección Regional y su Asesor Legal, enviará la solicitud de adjudicación a Junta Directiva anexando copia del acta y de la documentación que respalde cambios posteriores al sorteo, así como la distribución de costos por parcela.

Artículo 27.—La Secretaría General comunicará a la Oficina Subregional, con copia al Área de Selección de Familias, a la Dirección Regional y al Área de Titulación, los acuerdos de adjudicación. Las Oficinas Subregionales notificarán por escrito a cada familia interesada dichos acuerdos, en un plazo no mayor a quince días hábiles, para lo que se citará a las familias adjudicatarias para la firma del Contrato de Asignación de Tierras o Arrendamiento. Copias de dicho contrato se mantendrán archivadas en la Oficina Subregional respectiva y en el Área de Selección de Familias.

Artículo 28.—Las familias adjudicatarias de predios no podrán traspasarlos, arrendarlos, dividirlos ni gravarlos, sin previa autorización de la Junta Directiva del Instituto. En el caso de traspasos, el Instituto, para el cumplimiento de sus fines mantendrá su derecho preferente en la adquisición, establecido en la Ley N° 2825. De presentarse esta situación, tendrá un plazo no mayor a ciento veinte días para ejecutar la compra.

### CAPÍTULO III

#### De la selección de personas físicas para la adjudicación de parcelas

Artículo 29.—Para la selección de las familias solicitantes de parcelas, se aplicarán las disposiciones y procedimientos generales establecidos en los Capítulos I y II de este Reglamento, así como lo estipulado en el presente Capítulo. Se contará además, con una escala de ponderación específica para este caso.

Artículo 30.—Los elementos o variables a considerar para la ponderación de las solicitudes de adjudicación o arrendamiento de parcelas, de autorización para segregación de lotes para vivienda en parcela, será analizado y definido por la Junta Directiva del IDA, para lo cual la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, deberá remitir en los primeros diez días naturales del mes de octubre de cada año, un informe técnico que recomiende la escala de ponderación para parcelas, la cual deberá incluirse en el mencionado Manual de Procedimientos para la Selección de Familias.

A cada elemento se le deberá asignar un valor relativo individual de tal manera que, un posible beneficiario que cumpla con características ideales resultará con una calificación de 100 puntos que estarían definidos por los valores máximos de cada elemento. En caso de descalificación, ésta debe incluirse en la base de datos comunicándose, además, al beneficiario, para posteriormente proceder con el archivo del expediente.

Una vez rendido el informe técnico, la Junta Directiva, analizará el mismo y discutirá su aprobación en sesiones extraordinarias.

Artículo 31.—Los Beneficiarios en período de prueba deben comprometerse a explotar la parcela personalmente y con sus descendientes, hasta el segundo grado de consanguinidad y que vivan con ellos, siempre que estén en condiciones físicas de hacerlo.

Respetando el debido proceso se dará por descalificada una familia solicitante de tierra si incurriere en alguna de las causales establecidas en los numerales 67 y 68 de la Ley 2825.

Artículo 32.—Las personas beneficiarias deberán de sujetarse a un período de prueba de hasta tres años, plazo en el que se le practicarán la efectiva fiscalización agraria, siendo que si se logra acreditar su vocación agrícola productiva y el cumplimiento de sus obligaciones, todo a satisfacción del Instituto, se le entregará el respectivo título traslativo de dominio variando su categoría a adjudicatario. Durante este período de prueba, al beneficiario no le asiste derecho subjetivo alguno.

Para efectos de la fiscalización agraria durante el período de prueba en mención, la Oficina Subregional correspondiente realizará, al menos dos veces al año, una evaluación general de las familias adjudicadas, la que constará en un informe debidamente sustentado.

Si en esta evaluación se determina que las personas adjudicatarias han cumplido a satisfacción con sus deberes y obligaciones, según lo establecido en el Manual de Procedimientos de Selección de Familias, tendrán derecho a que se les otorgue el correspondiente título traslativo de dominio.

