

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Y LA MINISTRA A.I. 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 N° 6227 del 2 de mayo de 1978, Ley General de la Administración Pública; la Ley N° 7064 del 29 de abril de 1987, Ley de Fomento a la Producción Agropecuaria, que incorpora la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG); la Ley No.9036 de 11 de mayo del 2012 de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (Inder); Ley No.2825 del 14 de octubre de 1961, Ley de Tierras y Colonización (ITCO); Ley No. 5662, de 23 de diciembre de 1974, Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares; Ley N° 5525 de 2 de mayo de 1974 de Planificación Nacional, Ley Forestal; Ley No. 7575 publicada en La Gaceta 72 del 16 de abril de 1996; Ley N° 8131 de 18 de setiembre del 2001, Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos; Ley No. 7600 de 02 de mayo de 1996, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad; Ley No. 8220 de 04 de marzo del 2002, Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos; Ley 8687 de 04 de diciembre del 2008, Ley de Notificaciones Judiciales; Ley N° 8801 del 28 de abril 2010, Ley General de Transferencia de Competencias del Poder Ejecutivo a las Municipalidades; Ley 8488 de Prevención del Riesgo y Atención de Emergencias, Ley Indígena N°6172 del 29 de noviembre de 1977, Ley de Promoción de la Igualdad Social de la Mujer N° 7142 del 8 de marzo de 1990 y Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, Ley No. 7935 del 25 de octubre de 1999, así como, a las reformas correspondientes a las normas supra citadas.

CONSIDERANDO:

1°— Que la Ley N° 9036 de Transformación del IDA en el Inder, en su artículo 1° define el marco institucional para el desarrollo rural territorial sostenible del país, que permite la formulación, planificación, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas de Estado en esta materia, mediante la creación de los mecanismos de planificación, coordinación y ejecución del desarrollo rural en el país, con énfasis en los territorios de menor grado de desarrollo.

2°— Que la Ley 9036 dispone que corresponde al Ministro del MAG como Ministro rector del Sector Agropecuario Nacional, la formulación de las políticas de Desarrollo Rural y al Inder, su ejecución en su condición de Institución del Estado especializada en la materia de desarrollo rural, e integrante del Sector Agropecuario, por medio de la coordinación con los distintos sectores de la Administración Pública, las organizaciones privadas y otros sectores de la sociedad civil, mediante la planificación territorial

operativa y la articulación presupuestaria de las instituciones participantes, en los ámbitos local, regional y nacional.

3°— El desarrollo territorial se concibe como un proceso multidimensional y multisectorial que requiere acciones articuladas con una misma orientación para lo cual, tanto las acciones de planificación como de ejecución de las políticas de desarrollo territorial, tendrán en cuenta el cumplimiento de las políticas públicas dictadas por el Poder Ejecutivo, sobre descentralización y desconcentración de las competencias y potestades, posibilitando que la política responda a las demandas y las necesidades originadas en los territorios, considerando la complementariedad existente entre los espacios rurales y urbanos y la necesaria articulación programática y presupuestaria de las instituciones vinculadas y participantes, en los ámbitos local, regional y nacional.

4°— Que todas las acciones que se deriven de la coordinación y ejecución de las políticas de desarrollo rural deben respetar los principios de rendición de cuentas, fiscalización ciudadana, ética en la función pública y ejercicio eficiente y eficaz del servicio público, mediante el impulso y participación de todos los actores sociales en todas las fases de los planes de desarrollo.

5°— Que le corresponde al Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (Mideplan), el Ministro del MAG como Rector del Sector Agropecuario y al Inder vigilar el buen funcionamiento de los servicios institucionales en los territorios, con el propósito de obtener unidad de Estado en atención a las necesidades y demandas de la población que se traducen en el Plan de Desarrollo Territorial y otros instrumentos de planificación, a través de métodos de negociación y participación que involucren a los actores sociales en la definición de las prioridades.

6°— Que la Junta Directiva del Inder, mediante acuerdo tomado en el artículo No. 5 de la Sesión Ordinaria 5, celebrada el 6 de febrero de 2017, autorizó a la Presidencia Ejecutiva el envío del Reglamento Ejecutivo al Poder Ejecutivo para su debido proceso.

