

PODER EJECUTIVO

DECRETOS

N° 39688-MAG

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Y EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

En ejercicio de las facultades establecidas en los Artículos 140, incisos 3) y 18) y 146 de la Constitución Política, Artículos 27, 28 y 121 de la Ley General de la Administración Pública N° 6227; la Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (Inder) No.9036 y su Reglamento; Ley de Tierras y Colonización (ITCO) No.2825, Ley Forestal No. 7575, Ley de Segregación de Terrenos pertenecientes al Refugio de Vida Silvestre de la Frontera Norte No.7774, Ley General de Caminos No. 5060, Ley Constitutiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados No.2726, Ley de Aguas No. 276, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No.6043, Ley sobre Patrimonio Nacional Arqueológico No. 6703, Ley Indígena No.6172, Código de Minería No.6797, Código Municipal No.7794, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos No. 8220, Ley General de Migración y Extranjería No. 8764 y Ley de Notificaciones Judiciales No. 8687.

CONSIDERANDO:

1. Que la Ley de Tierras y Colonización N° 2825, señala en su Artículo 7 inciso f) que los terrenos comprendidos dentro de los 2 km de la Franjas Fronterizas son considerados inalienables y no susceptibles de adquirirse por denuncia o posesión, con excepción de aquellos que cuente con título legítimo.

2. Que mediante Dictamen C-223-2015 de fecha 19 de agosto de 2015, la Procuraduría General de la República, señala que por Ministerio de Ley, el Instituto de Desarrollo Rural, es competente para administrar los terrenos en la franja fronteriza sur, excepto los bienes demaniales que la misma comprenda y que estén a cargo de otros entes u órganos administrativos con competencia exclusiva atribuida por leyes especiales, y en la franja fronteriza norte, los terrenos urbanos construidos o no, dentro del área segregada del Refugio Nacional de Vida Silvestre de la Frontera Norte por la Ley 7774 del 24 de junio de 1998.

3. Que se debe establecer el sustento legal para el aprovechamiento de los terrenos de franja fronteriza administrados por el INDER, encaminado a favorecer el desarrollo con una visión multidimensional y multisectorial.

Por tanto,

DECRETAN:

REGLAMENTO AL OTORGAMIENTO DE CONCESIONES

EN FRANJAS FRONTERIZAS

TITULO I

ASPECTOS GENERALES DEL REGLAMENTO

CAPITULO I

OBJETO, DEFINICIONES Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1°- Objeto: El presente Reglamento tiene como fin establecer un marco general que le permita al Instituto de Desarrollo Rural la administración de los terrenos comprendidos

dentro de las franjas fronterizas Norte y Sur, en los que ejerce su competencia y el procedimiento aplicable para otorgar concesiones.

Artículo 2°- Definiciones: Para todos los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

a) CANON: Monto de la cuota en dinero que anualmente debe cubrir el CONCESIONARIO(A) por concepto del uso de la concesión.

b) CONCESIÓN: Derecho real administrativo otorgado por la Junta Directiva del Instituto, para el disfrute o aprovechamiento de un predio en Franja Fronteriza.

c) CONCESIONARIO(A): Persona física o jurídica declarada como titular o beneficiario de una concesión en franja fronteriza.

d) CONTRATO DE CONCESIÓN: Convenio entre el Instituto y el Concesionario por medio del cual se formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas ambas partes.

e) DIRECCIÓN REGIONAL: Unidad Administrativa Regional del Instituto responsable de coordinar y supervisar los procesos de desarrollo rural territorial, en los términos del Artículo 4 inciso c) de la Ley 9036.

f) FONDO DE TIERRAS: Unidad administrativa del Instituto creada por Ley 9036, encargada de elevar a conocimiento y resolución de Junta Directiva las solicitudes de concesión.

g) FRANJA FRONTERIZA: Zona de terreno de 2000 metros de ancho a lo largo de las fronteras con Nicaragua y Panamá, que ostenta la condición de inalienabilidad.

h) INSTITUTO: Instituto de Desarrollo Rural, creado por Ley N° 9036 del 29 de mayo de 2012.

- i) OCUPANTE: Persona física o jurídica que a cuenta y riesgo propio ocupa un predio ubicado dentro de la FRANJA FRONTERIZA y que ejerce actos de aprovechamiento directos.
- j) OFICINA SUBREGIONAL: Unidad administrativa del Instituto que depende de una Dirección Regional.
- k) ORGANIZACIONES COMUNALES: Organización legalmente creada, a través de la cual las comunidades se constituyen para liderar e impulsar procesos de mejora comunitaria.
- l) ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO: Organización no lucrativa atendiendo su pacto constitutivo.

Artículo 3°-Ambito de Aplicación: El INSTITUTO podrá otorgar terrenos en concesión dentro de las FRANJAS FRONTERIZAS bajo su administración, siempre y cuando los mismos no afecten el Patrimonio Natural del Estado, la zona Marítimo Terrestre, Aguas de Dominio Público y perímetros legales de protección de las fuentes que surtan de agua o puedan surtir en el futuro a una población, áreas con recursos minerales, Patrimonio Arqueológico, Territorios Indígenas o áreas sujetos a un régimen especial.