Por el contrario, las que obtengan una calificación inferior se harán acreedoras a una amonestación por escrito de parte de la Oficina Subregional correspondiente.

En la segunda evaluación las personas adjudicatarias que obtengan una calificación de 65% o superior tendrán derecho a que se les otorgue el correspondiente título; las que obtengan de 64% se les iniciará el procedimiento de revocatoria por parte de la Oficina Subregional.

Para la tercera evaluación se aplicará el mismo procedimiento establecido en el párrafo anterior.

En la cuarta y última evaluación las personas adjudicatarias que obtengan una calificación de 65% o superior tendrán derecho a que se les otorgue el correspondiente título y las que obtengan una calificación inferior se les iniciará el procedimiento de revocatoria por parte de la Oficina Subregional correspondiente.

### CAPÍTULO IV

#### De la selección de personas físicas para la adjudicación de lotes para vivienda y predios para otros fines

Artículo 33.—Conforme lo estipulado en los artículos 57, 70, 87 y 156 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825, el Instituto reservará o facilitará en los asentamientos, las áreas requeridas para el establecimiento y desarrollo de centros de población, de los servicios públicos y de otros servicios básicos para el desarrollo social.

Artículo 34.—Para efectos de autorizar la segregación de un lote para vivienda dentro de una parcela, o adjudicar un predio de esta índole dentro del Centro de Población del Asentamiento, se aplicarán las disposiciones y procedimientos generales establecidos en los Capítulos I y II de este Reglamento y en especial lo estipulado en el presente Capítulo en lo que corresponda. Para la selección de beneficiarios en este tipo de predio, se deberá respetar lo establecido en el numeral 30 del presente Reglamento.

Artículo 35.—En caso de que una persona física requiera de un predio para otros fines que no sean la construcción de vivienda en parcela o la explotación agrícola directa, deberá realizar una solicitud ante la Oficina Subregional correspondiente. Esta solicitud deberá contener lo siguiente:

- Nombre de la persona solicitante y su pareja.
- Ubicación del predio solicitado.
- Justificación del proyecto a realizar en el predio solicitado, con su respectivo detalle a nivel de perfil, donde, entre otros aspectos, se demuestre el beneficio directo para la comunidad.
- Declaración jurada de que no posee tierras aledañas a la comunidad o que las que posee no son aptas para el desarrollo del proyecto.
- Dependiendo de la actividad, deberá verificarse y dejarse constancia de que no existe impedimento de requisitos o trámites por parte de otros entes para el desarrollo del proyecto.

Artículo 36.—Toda solicitud de predio para otros fines que no sean agropecuarios, deberá ser acompañada de las constancias o certificaciones que a juicio del Instituto deban presentarse, dentro de las cuales se adjuntarán invariablemente las indicadas en el artículo 50, en lo que al solicitante se refiere.

Artículo 37.—La Oficina Subregional valorará la solicitud la que deberá contener un análisis sobre la viabilidad del proyecto productivo para el cual se solicita un predio para ser remitida a la Junta Directiva con el visto bueno de la Asesoría Legal Regional y del Director Regional.

La Junta Directiva aprobará o improbará la solicitud y la comunicará a la Oficina Subregional, con copia a la Dirección Regional, al Área de Selección de Familias y al Área de Titulación.

Artículo 38.—Las familias adjudicatarias o arrendatarias de parcelas podrán optar por la respectiva autorización para segregar un lote para vivienda dentro de su parcela, siempre y cuando demuestren su necesidad, en razón de las condiciones de la parcela con respecto a la ubicación y servicios generales requeridos, para lo cual se le aplicará, en lo que corresponda, lo establecido en este Capítulo.

Artículo 39.—Las personas autorizadas para segregar de su parcela un lote para vivienda o bien un lote para vivienda dentro del Centro de Población, tendrán un plazo de un año, a partir de la fecha de otorgamiento del título de propiedad, para iniciar su construcción y de seis meses para concluirla. Las Oficinas Subregionales velarán por el cumplimiento de estas disposiciones.