7°— Que el presente Decreto Ejecutivo cumple con los principios de mejora regulatoria, de acuerdo al informe No.DMR-DAR-INF-037-2018, emitido por la Dirección de Mejora Regulatoria, en fecha 06 de abril del 2018.

Por tanto,

DECRETAN:

REGLAMENTO DE LA LEY N° 9036 TRANSFORMACIÓN DEL INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO (IDA) EN EL INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)

TITULO I - ASPECTOS GENERALES

CAPITULO I - DEFINICIONES, OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1°- Definiciones

Para los efectos del presente reglamento, además de los conceptos definidos en el artículo 3 de la Ley 9036, se entenderá por:

- a) **Adquisición extraordinaria:** Aquella adquisición de bienes inmuebles realizada por el Instituto por motivos de conveniencia, utilidad, interés público, con el fin de resolver conflictos de ocupación precaria, por la aplicación del artículo 44 de la Ley 9036 o por cualquier otra causa permitida y contemplada en el ordenamiento jurídico vigente.
- b) **Adquisición ordinaria:** Aquella adquisición de bien inmueble realizada por el Instituto con el fin de proveer del recurso tierra para la ejecución de un proyecto aprobado o que se encuentra en proceso de aprobación y para la atención de programas propios de la institución.
- c) **Analistas de beneficiarios:** Personal acreditado, mediante un proceso de capacitación, encargados de realizar los estudios de beneficiarios de las personas físicas y jurídicas solicitantes de un beneficio acorde con la Ley 9036 bajo la modalidad de proyectos Inder.
- d) **Área afectada por restricciones:** Corresponde a aquellas áreas restringidas por la Ley Forestal, Ley de Aguas, Ley Orgánica del Ambiente, Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y otras leyes aplicables que establezcan restricciones a la adquisición, dominio, tenencia, administración y uso de terrenos.
- e) **Arrendamiento:** Modalidad de dotación mediante la que se otorga el uso y disfrute de un inmueble propiedad del Instituto, a cambio del pago de un canon por un plazo determinado y el cumplimiento de una serie de obligaciones, a una persona física o jurídica beneficiaria de la ejecución de un proyecto propuesto.
- f) **Asignación:** Modalidad de dotación de tierra mediante la cual se transmite de manera condicionada la propiedad de un predio que pertenece al Instituto a una persona física o jurídica declarada beneficiaria, a cambio del pago del valor definido según el plazo establecido y el cumplimiento de una serie de obligaciones, para la ejecución de un proyecto.
- g) **Canon:** Monto de la cuota dineraria por concepto de alquiler, por tractos vencidos, que debe cancelar la persona arrendataria de un predio dotado mediante la modalidad de arrendamiento, o bien, por medio de la modalidad de asignación y que se encuentre en período de prueba.
- h) **Censo de ocupantes:** es el estudio para determinar las áreas ocupadas en un proyecto o asentamiento dirigido a conocer la condición actual de ocupación o posesión de la tierra y en el que se realiza un mosaico preliminar, basado en estudios registrales y catastrales, y dicha información es confrontada con las inspecciones de campo respectivas para elaborar el mosaico definitivo, que servirá de base para el inicio del proceso de convalidación y

saneamiento.