Artículo 4°.- Excepciones para Instituciones Públicas: Se exceptúan del trámite de concesión en Franja Fronteriza a las Instituciones del Estado, las que podrán hacer uso de estos terrenos sin restricción, por tiempo indefinido y sin costo alguno, para lo cual se extenderá la constancia por parte del Director Regional de aquella Región que se encuentre afectada por Franja Fronteriza. Para los efectos anteriores, se conformará un expediente que deberá contener, la solicitud de la institución con detalle del uso previsto, plano catastrado aportado

por la institución interesada, informe de inspección con descripción del terreno. Y con vista a este expediente se expedirá el mencionado documento en el que se indicará que, por tratarse de instituciones públicas, no requieren de concesión alguna.

TITULO II

CONCESIONARIO Y CONCESIONES

CAPÍTULO I

DE LOS CONCESIONARIOS

Artículo 5°-Impedimentos: No se podrán otorgar concesiones:

- a) A favor de los miembros de la Junta Directiva del INSTITUTO, ni del Gerente General, ni de sus parientes hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad. Se exceptúan de la disposición anterior todas las concesiones otorgadas antes de elegirse o nombrarse el respectivo miembro de Junta Directiva o Gerente. Cuando en alguna solicitud de concesión figure un pariente hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad de algún funcionario de la Institución, deberá inhibirse de participar en su trámite.
- b) A extranjeros que no se encuentran dentro de la categoría de residentes permanentes que les permita realizar actividades independientes, de conformidad con lo estipulado en la Ley de Migración y Extranjería. Deberán además acreditar que se está al día en cuanto a los requisitos y obligaciones que para su permanencia en el país exige la Ley citada, so pena de la aplicación del Artículo 159 de la Ley General de la Administración Pública. Esta información deberá ser actualizada cada año por el CONCESIONARIO (A).
- c) A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior.
- d) A entidades cuyas acciones, cuotas o capital, corresponden en más del 50% a extranjeros.

e) A cualquier otro tipo de entidad, no comprendida en los incisos anteriores, en que más de la mitad de sus miembros no sean costarricenses.

f) A personas físicas o jurídicas que no se encuentren al día en el pago de sus obligaciones económicas con el Instituto.

g) A menores de edad.

Artículo 6°- Restricción por incumplimiento de obligaciones: El INSTITUTO no otorgará concesiones, ni autorizará segregaciones y traspasos a aquellas personas a las que previamente se les haya rescindido un contrato de concesión anterior, hasta por un plazo de diez años.

Artículo 7°- Cantidad de Concesiones: Se concederá a nombre de una misma persona física, una única concesión para uso habitacional y como máximo tres concesiones incluyendo ésta. Para el caso de las personas jurídicas se podrán otorgar como máximo tres concesiones y no se otorgarán concesiones para uso habitacional.

Las Organizaciones comunales o entidades sin fines de lucro, que presten un servicio a la comunidad, podrán solicitar tantas concesiones como requieran para el desarrollo de sus actividades consecuentes a su pacto constitutivo.

El área máxima a concesionar será de 100 Hectáreas, salvo casos excepcionales debidamente fundamentados y así aprobados por la Junta Directiva.

Artículo 8°- Criterios de prioridad: Las concesiones se otorgarán atendiendo el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. Sin embargo, al momento de resolver se

considerará el siguiente orden de prioridades: a) La mayor conveniencia pública; b) Los lineamientos del Plan Regulador en cuanto a su afectación a la Franja Fronteriza, c) El Plan de Desarrollo Rural Territorial; d) A los usuarios del predio que se encuentren en calidad de arrendatarios del Instituto y que se encuentren al día en las obligaciones contraídas con el Instituto y el Estado, y con los prestadores de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado sanitario, e) A los pobladores de la zona, que ocupen el terreno en forma quieta, pública, pacífica y en forma continua.

Artículo 9º Autorización para servicios públicos de agua potable y/o alcantarillado sanitario: Los prestadores de los servicios públicos de agua potable y/o alcantarillado sanitario quedan autorizados para otorgar los servicios que prestan y administran a nombre de los concesionarios de la franja fronteriza, conforme a las disposiciones establecidas en la reglamentación que los regula. Para ello el Instituto deberá autorizar el otorgamiento del nuevo servicio y acreditar mediante constancia extendida por la Oficina Subregional, que el solicitante del servicio, es concesionario o arrendatario actual.

Artículo 10º- Concesiones con pago de mejoras: Las concesiones se otorgarán directamente a los solicitantes, excepto en casos que el INSTITUTO haya pagado mejoras y accesiones. De ocurrir, se realizará una licitación privada o pública conforme a las normas que rigen la materia, donde el adjudicado deberá cancelar el valor de las mismas, a efecto de que se le otorgue la concesión.

