

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Y EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

En uso de las facultades que les confieren los artículos 140 incisos 3), 8), 18) y 20) y 146 de la Constitución Política, los artículos 25, 27.1, 28.2b de la Ley N° 6227 del 2 de mayo de 1978, Ley General de la Administración Pública, Ley 9036 del 29 de mayo del 2012, Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (Inder), y la Ley N° 9409 del 24 de enero de 2017, Ley de Autorización al Instituto de Desarrollo Rural (Inder) para que condone las deudas adquiridas antes del 31 de diciembre de 2005 con el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) por el otorgamiento de tierras.

Considerando:

I.—Que el artículo 1 de la Ley 9409 autoriza a la Junta Directiva del Inder (JD) para que condone parcial o totalmente las deudas pendientes de pago por concepto del principal e intereses corrientes, moratorios y póliza, por la asignación, a título oneroso, de predios otorgados antes del 31 de diciembre de 2005 por el Instituto.

II. -Que en acuerdo de Junta Directiva del Inder, artículo ocho, sesión ordinaria siete celebrada el veinte de febrero del dos mil diecisiete, autorizó el inicio de gestiones institucionales para reglamentar esta Ley, de manera que permita generar el procedimiento de aplicación y realizar la contratación del personal para implementar la Ley 9409.

III. —Que el Transitorio I de la Ley N° 9409 dispone que la misma será reglamentada en un plazo máximo de noventa días naturales.

IV. —Que la Junta Directiva del Inder mediante acuerdo artículo N° 39, de la sesión ordinaria N° 15, celebrada el 24 de abril del 2017 aprobó la propuesta de este Reglamento.

V.- El presente reglamento técnico cumple con los principios de mejora regulatoria, de acuerdo al informe No.DMR-DAR-INF-097-2017, emitido por la Dirección de Mejora Regulatoria, en fecha 11 de julio del 2017.

Por tanto:

DECRETAN

Reglamento a la Ley N° 9409, “Ley de Autorización al Instituto de Desarrollo Rural (Inder) para que condone las deudas adquiridas antes del 31 de diciembre de 2005 con el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) por el otorgamiento de tierras”.

Artículo 1º—Del objetivo.

El presente reglamento tiene como finalidad establecer los requisitos, alcances y las disposiciones generales a seguir para dar cumplimiento a la Ley N° 9409.

Artículo 2º- Definiciones:

Para todos los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

Capacidad de pago: es la cantidad máxima de ingresos que pueden ser destinados al pago de deudas. En un escenario teórico se considera ideal la regla 50/40/10, en la que se destina 50% de los ingresos al pago de gastos fijos, 40% al pago de deudas y 10% al ahorro.

Estudio Tierra-Familia: Se denomina así al análisis económico financiero que realizaba el Instituto, con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 9036, con el fin de determinar el tamaño de la unidad de producción o parcela que requiere una familia para cubrir sus necesidades básicas, cumplir con el pago de su respectiva propiedad y propiciar su independencia económica. Esta información es indispensable para estimar la cabida de familias de una finca objeto de adjudicación.

Gastos de financiación de la producción: Monto permitido en el artículo 58 de la Ley 2825 para ser otorgado como recursos financieros o materiales para enfrentar los costos del primer año de producción de la parcela entregada y que se suma al monto del valor de la tierra pasando a ser parte integral del mismo, en aquellos casos que se hubiere otorgado al beneficiario.

Instituto: Instituto de Tierras y Colonización (ITCO), Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) o Instituto de Desarrollo Rural (Inder), los cuales por mandato de la Ley 9036 se consideran ser la misma persona jurídica.

Obligaciones financieras (deudas): Se denomina deuda a las obligaciones contraídas con un tercero, ya sea una persona física o una entidad jurídica. Comprende el valor de las obligaciones contraídas por el ente económico mediante la obtención de bienes o recursos

provenientes de establecimientos de crédito o de otras instituciones financieras u otros entes distintos de los anteriores. Por regla general, las obligaciones contraídas generan intereses y otros rendimientos a favor del acreedor y a cargo del deudor por virtud del crédito otorgado, los cuales se deben de llevar y registrar por separado.

Póliza de saldos deudores: Póliza de seguro contraída con un ente asegurador, individual o colectivamente, para cubrir el riesgo de muerte del o los deudores con el propósito que en la ocurrencia del evento quede la deuda pagada por el seguro.

Razones financieras: son indicadores financieros utilizados para medir o cuantificar la realidad económica y financiera de una persona (física o jurídica) y su capacidad para asumir las diferentes obligaciones adquiridas. Consiste en relacionar información que genera la contabilidad y se aplica a los estados financieros para ser interpretada. Entre las principales razones se tienen como herramienta de análisis las de liquidez, endeudamiento, rentabilidad y cobertura.