- i) **Comité Directivo del Consejo Territorial de Desarrollo Rural:** Órgano responsable de la gestión, y representación del Consejo Territorial de Desarrollo Rural (CTDR) en concordancia con las competencias establecidas en su Estatuto de constitución y funcionamiento, así como este reglamento y demás normativa aplicable.
- j) **Consejo Regional de Desarrollo (COREDES):** Instancia Regional definida y coordinada por el Ministerio de Planificación y Política Económica (Mideplan) que articula políticas, planes, programas y proyectos institucionales e interinstitucionales, mediante la participación activa de los diferentes segmentos involucrados en el desarrollo regional.
- k) **Consejo Territorial de Desarrollo Rural (CTDR):** Instancia territorial de coordinación y articulación del desarrollo rural, cuyo establecimiento y coordinación será facilitada por el Inder.
- l) **Declaratoria de beneficiario:** Es el acto administrativo que, con fundamento en los estudios de admisibilidad, idoneidad y legalidad, determinan si la persona solicitante cumple con todos los requisitos establecidos para ser considerado beneficiario del proyecto aprobado.
- m) **Dotación de Tierra:** Acto administrativo válido y eficaz dictado por la Junta Directiva del Inder (JDI) mediante el cual el Instituto dota a un administrado el recurso tierra bajo el modelo de arrendamiento o de asignación en propiedad para ser utilizado en el desarrollo de un proyecto.
- n) **Escala de ponderación de idoneidad:** Sistema de asignación de valores a las diferentes variables de evaluación definidas por los estudios sociales y técnicos necesarios para determinar si los solicitantes son idóneos para la realización de determinado proyecto. Las variables de evaluación de idoneidad están determinadas por la naturaleza del proyecto, la cual, define cuales son las habilidades, conocimientos, aptitudes y destrezas necesarias para la ejecución del proyecto propuesto.
- o) **Estudio de Cumplimiento de Requisitos:** Estudio técnico realizado por el Inder para determinar el cumplimiento de los requisitos que debe cumplir la entidad física o jurídica interesada en la ejecución de proyectos de desarrollo en los territorios rurales.
- p) **Estudio de Idoneidad:** Estudio técnico realizado por el Inder mediante la recolección y evaluación de la información de los solicitantes bajo los parámetros que defina el proyecto para el cual están siendo evaluados y que pueda determinar si el solicitante cuenta con las habilidades, conocimientos, aptitudes y destrezas necesarias para la ejecución del proyecto propuesto.
- q) **Instancia Regional:** Unidad administrativa regional responsable de coordinar y supervisar los procesos de desarrollo rural territorial, en los términos del artículo 4 inciso

- c) de la Ley 9036, para cada una de las regiones establecidas por Mideplan.
- r) **Instituto:** Instituto de Desarrollo Rural.
- s) **Ley 2825:** Ley de Tierras y Colonización (ITCO), de 14 de octubre de 1961 y sus reformas.
- t) **Ley 8131:** Ley Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos.
- u) **Ley 8220:** Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.
- v) **Ley 9036 o Ley Inder:** Ley de Transformación del IDA en el Inder Número 9036 del 29 de mayo del 2012 y que entró en vigencia el 29 de noviembre del 2012.
- w) **LGAP:** Ley General de la Administración Pública.
- x) **Oficina Territorial (OT):** Unidad administrativa que se ubica dentro de una Instancia Regional, responsable de coordinar y ejecutar el proceso de desarrollo rural en el territorio, en los términos del artículo 4 inciso c) de la Ley N° 9036 en cada uno de los territorios definidos por el Inder.
- y) **Persona jurídica:** Para los efectos de la Ley 9036 y este reglamento, las personas jurídicas son organizaciones legalmente constituidas sin fines de lucro.
- z) **Persona solicitante:** Persona física o jurídica sin fines de lucro, que realiza petitoria ante el Instituto para ser sujeto de los beneficios y/o servicios de la Ley N° 9036.
- aa) **Plan de Desarrollo Rural Territorial (PDRT):** Herramienta de planificación que tiene como finalidad orientar el desarrollo integral del territorio, a partir de la identificación de las necesidades y prioridades de acción que se generan de cada territorio.
- bb) **Plan Nacional de Desarrollo (PND):** Marco orientador del Gobierno de la República definido en el Reglamento a la Ley de la Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos, Decreto número 32.988 H-MP-PLAN.
- cc) **Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial (PNDRT):** Instrumento de planificación nacional, que define las acciones y proyectos estratégicos definidos en los PDRT, en concordancia con la Política de Estado para el Desarrollo Rural Territorial (PEDRT), y en el marco del PND.
- dd) **Plan Regional de Desarrollo (PRD):** Instrumento de planificación de mediano y largo plazo, no menor de 5 años, formulado bajo la coordinación técnica de Mideplan con el apoyo de las instituciones del Sistema Nacional de Planificación (SNP), con participación de la organización y gobernanza ciudadana y conforme con los instrumentos de planificación nacional. El PRD es el marco orientador de la Región, que operacionaliza el Plan Estratégico Nacional, el PND y otros instrumentos de planificación nacional, regional, territorial y cantonal, con lo cual se establecen en forma concertada las políticas, planes, programas y proyectos, correspondientes.