CAPÍTULO II

DE LAS CONCESIONES

Artículo 11° Naturaleza del derecho de Concesión: El contrato de concesión crea un derecho real administrativo a favor del CONCESIONARIO(A) que debe ser aprovechado directamente por éste y que no es transmisible por ningún título sin la previa autorización de la Junta Directiva del INSTITUTO, el cual por todos los medios a su alcance impedirá el comercio ilícito de tierras del Estado. Para ello se llevará por medio de las OFICINAS SUBREGIONALES en coordinación con el FONDO DE TIERRAS, un control de todas las concesiones otorgadas y su situación actual. Formará parte de dicho registro los nombres de aquellos CONCESIONARIOS(as) que hayan realizado ventas de sus derechos o que hayan incumplido con las condiciones del contrato. Dicho inventario alimentará y mantendrá actualizada la base de datos existente en el FONDO DE TIERRAS.

Artículo 12°- Variación de uso: Todas las concesiones otorgadas de conformidad con este Reglamento están sujetas a la condición de que los concesionarios no podrán variar el uso autorizado sin el consentimiento del Instituto.

Artículo 13°- Impedimentos al concesionario: El concesionario no podrá ceder, comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de ellas, sin la autorización expresa del INSTITUTO. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infrinjan esta disposición.

Artículo 14º- Autorización para financiamiento: Los bancos del Sistema Bancario Nacional e instituciones del Estado quedan autorizados para conceder préstamos, a los concesionarios de la franja fronteriza, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones, previa autorización del Instituto. Una vez formalizado el crédito, el acreedor deberá comunicarlo al Instituto para hacerlo constar en el registro de las concesiones.

Artículo 15º- Condiciones en contratos de concesión: Todo contrato de concesión que otorgue el INSTITUTO llevará implícitas las siguientes cláusulas:

- a) Que se hace sin perjuicio de tercero de mejor derecho.
- b) Que el INSTITUTO no queda obligado al saneamiento.
- c) Que el CONCESIONARIO(A) no podrá reclamar contra la medida ni localización que hubiere servido de base para su otorgamiento.
- d) Que el CONCESIONARIO(A) no podrá variar el destino o el tipo de explotación del contrato, sin la previa autorización del INSTITUTO.
- e) Que el CONCESIONARIO(A) no podrá ceder total o parcialmente, gravar, ni segregar el predio concesionado, así como los derechos que de él se deriven, sin previa y expresa autorización del INSTITUTO.
- f) Que el CONCESIONARIO(A) se obliga iniciar el uso del predio concesionado a partir de la firma del contrato de concesión en un plazo no mayor de cuatro meses cuando el uso sea AGROPECUARIO y no mayor de seis meses cuando los usos sean: COMERCIAL, INDUSTRIAL, HABITACIONAL, MIXTO Y SERVICIOS COMUNALES, so pena de que el acuerdo por el cual se le otorga la concesión quede sin efecto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 145 de la Ley General de Administración Pública, salvo que en

tiempo y forma, el interesado demuestre el impedimento por el cual no puede dar inicio al uso del predio.

g) Que ante la falta de pago del CANON o el incumplimiento de las obligaciones impuestas por el contrato de concesión o por este Reglamento, el INSTITUTO deberá revocar la concesión previo cumplimiento del debido proceso y otorgado el derecho de defensa al administrado; y además, demandar el resarcimiento por los daños y perjuicios, en caso de ser procedente.

h) Que el CONCESIONARIO(A) se obliga a cumplir con lo establecido en la legislación ambiental y sanitaria que sea aplicable al uso autorizado para el terreno.

i) Que el INSTITUTO tendrá derecho cancelar la concesión sobre el área necesaria del terreno concesionado, para la construcción de caminos, el aprovechamiento de fuerzas hidroeléctricas, el paso de líneas telefónicas, la construcción de puentes, el paso y la utilización de cursos de agua que fueren necesarios para el abastecimiento de poblaciones, abrevaderos de ganado, irrigación, drenaje o para cualquier otra finalidad de utilidad pública, para ello debe existir previo pago de las mejoras y accesiones de buena fe a cargo de la institución pública que realizará la obra.

j) Cuando el concesionario sea una persona jurídica con fines de lucro, anualmente deberá acreditar la naturaleza y propiedad de las acciones, mediante certificación notarial original expedida con vista del libro de Registro de Accionistas.