Si por alguna razón injustificada y existiendo los servicios básicos las personas adjudicatarias no pudieran construir en el plazo fijado o destinaran el predio para otro fin, distinto al aprobado, su adjudicación quedará sin efecto y se procederá con el trámite correspondiente de revocatoria y subsecuente nulidad de título, si lo hubiera.

## CAPÍTULO V

### De la adjudicación de predios a personas jurídicas sin fines de lucro

Artículo 40.—El Instituto podrá otorgar tierras a personas jurídicas sin fines de lucro, de conformidad a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 6735, inciso j) y artículo 1 de la Ley 2825, inciso 6).

Artículo 41.—Para el estudio de una solicitud de persona jurídica, se aplicarán las disposiciones y procedimientos generales establecidos en los Capítulos I y II de este Reglamento en lo que corresponda, y en especial lo estipulado en el presente Capítulo.

Artículo 42.—Las personas jurídicas sin fines de lucro, podrán optar a la adjudicación de un predio, para un proyecto específico, debiendo realizar una solicitud ante la Oficina Subregional correspondiente, adjuntando Estudio de Factibilidad Productiva del Proyecto, el cual deberá estar relacionado con el Desarrollo Rural.

La solicitud deberá respetar lo establecido en el numeral 35 del presente Reglamento.

Artículo 43.—Toda solicitud de un predio, por parte de personas jurídicas sin fines de lucro, será acompañada de las constancias o certificaciones que a juicio del Instituto deban presentarse.

Artículo 44.—Con base en los requisitos establecidos, el Técnico(a) realizará un estudio de la solicitud para ver su procedencia, viabilidad del proyecto productivo, esta podrá denegarse en las siguientes situaciones:

- Que la personería jurídica y la cédula respectiva no estén vigentes.
- Que se demuestre que la persona jurídica o uno o más de sus miembros posee bienes muebles o inmuebles suficientes para el desarrollo del proyecto.
- Que el proyecto presentado por la persona jurídica sea contrario a los fines institucionales.
- Que el proyecto presentado no sea afín con los objetivos de la persona jurídica.
- Que el proyecto presentado no sea de interés o beneficio para la comunidad donde se llevaría a cabo.
- Que se verifique que la persona jurídica suministró información falsa.
- Que se demuestre que la persona jurídica está en proceso de liquidación o disolución.

Artículo 45.—La Oficina Subregional analizará y valorará la solicitud y remitirá con su recomendación respectiva un informe a la Junta Directiva, con los vistos buenos del Asesor Legal Regional y el Director Regional.

Artículo 46.—La Oficina Subregional será la responsable por el archivo correspondiente de toda la documentación que este proceso genere.

Artículo 47.—Las personas jurídicas adjudicatarias de tierras tendrán un máximo de seis meses, a partir de la notificación de la adjudicación, para empezar a desarrollar las actividades previstas en el predio. Las Oficinas Subregionales velarán por el cumplimiento de estas disposiciones.

Si por alguna razón injustificada la persona jurídica adjudicada no pudiera iniciar el desarrollo del proyecto en el plazo fijado, se procederá con el trámite correspondiente de revocatoria y subsecuente nulidad de título, si lo hubiera.

## CAPÍTULO VI

### Del procedimiento para el traspaso de predios a personas físicas o jurídicas

Artículo 48.—Durante la vigencia del periodo de prueba de hasta tres años, no se autorizarán traspasos o venta de mejoras de parcelas, conforme a lo establecido en este Reglamento y en el Contrato de Asignación de Tierras. Si en este periodo, la persona adjudicataria no desea continuar en la parcela, el Instituto recuperará el predio y procederá a realizar un avalúo de las mejoras útiles y necesarias, realizadas por la familia.

Artículo 49.—La persona adjudicataria que posea el título de propiedad de su predio y decida vender y el Instituto no ejerza su prioridad de adquisición, deberá solicitarlo, conjuntamente con su pareja y la persona adquirente y su pareja respectiva, a la Oficina Subregional mediante el formulario "SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA TRASPASO" aportando los documentos requeridos según dicho formulario, en caso de que no presente personalmente la solicitud, podrá enviarla debidamente autenticado por Abogado.