- ee) **Política de Estado para el Desarrollo Rural Territorial (PEDRT) 2015-2030:** Marco conceptual y normativo en materia de desarrollo rural que permite la definición de las acciones y proyectos estratégicos de regiones y territorios, por parte de los actores sociales, para su posterior incorporación en el PND.
- ff) **Proyecto viable:** Es el proyecto que ha sido analizado y avalado por el Fondo de Desarrollo Rural (FDR).
- gg) **Proyecto:** Conjunto de actividades planificadas y relacionadas entre sí que apuntan a alcanzar objetivos definidos mediante productos concretos.
- hh) **Sector privado:** Personas físicas o jurídicas, organizaciones empresariales y de economía social, que sean debidamente clasificadas como micro, pequeñas o medianas productoras.
- ii) **Sepsa:** Secretaría Ejecutiva de Planificación Sectorial Agropecuaria, asesora de la Rectoría del Sector Agropecuario y Rural, es la instancia sectorial para la coordinación y articulación del sector y la construcción de sus políticas.
- jj) **Servicios:** Conjunto de oferta programática que desarrolla la Institución con el objetivo de satisfacer las necesidades o carencias de la población rural para su desarrollo.
- kk) **Seteder:** Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, estipulado en la Sección VII de la Ley 9036.
- ll) **Suficiencia y aptitud de tierras:** Es la determinación que se realiza sobre los bienes inmuebles que en forma directa o indirecta tiene la persona solicitante, sea esta física o jurídica sin fines de lucro, para definir si la misma es suficiente y apta para la realización del proyecto o no.
- mm) **Único predio:** corresponde a un inmueble indiviso o que podría estar dividido jurídica o materialmente en uno o varios sectores por efectos de constitución de caminos, accidentes geográficos u otro tipo de restricción legal pero que corresponde a una sola unidad productiva y/o una única dotación de tierra. Cuando se trate de un asentamiento que se originó de acuerdo con una parcelación ordenada con base a los estudios correspondientes, el único predio se determinara con fundamento en la distribución parcelaria establecida.
- nn) **Valor actualizado del inmueble:** Es el costo de compra de la propiedad actualizado a valor presente según el Índice de Precios al Consumidor establecido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

Artículo 2°- Objeto

El presente reglamento tiene como fin establecer un marco general que facilite la ejecución eficiente y eficaz, de la Ley 9036 al definir sus alcances, orientada al Desarrollo Rural Territorial (DRT), y los mecanismos de coordinación y articulación interinstitucional que

sean necesarios, para regular las relaciones entre el Inder, los entes públicos, privados y sociedad civil, que participan en el desarrollo rural territorial.

Artículo 3°- Beneficiarios de la Ley

Serán beneficiarios las personas jurídicas sin fines de lucro y físicas que cumplan con los principios de la Ley, quienes podrán recibir uno o varios de los bienes y servicios que brinda la Institución a través de los Fondos de Tierras (FT) y del Fondo de Desarrollo Rural (FDR) o cualquier otro beneficio establecido en la Ley 9036 y en el presente Reglamento.

Artículo 4°- Aplicación de los principios generales de la Ley

Los principios y objetivos de la Ley 9036, o en caso de duda los de la Ley 2825, serán de aplicación obligatoria para el Sector Público, cuya dirección política corresponde al Presidente de la República y al Ministro Rector del Sector de Desarrollo Agropecuario y Rural (el MAG), y al Inder su ejecución.