Artículo 16° Clasificación de las concesiones: Las concesiones se clasificarán según la modalidad de explotación de que será objeto el terreno. De esta forma habrá concesiones para uso: Agropecuario, Comercial, Industrial, Habitacional, Mixtos y de Servicios Comunes:

- a) Uso agropecuario: terrenos, destinados a ejercer en ellos cualquier actividad relacionada con la producción agrícola o pecuaria.
- b) Uso comercial: terrenos destinados a ejercer en ellos la compra, venta o intercambio de cualquier tipo de bienes o servicios.
- c) Uso industrial: terrenos destinados a ejercer en ellos las operaciones necesarias para la obtención, transformación y transporte de uno o varios productos ya sean estos naturales o artificiales.
- d) Uso habitacional: terrenos, destinados a la construcción de viviendas a ser ocupadas directamente por el concesionario(a) o su núcleo familiar.
- e) Uso mixto, terrenos, destinados a ejercer en ellos cualquier tipo de combinación de las actividades agropecuarias, comerciales, industriales o habitacionales descritas anteriormente.
- f) Uso servicios comunales: terrenos utilizados para la prestación de servicios públicos a cargo de sujetos de derecho privado.

Artículo 17º-Duración de las concesiones: Para el estudio y trámite de las solicitudes de concesión se seguirá el procedimiento establecido en el CAPITULO III “DE LAS FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO” del presente reglamento.

El plazo de vigencia en toda concesión que otorgue el INSTITUTO será de hasta veinticinco años, contados a partir de la fecha en que la Junta Directiva apruebe el derecho y podrá ser prorrogable por periodos iguales, siempre y cuando el CONCESIONARIO(A) haya cumplido con las obligaciones impuestas. Se exceptúan las concesiones sobre uso de servicios comunales, las cuales tendrán un plazo de hasta 50 años.

El plazo máximo de vigencia de la concesión, sumando plazo original y prórrogas, será de cincuenta años, a cuyo vencimiento podrá tramitarse nueva concesión con prioridad al concesionario anterior siempre y cuando haya cumplido con las obligaciones impuestas y no medie interés público sobre el terreno.

Para otorgar la prórroga deberá el concesionario presentar una solicitud escrita de prórroga, con al menos, seis meses antes del vencimiento de la misma ante la Oficina Subregional con presencia en la Franja Fronteriza.

Para el caso en que el CONCESIONARIO(A) formalice un crédito o modifique las condiciones crediticias, previamente deberá contar con la autorización del Instituto, y el plazo de la concesión se ajustara automáticamente al plazo del crédito, en caso de que este último sea mayor que el otorgado inicialmente en la concesión. En todo caso deberá respetarse el plazo máximo de concesión establecido en este artículo.

Artículo 18º-Contenido en Contratos de concesiones: La redacción del contrato de concesión variará según la naturaleza del mismo, pero en todo caso, contendrá, además de las condiciones establecidas en el Artículo 15 de este Reglamento, las siguientes especificaciones:

- a) Descripción detallada del terreno, de las construcciones, servicios públicos existentes, condiciones ambientales (como nacientes, ríos, bosques, etc.) y plantaciones permanentes existentes en el predio concesionado.
- b) Indicación de la ubicación exacta, naturaleza, situación, linderos, área y N° de Plano Catastrado.
- c) Uso aprobado.

- d) Monto del CANON, lugar y fecha de pago.
- e) Lugar, hora y fecha de su emisión.
- f) Plazo de vigencia.
- g) Lugar o medio para recibir notificaciones.
- h) Indicación expresa al CONCESIONARIO(A) que el no cumplir con las disposiciones contenidas en el contrato y en el Reglamento al Otorgamiento de Concesiones será motivo para que el INSTITUTO cancele mediante el debido proceso los derechos de la concesión.

CAPÍTULO III

DE LAS FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 19º Requisitos para solicitudes de concesiones: Toda solicitud de concesión debe presentarse ante las Oficinas del Instituto en el Territorio, en la cual se ubica el predio, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Fotocopia legible por ambos lados de cédula de identidad o de residencia permanente, vigente del solicitante o del apoderado en caso de personas jurídicas.
- b) En caso de extranjeros, deberán demostrar que se encuentran dentro de la categoría de residentes permanentes, que les permita realizar actividades independientes, mediante documento expedido por la Dirección General de Migración y Extranjería.
- c) Señalamiento de medio o lugar exacto para recibir notificaciones
- d) Cancelar el valor de inspección de campo. Se exceptúa de esta disposición a las Organizaciones Comunales, y a las personas físicas que se encuentran en condición de pobreza, calificadas como tal por el Instituto Mixto de Ayuda Social, en este último caso la

verificación la realizará el Inder de oficio consultando a la base de datos del Sistema de Información de Población Objetivo –SIPO.

e) Aportar plano catastrado en original o copia certificada del predio a concesionar, con el respectivo visado por parte de la Municipalidad correspondiente en todos los casos, incorporando visado del Instituto Geográfico Nacional cuando el terreno esté adyacente a la línea fronteriza y del Consejo Nacional de Vialidad cuando el predio colinde con ruta nacional.

f) Descripción de naturaleza, linderos y uso que se le dará al predio.