En caso de que la adquirente sea una persona jurídica sin fines de lucro, se procederá, en lo que corresponda, con lo establecido en el Capítulo V de este Reglamento.

La persona que participe como comprador debe someterse a lo establecido en este Reglamento para aplicar como beneficiario del predio.

Artículo 50.—Para la aprobación de traspasos de predios debe estar demostrado por parte de la persona vendedora, que la totalidad de deudas con el Instituto se encuentran efectivamente canceladas, debiendo aportar constancias extendidas por las Áreas de Tesorería y Crédito Rural del Instituto, o por la unidad administrativa regional que corresponda. Se exceptúan de esta disposición las segregaciones en cabeza de su dueño.

Artículo 51.—Luego de aportados los documentos anteriores se suscribirá la Solicitud de Autorización de Traspaso entre las personas vendedoras y las personas compradoras, las cuales deberán indicar la aceptación del precio del traspaso. Este formulario debe adjuntarse a la encuesta para el trámite correspondiente.

Artículo 52.—El técnico o la técnica de la Oficina Subregional, procederá a aplicar la totalidad de evaluaciones y estudios descritos en el presente Reglamento.

Una vez comprobada la idoneidad para ser beneficiario del Instituto con la aplicación de lo establecido en este Reglamento.

Artículo 53.—La Oficina Subregional, una vez recibida la solicitud de traspaso de un predio, contará con un plazo máximo de treinta días naturales para analizar, estudiar y remitir a la Dirección Regional el expediente completo con la recomendación que corresponda conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Artículo 54.—Finalizados los estudios anteriores, la Oficina Subregional, elevará un informe técnico detallado denominado "Estudio sobre solicitud de traspaso" a la Dirección Regional correspondiente, para su conocimiento y trámite ante la Junta Directiva, adjuntándose el expediente administrativo completo.

Artículo 55.—Comprobado en la Dirección Regional que el expediente administrativo esté completo y que se han cumplido los procedimientos establecidos, en un plazo máximo de quince días naturales remitirá la solicitud de traspaso con la recomendación respectiva a la Junta Directiva a efecto de que resuelva lo que proceda.

Artículo 56.—Una vez autorizado el traspaso, deberá comunicarse a la Dirección Regional y Oficina Subregional respectiva, con copia al Área de Selección de Familias y al Área de Titulación, para su debida notificación, por escrito, a las partes interesadas, en un plazo no mayor de quince días naturales. En caso de que el traspaso sea aprobado, el mismo deberá ejecutarse en los dos meses siguientes, de lo contrario perderá vigencia, lo cual debe consignarse en el acto administrativo de autorización respectivo. Autorizado el traspaso, las personas adquirentes deberán presentarse a la Dirección Regional, al Asesor Legal el Primer Testimonio (original y tres copias) y tres copias del respectivo acto en donde se autoriza el traspaso, a fin de obtener el Refrendo respectivo.

Artículo 57.—Si la Junta Directiva denegara el traspaso, la Oficina Subregional correspondiente deberá darle seguimiento, a fin de verificar si el mismo se ha efectuado ilegalmente, en cuyo caso iniciará los trámites de desalojo, revocatoria y subsecuente nulidad de título.

## CAPÍTULO VII

### De la segregación de parcelas para la adjudicación a personas físicas o jurídicas

Artículo 58.—El Instituto podrá autorizar la segregación de un lote en la parcela adjudicada, siempre y cuando las mismas sean en cabeza de su dueño o a favor de familiares en primer grado (padres a hijos y viceversa), para lo cual deberán presentarse en la Oficina Subregional a iniciar el trámite correspondiente. No se autorizarán segregaciones en parcelas que estén en Periodo de Prueba.

Artículo 59.—Para la segregación, la persona solicitante y su pareja deberán llenar el formulario de solicitud correspondiente y aportar los documentos que se indiquen en el mismo.