CAPÍTULO II – NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA

Artículo 5°- De los miembros de la Junta Directiva del Inder

Conforme lo establece el Artículo 18 de la Ley 9036 existen dos tipos de miembros de JDI, los que son miembros en virtud del cargo que ocupan en la Administración Pública (cargos funcionales) y los que son nombrados en función de la persona (cargos personales). Los primeros son los determinados por los incisos a, b, c y d y los segundos los contenidos en los incisos e, f y g. Los cargos funcionales serán desempeñados por las personas que ocupen el cargo en el momento según lo disponga su respectivo nombramiento, mientras que, los cargos personales serán electos por cuatro años como lo indica el artículo 20 y solo podrán ser removidos conforme lo establece el artículo 21, ambos de la Ley 9036.

Artículo 6°- Del nombramiento de los miembros de la Junta Directiva

A más tardar, el 15 de mayo del año en que inicia el ejercicio del nuevo período constitucional de Gobierno, la Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL), la organización representante de los territorios rurales y el Foro Nacional Mixto Agropecuario o en su defecto las organizaciones campesinas de cobertura nacional, deberán presentar ante el Poder Ejecutivo, los nombres de las personas que representarán a cada una de las organizaciones para integrar la JDI en el nuevo período constitucional de gobierno, los cuales serán elegidos de la siguiente manera:

- a) Representante de Gobiernos Locales: La UNGL elegirá a su representante ante la JDI, mediante un procedimiento interno y bajo los mecanismos democráticos que ellos mismos definan.
- b) Representante de Territorios Rurales: Cada Comité Directivo de los CTDR elegirá un representante, los cuales sesionarán para escoger la terna que será propuesta para ser

nombrado el representante de los territorios rurales. La elección deberá ser realizada a más tardar un mes antes de la toma de posesión por parte del Consejo de Gobierno entrante y la sesión será coordinada y dirigida por el Instituto. La terna será presentada con los candidatos ponderados en primer, segundo y tercer lugar de elección. El representante electo será ratificado por el Consejo de Gobierno según el orden de elección aportado pudiendo este órgano, mediante resolución razonada y motivada, desechar al propuesto en primer lugar, en cuyo caso se ratificará al segundo lugar, salvo que, el mismo también sea rechazado mediante resolución motivada, en cuyo caso se deberá ratificar al tercer lugar. Los miembros de la terna que no resultaren elegidos, fungirán en su orden de elección, como suplentes del titular en caso de ausencia prolongada, renuncia al puesto o destitución justificada del representante ratificado.

- c) Representante Sector Campesino: El representante del Foro Nacional Mixto Agropecuario acreditado ante el MAG o en su defecto de las organizaciones campesinas de cobertura nacional, que se encuentren debidamente acreditadas ante el MAG, será elegido a lo interno de las organizaciones bajo los mecanismos democráticos que designen y que sea ratificado por el Presidente de la República junto con el Ministro del ramo.

En caso de que el Foro no se encuentre acreditado se elegirá un representante de las organizaciones de pequeños y medianos productores que se encuentren legalmente constituidas y debidamente inscritas ante el MAG en los Foros Regionales Mixtos, conforme con el Decreto Ejecutivo N°39483-MAG y que será electo en una Asamblea que para tal efecto se convocará.

En el caso de que las organizaciones no hayan enviado a sus candidatos para el nombramiento respectivo en la fecha máxima señalada, el Consejo de Gobierno nombrará al representante que considere adecuado.

En caso de no existir organización acreditada, el Consejo de Gobierno nombrará a quien considere adecuado para el puesto, el cual deberá pertenecer a alguna organización de pequeños o medianos productores agropecuarios.

CAPÍTULO III – NOMBRAMIENTO DEL AUDITOR Y SUBAUDITOR

Artículo 7°- Facultad de nombramiento

Con fundamento en el artículo 24, inciso l) de la Ley 9036, es competencia de la JDI nombrar a la persona que ocuparía el cargo de auditor y sub auditor interno.

Artículo 8°- De la naturaleza

La selección y nombramiento por tiempo indefinido del Auditor y Sub Auditor Interno del Inder, se hará de conformidad con lo estipulado en los artículos 29 y 31 de la Ley General de Control Interno N° 8292 y conforme con los “Lineamientos sobre los requisitos de los cargos

de auditor y subauditor internos, las condiciones para las gestiones de nombramiento, suspensión y destitución de dichos cargos y la aprobación del reglamento de organización y funcionamiento de las auditorías internas del Sector Público” vigentes y emitidos por la Contraloría General de la República (CGR).