Readecuación de saldo: Operación matemática mediante la cual se define la nueva cuota a pagar a partir del nuevo saldo en descubierto en el plazo restante de la deuda.

Artículo 3°—Ámbito de aplicación.

Este Reglamento se aplicará para la condonación de deudas, sea de forma total o parcial, por concepto del principal, intereses corrientes, moratorios y póliza de saldos deudores, por la asignación a título oneroso, de predios cuyo acuerdo de asignación por el Instituto, tenga una fecha anterior al 31 de diciembre de 2005, a personas físicas o jurídicas; aunque los títulos

de propiedad e inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad, se hubieran realizado con posterioridad a esa fecha.

Para estos efectos se entiende como acuerdo de asignación aquel acto administrativo emanado por la JD, en el que se asigna al beneficiario un predio dentro de los programas de dotación de tierra y que fuere correctamente identificado, es decir, que se haya indicado su número y la medida correspondiente.

Según los artículos 2 y 3 de la Ley 9409, la condonación se realizará conforme a las siguientes dos modalidades:

- a) Las obligaciones financieras cuyo monto total al 24 de enero del 2017 sean menores a los seis millones de colones, recibirán condonación total por parte de la Institución, de oficio y sin necesidad que el beneficiario interponga solicitud alguna.
- b) Las obligaciones financieras cuyo monto total al 24 de enero del 2017 sean mayores a seis millones de colones, podrán ser condonadas en un cincuenta por ciento (50%), a solicitud de las personas físicas o jurídicas que así lo manifiesten y cumplan con los requisitos establecidos en la ley 9409 y este Reglamento.

Artículo 4°—Monto de la Deuda

Para efectos de establecer el monto de la deuda y determinar si aplica el artículo 2 o 3 de la Ley 9409, se entenderá que dicho valor se determina por la sumatoria del principal adeudado más los intereses corrientes, intereses moratorios y los montos por concepto de las primas de póliza de saldos deudores adeudados al día de publicación de la Ley 9409, sea el 24 de enero del 2017. Por tanto, si esa sumatoria da como resultado un monto menor o igual a seis

millones de colones, se aplicaría el beneficio contenido en el artículo 2 de la ley 9409 y si por el contrario resultare superior, se aplicaría el beneficio contenido en el artículo 3 de esa misma norma.

En los casos en que existan además de la deuda por concepto del valor de tierra, un monto otorgado para gastos de financiación de la producción conforme al artículo 58 de la Ley 2825, ese monto deberá ser sumado al valor de la tierra y calculado bajo las mismas condiciones de pago que este, es decir, podrá calcularse sus intereses y demás términos de pago de la misma forma que el valor de la tierra. Cuando la deuda no supere los seis millones de colones no será necesario recalcular el monto de la deuda bajo los términos antes dichos.

Se entenderán como gastos de financiación toda aquella deuda que tenga el asignatario por concepto de financiación del primer año de producción, pudiendo ser por concepto de materiales, insumos productivos o capitales de trabajo y solo se podrá considerar para efectos de la condonación cuando los mismos hayan sido otorgados para el primer año de asignación.

Artículo 5º—Requisitos

Para la obtención del beneficio de condonación del 50% para deudas superiores a seis millones de colones, y según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 9409, se deben cumplir los siguientes postulados:

- a) Realizar la solicitud de beneficio de condonación de deuda, en cualquier oficina del Inder, mediante el formulario que para este efecto diseñará la Institución y que contendrá los requisitos acá establecidos. Si se presentare la solicitud en otro

documento, el mismo, deberá contener toda la información que a continuación se detalla:

- 1) Personas físicas: Calidades del solicitante (Nombre completo, número de documento de identificación, dirección de su casa de habitación, estado civil y oficio)
 - 2) Personas jurídicas: calidades del representante legal, así como razón social, domicilio, certificación de personería jurídica y número cédula jurídica.
 - 3) Número de predio sobre el que se solicita el beneficio.
 - 4) Tipo de predio: parcela, granja familiar o lote de vivienda.
 - 5) Asentamiento, sector y oficina territorial al que corresponde.
 - 6) Una declaración jurada simple donde se indique el uso actual de la propiedad en relación con el desarrollo rural.
 - 7) Señalamiento de lugar para notificaciones
- b) Presentar su documento de identidad original junto con la solicitud, para que el funcionario que lo recibe lo fotocopie. En caso que la solicitud sea presentada por una tercera persona deberá estar autenticada la firma del solicitante y aportar una copia de la cédula de identidad por ambos lados del solicitante o su original para ser fotocopiada.
- c) Aceptar la readecuación del saldo que quedare descubierto y firmar la boleta de suscripción de la póliza de saldos deudores correspondiente.