Artículo 60.—La solicitud y documentación adjunta, deberá ser remitida a la Dirección Regional conjuntamente con el informe y recomendación correspondiente, para su resolución o trámite ante la Junta Directiva cuando la solicitud de segregación sea a favor de familiares en primer grado, en cuyo caso se deberá de seguir el procedimiento normal de traspaso ante el órgano competente.

Artículo 61.—Las Direcciones Regionales previa verificación de requisitos estarán facultadas para autorizar las segregaciones en cabeza de su dueño, para lo cual procederá a emitir la resolución pertinente, donde se autoriza o no la segregación solicitada.

Artículo 62.—Una vez elaborada la resolución, la misma será comunicada a la Oficina Subregional, con copia al Área de Selección de Familias y al Área de Titulación. Las Oficinas Subregionales tendrán la responsabilidad de notificar por escrito a las personas interesadas, lo que corresponda según dichas resoluciones.

Artículo 63.—Contra las resoluciones que se emitan, cabrá recurso de apelación ante la Junta Directiva del Instituto.

Artículo 64.—Una vez autorizada la segregación en cabeza de su dueño, deberá recurrir ante Notario para el trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, para lo cual solicitará el refrendo ante la Asesoría Legal Regional y deberá adjuntar el Primer Testimonio (original y tres copias) y tres copias de la resolución de autorización.

Artículo 65.—Si la segregación de parcelas es para traspasar áreas a personas físicas, éstas deberán presentarse con las personas adjudicatarias a la Oficina Subregional correspondiente a iniciar el trámite, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el capítulo VI de este Reglamento.

Artículo 66.—Toda solicitud de segregación de un lote dentro de una parcela deberá ser acompañada de las constancias o certificaciones indicadas en el formulario denominado "SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA TRASPASO", en lo que al adquirente se refiere. Adicionalmente, se deberá aportar un detalle del uso que se va a dar al área que se pretende segregar.

Artículo 67.—En caso de la segregación para traspasar un lote conforme al artículo anterior, será necesario un informe técnico de la Oficina Subregional, donde indique que no se afecta la explotación de la parcela como unidad económica familiar.

## CAPÍTULO VIII

## De las renunciaciones, permisos, revocatorias y nulidades de títulos

Artículo 68.—Si por alguna razón la persona adjudicataria y su pareja se viesen imposibilitados de continuar permanentemente al frente de su predio, deberán devolverlo al Instituto mediante renuncia formal por escrito a la adjudicación del mismo. La renuncia deberá presentarse ante la Oficina Subregional correspondiente, quien la remitirá junto con un informe detallado a la Dirección Regional, la que a su vez lo enviará a la Junta Directiva.

Artículo 69.—En los casos en que exista título de propiedad, la persona renunciante y su pareja deberán hacer su solicitud en forma expresa ante la Oficina Subregional, un Notario(a) Público de este Instituto, con el debido visto bueno de la Oficina Subregional encargada del asentamiento, la que verificará si existen deudas del adjudicatario(a) con el Instituto. La aceptación de la renuncia la realizará el Notario(a), quien confeccionará la correspondiente escritura de reversión del predio al Instituto, sin que se necesite la autorización previa de la Junta Directiva. El Notario(a) comunicará por escrito a la Junta Directiva para que emita el acuerdo para dejar sin efecto la adjudicación.

El Instituto no aceptará ninguna renuncia si sobre la propiedad existen deudas con Garantía Hipotecaria Externas al IDA.

Artículo 70.—En caso de que la imposibilidad para atender el predio sea temporal, la persona adjudicataria y su pareja deberán comunicarlo a la Oficina Subregional correspondiente, a fin de que se tomen las previsiones del caso y una vez cumplido el permiso, deberán asumir nuevamente la explotación directa de su predio.

Las autorizaciones temporales serán tramitadas por la Dirección Regional correspondiente y las mismas no excederán los tres meses.