Para personas jurídicas

Si el solicitante es una persona jurídica, además de lo anterior deberá aportar:

g) Certificación original de personería jurídica expedida por el registro respectivo (Registro Público, Ministerio de Gobernación, INFOCOOP, Ministerio de Trabajo, DINADECO, etc.) o por Notario Público; documento que no deberá tener más de 2 meses de expedido.

h) Para Personas Jurídicas con fines de lucro, certificación notarial original, con vista en el libro de Registro de Accionistas, donde se certifique la naturaleza y propiedad de las acciones.

i) En los casos de Personas Jurídicas con fines de lucro, cuyo capital social pertenezca a ciudadanos extranjeros, deberán demostrar que como personas físicas cumplen con el requisito del inciso b) de este Artículo.

En caso de que se omita el requisito del lugar de notificaciones o que el mismo resulte impreciso, toda resolución que se dicte sobre el asunto quedará notificada con el solo transcurso de veinticuatro horas. Cualquier variación en el domicilio del solicitante deberá

ser comunicado al INSTITUTO. Cuando el INSTITUTO lo estime necesario notificará a las partes, mediante la autoridad de policía del domicilio del interesado.

Una vez cumplidos todos los requisitos indicados en este artículo, para escuchar oposiciones se publicará un edicto por una sola vez en el diario oficial La Gaceta, a costa del solicitante, en el cual se indicará su nombre y calidades de ley, descripción y ubicación del predio por concesionar, otorgándose un plazo de diez días hábiles contados a partir de su publicación para recibir oposiciones ante cualquier oficina del Instituto.

Artículo 20º- Omisión de requisitos: El funcionario que reciba la documentación deberá revisarla previamente para verificar que se cumple con lo establecido en el artículo 19 del presente Reglamento. En caso de encontrar errores u omisiones se prevendrá al Administrado por una única vez y por escrito, que complete los requisitos omitidos en la solicitud o el trámite, o que aclare o subsane la información dentro del término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación, exceptuando de este término los requisitos o documentos que por su naturaleza o bien por la entidad que debe expedirlos, no sea posible obtenerlos dentro de dicho plazo. En tal caso el interesado deberá demostrar efectivamente dicha circunstancia. Tal situación suspende el trámite del estudio hasta por el plazo que se exprese en el comprobante que deberá aportar el interesado. No se dará curso a ninguna solicitud hasta tanto no se subsanen los errores. Vencido el término sin que el solicitante haya subsanado las omisiones o defectos, la Oficina Subregional declarará de oficio al solicitante sin derecho al correspondiente trámite, sin perjuicio de que el interesado pueda presentarla nuevamente, en cuyo caso se utilizará el mismo expediente.

Artículo 21º- Inactividad en trámite expediente: Cuando un expediente de solicitud se paralice por más de seis meses en virtud de causa, imputable exclusivamente al interesado que lo haya promovido, se producirá la caducidad y se ordenará su archivo, todo de conformidad con el Artículo 340 de la Ley General de la Administración Pública.

Artículo 22º- Solicitudes sobre terreno concesionado: En caso de solicitudes sobre terrenos que estén concesionados a otras personas, se le comunicará al solicitante que su petición no será tramitada hasta tanto no se haya declarado expresamente por Junta Directiva extinto el derecho anterior. Cuando el solicitante fuese una institución pública y medie justificación de utilidad o seguridad pública, se iniciará el procedimiento de cancelación de la concesión de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 40 a 42 de este Reglamento.

Artículo 23º-Cálculo de monto por inspección: El pago por concepto de inspección (P) se calculará de la siguiente manera:

$$P = VB * 11/10$$

En donde:

P= Valor de la inspección.

VB= Valor base: Monto equivalente al 3% para usos agropecuario, comercial, industrial, mixto y al 1.5% para uso habitacional, del salario mínimo que rige a partir del 1º de enero de 2016, correspondiente a la categoría “Trabajadores Especializados” del grupo GENÉRICOS definido mediante Decreto N° 39370-MTSS, publicado en La Gaceta N° 239, Alcance Digital 111 del 9 de diciembre de 2015 y que equivale a ₡366.261,42 colones.

l0 = Valor del salario mínimo que rige a partir del 1° de enero de 2016, correspondiente a la categoría “Trabajadores Especializados” del grupo GENÉRICOS definido mediante Decreto N° 39370-MTSS, publicado en La Gaceta N° 239, Alcance Digital 111 del 9 de diciembre de 2015 y que equivale a ₡366.261,42 colones.

l1 = Valor del salario mínimo de la categoría “Trabajadores Especializados” del grupo GENÉRICOS que rige en la fecha en que se solicita el depósito del dinero de la inspección de campo y que mediante el decreto ejecutivo se actualiza cada 6 meses.