- d) En el caso de personas jurídicas, deberán presentar los estados financieros auditados del período fiscal anterior por un Contador Público Autorizado, que corroboren su imposibilidad de hacer frente total o parcialmente a la deuda y certificación de personería jurídica vigente con un máximo de tres meses de expedida.

Una vez aplicada la condonación parcial, la Instancia Administrativa y Financiera del Inder emitirá un comprobante, en donde se indicará los montos y los conceptos condonados.

Artículo 6°—Trámite de solicitudes

El proceso de resolución de una solicitud de condonación parcial deberá cumplirse en el plazo de noventa días hábiles, los cuales, se podrán suspender cuando exista documentación o trámites que dependan exclusivamente del solicitante.

El funcionario que reciba la documentación deberá revisarla previamente para verificar que se cumple con lo establecido en el artículo 4 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 Territorial declarará de oficio al solicitante sin derecho al correspondiente trámite, sin perjuicio que el interesado pueda presentarla nuevamente en cuyo caso se utilizará el mismo expediente.

Si en el plazo establecido no se subsana el defecto, se declarará infructuosa la solicitud y tendrá que iniciar el trámite de nuevo, siempre y cuando el plazo de vigencia de la Ley 9409 lo permita. De ser rechazada la solicitud, esta resolución tendrá los recursos ordinarios establecidos por la Ley General de la Administración Pública.

Artículo 7°—Condonación parcial de personas jurídicas

Cuando la condonación parcial sea solicitada por una persona jurídica, el Inder deberá valorar los estados financieros del solicitante para determinar, mediante razones financieras aceptadas normalmente, si dicha persona jurídica no cuenta con solvencia suficiente para hacer frente a la deuda que está solicitando sea condonada.

Tendrá suficiente solvencia la persona jurídica que al aplicarle las razones financieras a sus estados financieros se determina que el solicitante tiene capacidad de pago suficiente para poner al día la operación y/o continuar realizando los pagos anuales de la deuda asumida, por lo que, deberá rechazarse la solicitud de condonación presentada conforme al artículo cuatro, inciso e) de la Ley 9409.

Artículo 8º—Condonación única

No se autorizará más de una condonación por deudor o asignatario, salvo que, el mismo tenga además otra deuda por concepto de lote para vivienda, en cuyo caso, cada una de las asignaciones se tratará individualmente para efectos del límite de deuda a condonar. Para estos efectos se considera como un mismo deudor a los cónyuges o convivientes de hecho que hayan sido beneficiados con un predio en partes iguales.

La condonación aplicará sobre la unidad productiva asignada y que satisface los parámetros establecidos en los estudios que justificaron el tamaño de las mismas (estudio Tierra-Familia) todo ello sin perjuicio que por accidentes geográficos o vías públicas se encuentre inscritas como fincas independientes, siempre y cuando las mismas se encuentren contiguas.

Artículo 9º—Cancelación de hipoteca

En la condonación de deuda total, el Inder procederá de forma oficiosa a realizar los exhortos para solicitar al Registro Nacional de la Propiedad la cancelación de las hipotecas que pesan sobre cada predio.

En el caso de la condonación parcial de deuda, si el asignatario así lo requiriere podrá contratar los servicios de notario externo para la modificación de la hipoteca registrada en cuanto al valor y los términos de la readecuación aceptada.

Artículo 10º—Procesos de revocatoria por falta de pago

En el evento de que se hayan iniciado procesos de revocatoria o nulidad de título, fundamentados únicamente en la causal de falta de pago por la deuda de valor tierra y que

esta cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2 de la Ley 9409, para la condonación del 100% deberá el Inder desestimar el proceso y archivarlo al haberse extinguido la deuda por condonación.

En los casos que existan otras causales de revocatoria deberá continuarse el proceso con las otras causales y desestimarse la falta de pago.

En estos casos en los que se aplique la condonación parcial el interesado podrá solicitar un arreglo de pago para dar por terminado el proceso de revocatoria por falta de pago.

Artículo 11°—Plazo

Las solicitudes de condonación se deberán presentar dentro de los dos años contados a partir de la entrada en vigencia de este Reglamento de la Ley 9409.

Artículo 12°—Vigencia

El presente Reglamento rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República. - San José a los trece días del mes de julio del dos mil diecisiete.


LUIS GUILLERMO SOLÍS RIVERA




Luis Felipe Arauz Cavallini

Ministro de Agricultura y Ganadería