Artículo 71.—La calidad de adjudicatario(a) emitida por el Instituto podrá ser revocada en cualquier momento durante el período de prueba de hasta tres años, en los siguientes supuestos:

- Cuando de los informes anuales de fiscalización agraria realizada por la Oficina Subregional, se acredite la violación de las estipulaciones de la Ley 2825 y los reglamentos internos.
- Cuando los datos y documentos suministrados en el estudio por el adjudicatario(a) y su pareja son falsos; así como por incumplimiento de uno o más de las estipulaciones contenidas en el Contrato de Asignación o arrendamiento de Tierras.

Procederá también la revocatoria, en cualquier momento, cuando existiendo título de propiedad, el adjudicatario(a) o arrendatario(a) incurriese en violación de alguna de las causales establecidas en el artículo 68 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825, o bien se violasen disposiciones restrictivas, limitativas y prohibitivas de la citada Ley.

Procederá además, el trámite de revocatoria en los casos en que tratándose de extranjeros, éstos pierdan su status de residente permanente por cualquiera de las causales previstas en la Ley General de Migración y Extranjería y de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de este Reglamento.

Artículo 72.—El procedimiento de revocatoria de una adjudicación con la subsecuente nulidad de título de propiedad, en el caso de que lo hubiera, lo realizará la Dirección Regional a través del abogado(a) de la respectiva región y el mismo servirá para el mejor cumplimiento de los fines de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825, en armonía con los derechos de los adjudicatarios(as). El procedimiento respetará el debido proceso consagrado en nuestra Constitución Política y tendrá por objeto, tal como lo establecen los principios fundamentales que informan el Derecho Procesal Administrativo, la búsqueda de la verdad real de los hechos.

Artículo 73.—Para proceder a la revocatoria de la adjudicación con la subsecuente nulidad de título de propiedad, en caso de que lo hubiera, sobre un predio, se seguirán los siguientes trámites:

- a) Cumplido el proceso de amonestación que establece el artículo 68 de la Ley 2825, la Oficina Subregional del lugar donde se encuentre el inmueble, deberá rendir un informe detallado sobre el incumplimiento que se le imputa a los adjudicatarios(as), el cual será remitido a la Dirección Regional respectiva.
- b) El abogado(a) de la región, después de haber recibido y valorado jurídicamente la causal imputada con la prueba que la administración ofrece, dictará resolución inicial en la cual se observarán todas las formalidades del artículo 249 de la Ley General de la Administración Pública y convocará a los adjudicatarios (as) a una comparecencia oral para que se apersonen ante la Dirección Regional a hacer valer sus derechos y ejercer su defensa sobre los cargos que se le imputan. El ofrecimiento que se haga antes de la celebración de la comparecencia deberá formularse por escrito. En todo caso, en la fecha indicada, deberá aportarse y ofrecerse toda la demás prueba de descargo. La comparecencia se fijará en un plazo no menor de quince días hábiles a partir de la notificación.

Al notificarse la primera resolución personalmente o en el domicilio del administrado, se le prevendrá del señalamiento del lugar y medio para atender notificaciones. De no hacerlo en el plazo de tres días a partir de la notificación inicial, toda otra resolución que se dicte se tendrá por notificada con el solo transcurso de veinticuatro horas luego de dictada.