Artículo 24º- Inspección e informes: Revisada la solicitud de concesión, prorroga, traspaso, se procederá dentro de un plazo máximo de 30 días hábiles con la inspección del terreno, en cuyo caso el inspector deberá presentar un informe sobre la inspección realizada, en el que indicará una descripción detallada del terreno, su uso, las construcciones y plantaciones existentes, recopilación de información sobre el solicitante y su núcleo familiar; conflictos entre colindantes, y en casos de solicitudes de modificación de contratos, el cumplimiento de las cláusulas contractuales y de esta reglamentación, y emitirá la recomendación correspondiente. Cuando identificase la existencia de un conflicto por ocupación del terreno, el inspector deberá levantar un acta haciendo constar en ella las manifestaciones de las partes, además en la inspección se deberá verificar que el terreno sobre el cual se solicita la concesión no se encuentra comprendido en las excepciones contempladas en el Artículo 3 de este Reglamento. En caso de que el INSTITUTO no se encuentre facultado para otorgar la concesión sobre un terreno solicitado, se le comunicara al interesado y se archivará el expediente.

Artículo 25°- Recomendación: Con base en dicho informe la OFICINA SUBREGIONAL remitirá al Director Regional y a la Asesoría Legal Regional un informe del resultado en un plazo de quince días, en el que deberá indicar si recomienda aprobar o improbar la solicitud de concesión.

Listo el expediente de solicitud, la DIRECCIÓN REGIONAL procederá a recomendar lo que en derecho corresponda y lo remitirá al FONDO DE TIERRAS, para su trámite de aprobación.

Artículo 26°- Oposición: Si como resultado de una petitoria de concesión se presentase oposición, quien la interponga deberá hacerlo por escrito con los fundamentos en que la sustenta. La oficina receptora deberá trasladarla a la Asesoría Legal Regional competente, quien citará a las partes a una comparecencia oral y privada. En primer término, se procurará lograr un arreglo conciliatorio entre las partes, de no lograrse el mismo, en el acta que se levantará, se hará constar dicha circunstancia y en forma inmediata se procederá a evacuar la prueba aportada con lo que se preparará la resolución recomendatoria.

Artículo 27°- Condición Resolutoria: La Junta Directiva aprobará adicionalmente que todo otorgamiento de concesión tendrá como condición resolutoria al derecho otorgado, la obligación del solicitante de cancelar la primera anualidad y firmar el contrato correspondiente. Resuelto el derecho otorgado la DIRECCIÓN REGIONAL gestionará el desalojo del ocupante u ocupantes del terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales que el INSTITUTO pueda ejercer.

Artículo 28°- Contrato: Notificado y efectuado el pago del CANON correspondiente a la primera anualidad, se confeccionará el respectivo contrato de concesión, mismo que deberá contener como mínimo los requisitos establecidos en los Artículos 15 y 17 de este cuerpo normativo.

CAPÍTULO IV

DE LOS CÁNONES Y FORMAS DE RECAUDACIÓN

Artículo 29°- Calculo y pago de canon: El monto a pagar por concepto de canon se calculara con base a los valores actualizados obtenidos a partir del mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda, o la plataforma de valores municipal multiplicado por 0.15%, habitacional y 0.25% para los usos comercial, industrial y mixto el cual se ajustará anualmente conforme a las variaciones sufridas en los valores de los terrenos. Para uso agropecuario se utilizará el valor mínimo establecido por las municipalidades para uso agropecuario en terrenos adyacentes a la Franja Fronteriza multiplicado por el 0.15%.

Se exceptúa de esta disposición a las Organizaciones Comunales y a las personas físicas mientras se encuentran en condición de pobreza, calificadas como tal por el Instituto Mixto de Ayuda Social: Estas últimas deberán aportar anualmente documento que lo demuestre para verificar que no existe cambio en su condición, cobrándose un canon mínimo equivalente al 25% del monto regular.

Artículo 30°- Gestión de Cobro: Corresponderá a las OFICINAS SUBREGIONALES la gestión de cobro de los pagos por concepto de CÁNONES y costos de inspección de los

estudios que deban hacerse sobre el terreno para atender cualquier tipo de solicitud de concesión. Dichos montos de dinero serán depositados en la cuenta bancaria que al efecto se establezca, o en cualquiera de las ventanillas habilitadas por la Tesorería del INSTITUTO.

Artículo 31°- Intereses Moratorios: En caso de que el CONCESIONARIO (A) incurra en un atraso en el pago del CANON respectivo, deberá cancelar intereses de mora que serán calculados conforme a la tasa de interés vigente en el Banco Nacional de Costa Rica, para los depósitos a seis meses plazo.

Artículo 32°- Modificación de Canon: Los CÁNONES establecidos para todo contrato de concesión podrán ser modificados cuando se autoricen prórrogas, o se acuerden ajustes al contrato de concesión por variación en el área concesionada.

CAPÍTULO V

TRASPASO

Artículo 33°- Requisitos para traspaso: Para el traspaso total o parcial de la concesión, el concesionario y adquirente se apersonarán conjuntamente ante el INSTITUTO para solicitar la respectiva autorización, cumpliendo el adquirente con los requisitos contemplados en el Artículo 19 de este Reglamento. El concesionario podrá cobrar al adquirente, únicamente el valor de las mejoras, plantaciones y construcciones existentes en el predio y en ningún caso suma alguna que implique enriquecimiento sin causa a costa del Estado.

Artículo 34°- Plazo en traspasos: Los traspasos de concesión que se autoricen, lo serán por el término que falta para el vencimiento del respectivo contrato de concesión.

CAPÍTULO VI

EXTINCION, CANCELACION Y SUCESION

SECCION I

CAUSALES

Artículo 35°- Causales de extinción: Las concesiones que se otorguen al amparo del presente Reglamento, se extinguirán por las siguientes causas:

- a) Por vencimiento del plazo fijado sin haber solicitud de prórroga en forma legal.
- b) Por imposibilidad de ejecución de los actos de disfrute y explotación de la concesión.
- c) En el caso de extranjeros por la pérdida de la categoría de residente permanente en el país.
- d) En caso que el concesionario sea persona jurídica con fin de lucro, cuando su capital accionario pertenezca en más del cincuenta por ciento a extranjeros.
- e) Por renuncia expresa del CONCESIONARIO(A) o abandono.
- f) Por no aprobarse la prórroga.

Artículo 36°- Causales de cancelación: Las concesiones podrán ser canceladas, en cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Por falta de pago de los cánones respectivos.
- b) Por falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato, de lo dispuesto en este reglamento, lo contemplado en la Ley de Tierras y

Colonización y de Creación del Instituto de Desarrollo Rural, en lo que sean aplicables, que causen su cancelación.

c) Cuando en contra del concesionario existiese resolución firme judicial según sea el caso, por infracciones tributarias o a la Ley 8204 Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.

d) Por razones de utilidad pública o seguridad pública cuando así lo considere el INSTITUTO, por medio de resolución fundada.

e) En caso de fallecimiento del concesionario, por no haber notificado al INSTITUTO el inicio del proceso sucesorio en un plazo máximo de seis meses, contados a partir del día hábil siguiente del hecho.

En los casos de la causal a) y b), previo al inicio de un proceso de revocación de la concesión, la Oficina Subregional deberá prevenir al concesionario, para que, en un plazo prudencial proceda a corregir el incumplimiento.

SECCION II

PROCEDIMIENTO

Artículo 37°- Principio de Transparencia: En aplicación del principio de transparencia de la acción pública a que se refiere el inciso i) del Artículo 4 de la Ley 9036 y la función social de la propiedad y el derecho al desarrollo de los territorios, el cumplimiento del contrato de concesión en cualquiera de sus modalidades está sujeto a la fiscalización ciudadana, por lo que cualquier persona podrá instar ante la Asesoría Legal Regional el inicio del procedimiento de cancelación del contrato de concesión y tendrá derecho a que se le tenga

como parte interesada o fungir como coadyuvante de la administración en éste, para lo cual deberá el denunciante expresar su intención desde el momento en que formule la gestión, misma que cumplirá con todos los requisitos y formalidades establecidas en los Artículos 275 y siguientes de la Ley General de Administración Pública.

En tal caso, la Asesoría Legal Regional de previo a resolver sobre el inicio del procedimiento le dará traslado de la denuncia a la Oficina Subregional y le conferirá un plazo de hasta 2 meses para que realice las acciones de fiscalización de tierras y rinda un informe de los hechos denunciados.

Artículo 38°.- Desestimación de petición: De considerar la Asesoría Legal Regional que no es factible iniciar el procedimiento, por ser impertinente la petición o resultar evidente que los hechos atribuidos no corresponden a ninguna de las causales de incumplimiento del contrato de concesión, acorde con las disposiciones de la Ley 9036 o en su caso la Ley 2825, este reglamento y las cláusulas del respectivo contrato de concesión, dictará sin más trámite resolución motivada desestimando la causa, la cual deberá ser aprobada por la Dirección Regional y tendrá el recurso de apelación ante La Junta Directiva del INDER.

Artículo 39°- Inicio del procedimiento: La resolución inicial se tendrá por interpuesta y declarará el inicio del procedimiento de cancelación de la Concesión, la que se registrará por el procedimiento ordinario regulado en los artículos 308 siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública, y las disposiciones especiales de este Reglamento.

Artículo 40°- Resolución final: La resolución final que declare el incumplimiento del contrato de concesión en cualquiera de sus modalidades, además de revocar o invalidar el acuerdo que autoriza el contrato de Concesión, declarará la resolución del contrato y extinción de los derechos que de él se deriven.

También ordenará el desalojo del administrado o administrada y de cualquier tercero no autorizado que se encuentre ilegalmente en el predio, y si lo solicitare el concesionario, la realización del avalúo de mejoras a pagar, la liquidación para el cobro de los daños y perjuicios, mismos que deben ser determinados dentro del mismo procedimiento, y saldos en descubierto cuando proceda.