- c) La resolución de la Dirección Regional a que se refiere el artículo anterior, se notificará formalmente a las personas adjudicatarias en su casa de habitación o en su lugar de trabajo. En caso de que no se hallare, se procederá a notificar, si es habido mediante publicación de dos edictos en el Diario Oficial *La Gaceta*. Si el trámite de revocatoria se fundamentare en el abandono del predio y en el informe de la Oficina Subregional consta expresamente, que la persona adjudicataria no se encuentra residiendo en el predio que le fue adjudicado, el abogado(a) regional, podrá, en la misma resolución antes referida, ordenar que la notificación se haga mediante publicación de dos edictos en el Diario Oficial *La Gaceta*, en cuyo caso se tendrá por hecha una vez vencido el término del emplazamiento.
- d) Las personas adjudicatarias y el Instituto, deberán presentar toda la prueba en el momento de la audiencia, incluida la testimonial, la que se recibirá en ese mismo acto.
- e) Realizada la audiencia y evacuada la totalidad de la prueba ante el abogado(a) regional, se procederá a remitir su recomendación a la Junta Directiva, quien dictará el acto final en las diligencias de revocatoria. La recomendación de este funcionario no es vinculante para la Junta Directiva pero, en caso de no acogerla, deberá motivar su resolución, tal como lo establece el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública.
- f) El acto final se notificará a los adjudicatarios(as), en el caso de que haya señalado lugar para notificaciones y se le indicará, que si no está conforme con lo resuelto cuenta con el plazo de cinco días hábiles para interponer recurso de apelación correspondiente, para ante el Tribunal Superior Agrario. El escrito deberá presentarse ante la Dirección Regional respectiva, la cual lo remitirá junto con el expediente y un informe sobre lo planteado, al referido Tribunal. En caso de no haberse señalado lugar para notificaciones, por resolución fundamentada, el acto final quedará notificado en el transcurso de las veinticuatro horas siguientes a la fecha en que se dictó.
- g) La resolución final, además de ordenar la revocación de la adjudicación y la anulación del título de propiedad sobre el predio, si lo hubiera, también ordenará el desalojo del administrado(a) y el respectivo pago de mejoras.
- h) Firme la resolución que declara extinto el derecho del administrado(a), se ordenará que se practique el respectivo avalúo de mejoras que hubiere en el terreno, el cual se deberá llevar a cabo en quince días naturales, posterior a ello será remitido al conocimiento y aprobación por parte de la Junta Directiva. Una vez aprobado el avalúo, la Administración deberá cancelar al administrado revocado, previo abono de las deudas que pudiera existir en favor del Instituto, el monto fijado como mejoras en un plazo máximo de tres meses. Si las personas exadjudicatarias se rehúsan a desalojar el inmueble en forma voluntaria, una vez que se les haya cancelado el importe de las mejoras, se procederá a solicitar al Ministerio de Seguridad Pública la ejecución del desalojo. Cuando el administrado(a) no hubieran querido recibir el monto a pagar por mejoras, se depositará judicialmente, previo cumplimiento de los trámites de oferta real de pago, antes de ejecutar el citado desalojo.

Artículo 74.—Los predios que quedasen disponibles por renunciaciones, revocatorias o nulidades de títulos, serán adjudicados en el plazo de sesenta días naturales, nuevamente entre las personas solicitantes de la Región, dando prelación a los restantes calificados a los cuales se refiere el artículo 13 de este Reglamento.

Artículo 75.—Este Reglamento deroga el Reglamento Autónomo para la Selección y Adjudicación de Solicitantes de Tierras, aprobado por la Junta Directiva en el artículo 24 de la sesión N° 051-03 del 10 de noviembre del 2003 y artículo 38 de la sesión N° 053-03 celebrada el 24 de noviembre del 2003, publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* N° 13 del 20 de enero del 2004, así como cualquier otra disposición reglamentaria que se le oponga.

Artículo 76.—Las Oficinas y Direcciones Regionales no podrán solicitar la adjudicación y titulación de un predio si no cumple con lo dispuesto en la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos o si se encuentra afectada por lo señalado en los numerales 13 y 15 de la Ley Forestal.

Artículo 77.—Rige a partir de su publicación en Diario Oficial *La Gaceta*.

Transitorio I.—Los trámites de estudios y trasposos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de este Reglamento, se concluirán conforme a los procedimientos de la normativa anterior.

Transitorio II.—En el caso de lotes y granjas familiares adjudicadas mediante el Reglamento Autónomo para la Selección y Adjudicación de Solicitantes de Tierras, publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* el 20 de enero del 2004, derogado mediante el presente cuerpo normativo, y que deban ser recuperadas y adjudicadas a nuevas familias se deberá aplicar lo establecido en el mencionado instrumento jurídico derogado.

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.  
Comuníquese. Acuerdo firme.

Lic. Walter Ulate Calderón, Secretario General de la Junta Directiva.—1 vez.—(O. C. N° 00005137).—C-494860.—(87965).