Artículo 41°- Destino de predios recuperados: Concluido el proceso de revocatoria y recuperados los predios, se otorgarán de conformidad con el orden de prelación establecido en el Artículo 8 del presente Reglamento.

SECCION III

SUCESIONES

Artículo 42°- Sucesión de derechos de Concesión: En caso de fallecimiento o por presunción de muerte declarada del concesionario, sus herederos lo sucederán en todos sus derechos y obligaciones; si no hubiere herederos o presuntos herederos, la concesión se extinguirá y las mejoras y construcciones existentes se incorporarán al Instituto. Igualmente se extinguirá la concesión si por algún motivo de conveniencia general el terreno se destinará para uso público, debiendo pagar en este caso el valor de las mejoras existentes a los herederos. El

Instituto no podrá pagar por las mejoras un valor superior al que determine el avalúo correspondiente.

CAPITULO VII

PRORROGA

Artículo 43°- Plazos y requisitos: Las concesiones podrán prorrogarse sucesivamente, al término de su vencimiento, hasta por el plazo máximo establecido en el Artículo 17 de este Reglamento.

Toda solicitud de prórroga de concesión debe presentarse ante las Oficinas del Instituto en el Territorio, en la cual se ubica el predio, acompañada de los requisitos indicados en los incisos a), b), c) y d) para personas físicas y para personas Jurídicas lo indicado en los incisos g, h), i), todos del artículo 19 del presente reglamento.

Artículo 44°- Causales para denegar: El Instituto podrá denegar la prórroga de concesiones por motivos de utilidad pública o conveniencia general, o por incumplimiento de las obligaciones del concesionario establecidas en este Reglamento o en el Contrato. En todo caso los motivos deberán ser debidamente comprobados.

CAPITULO VIII

PERMISOS Y RENUNCIA

SECCION I

PERMISOS

Artículo 45°- Permisos: En caso de que la imposibilidad para atender el predio sea temporal, los concesionarios, podrán realizar la solicitud de permiso a la Oficina Subregional del Instituto correspondiente mediante justificación fundamentada, a fin de que ésta pueda otorgarlo por medio de la jefatura respectiva y en los casos en que sea procedente.

El permiso inicial podrá ser otorgado por un plazo de hasta 3 meses, que podrá ser ampliado, siempre y cuando ello se justifique técnicamente por la institución, atendiendo la naturaleza de la situación que origina y motiva la solicitud de permiso, para que a su vez el Instituto tome las previsiones del caso en lo concerniente a la fiscalización agraria del predio.

Podrá incluso haber autorización para que se trabaje el predio a través de un tercero, previo estudio de la oficina Subregional con presencia en la Franja Fronteriza, por un plazo de hasta tres meses, prorrogables, y bajo responsabilidad del concesionario.

Artículo 46°- Extinción del permiso temporal: Una vez sobrepasada la fecha límite del permiso otorgado, los concesionarios deberán reanudar la explotación o uso del predio. En caso de no hacerlo, sin que exista una justificación válida se procederá a iniciar el procedimiento de cancelación de la concesión.

SECCION II

RENUNCIAS

Artículo 47°- Renuncias: Presentada la renuncia a la concesión, la oficina Subregional correspondiente emitirá el informe respectivo y lo trasladará junto con el expediente a la DIRECCION REGIONAL. El Director Regional mediante resolución tendrá por aceptada la renuncia. Si los renunciantes alegaran la existencia de mejoras introducidas por ellos, las mismas serán valoradas por la Institución para efectos de reconocimiento y pago, previa estimación de los montos que se determinen en favor del Instituto.

Artículo 48°.- Reconocimiento de mejoras: Cuando se trate de renuncia y se tenga una deuda con el Instituto, y lo adeudado supera el monto a pagar por mejoras, la certificación del saldo será título ejecutivo para su respectivo cobro, de conformidad con el Artículo 17 inciso b) de la Ley 9036.

CAPÍTULO IX

SECCION I

RECURSOS

Artículo 49°- Recursos: Contra lo resuelto por la Junta Directiva del INDER, cabrá recurso de Apelación para ante el Tribunal Agrario. El cual deberá interponerse en un plazo máximo de cinco días hábiles ante la Oficina Subregional correspondiente

TITULO III

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Transitorio I.—Todos los contratos de arrendamiento otorgados en franja fronteriza por el Instituto, mantendrán su eficacia hasta el vencimiento de los plazos establecidos, siempre y cuando cumpla con todas las obligaciones establecidas en el respectivo contrato.

Transitorio II. — En las solicitudes y trámites de arrendamiento que no se haya perfeccionado mediante un contrato, antes de la entrada en vigencia de este Reglamento, se adecuarán a las disposiciones del mismo, para que se les otorgue concesión.

TITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 50°-: Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República, San José a los veintidós días del mes de abril del año dos mil dieciséis.

LUIS GUILLERMO SOLÍS RIVERA

Luis Felipe Arauz Cavallini
Ministro de Agricultura y Ganadería

1 vez.—(D39688-IN2016030799).