CAPÍTULO IV – NOMBRAMIENTO DEL GERENTE GENERAL (GG)

Artículo 9°- Facultad de nombramiento

Con fundamento en el artículo 24, inciso m) de la Ley 9036, es competencia de la JDI nombrar a la persona que ocuparía el cargo del GG, el cual, a más tardar seis meses antes del vencimiento del plazo del nombramiento vigente, deberá iniciar el nuevo proceso de convocatoria al concurso.

Artículo 10°- Requisitos y habilidades del puesto

Los requisitos y habilidades del puesto, serán definidos y aprobados por la JDI, quienes definirán los factores de calificación, los lineamientos generales para la elaboración de las entrevistas y la aplicación de las pruebas de evaluación para el puesto.

Artículo 11°- Periodo de nombramiento

El período de nombramiento será de seis años y podrán ser reelegidos.

CAPITULO V - POLÍTICAS PÚBLICAS, PLANIFICACIÓN Y PLAN DE DESARROLLO

Artículo 12°- Formulación de la Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial

La formulación de la PEDRT es competencia del Ministro del MAG, en concordancia con los principios orientadores, propósitos y objetivos del desarrollo rural establecidos en la Ley. Dicha Política debe respetar e incorporar la participación de los diversos actores sociales dentro de los territorios como unidad de planificación del desarrollo.

Artículo 13°- Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial

La PEDRT establecerá el marco institucional que orientará la formulación, ejecución y evaluación del PNDRT, estableciendo los compromisos y responsabilidades de la Administración Pública de conformidad con los principios orientadores, propósitos y objetivos establecidos en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 9036.

El Inder en conjunto con SEPSA y MIDEPLAN, coordinará inter-institucionalmente para la elaboración del Plan Nacional en lo atinente al DRT, debiendo articular la PEDRT con los planes regionales, territoriales, sectoriales, así como los compromisos y responsabilidades de la Administración Pública.

Artículo 14°- Del enfoque ascendente en la formulación de la política y la planificación del desarrollo territorial

Los instrumentos de política y planificación deberán sustentarse en las acciones y proyecciones que establezcan los actores sociales al formular los PDRT, de modo que, contribuyan con los lineamientos generales de política y planificación en materia de desarrollo rural.

El PDRT deberá formularse atendiendo a los lineamientos establecidos por la PEDRT y considerando las directrices estratégicas del PNDRT. Los PDRT se comunicarán al COREDES correspondiente, para su análisis y consideración en la elaboración del respectivo PRD, para su articulación con las políticas sectoriales y con el PNDRT, para su posible incorporación en el PND.

El Inder, podrá coordinar con Mideplan y otras instituciones generadoras de información, para elaborar las herramientas conceptuales, metodológicas y operativas que fueren necesarias para articular la ejecución de dichos planes.

Artículo 15°- Ejecución de la PEDRT, PNDRT e impulso y facilitación de los PDRT

El Inder, como ente ejecutor de la PEDRT, deberá coordinar la ejecución del PNDRT con las instancias sectoriales e intersectoriales establecidas y atender las directrices estratégicas de la PEDRT.

Los mecanismos para el seguimiento y evaluación permanente de la PEDRT, serán establecidos por la SETEDER, bajo la normativa establecida en el SNP u otras normativas aplicables.

CAPITULO VI - CONFORMACIÓN DE LA SECRETARÍA TÉCNICA DE DESARROLLO RURAL

Artículo 16°- Estructura de la Seteder

La Seteder estará integrada por el personal suficiente para realizar las funciones establecidas en el artículo 79 de la Ley 9036.

El Presidente Ejecutivo nombrará a una o un Secretario Técnico, quien será el responsable de la ejecución de las funciones y procesos de la Seteder y coordinará el equipo técnico y profesional que le permita realizar las funciones y procesos de la Secretaria Técnica.

Artículo 17°- Procesos de la Seteder

Para el cumplimiento de las funciones establecidas, la Seteder desarrollará los procesos que correspondan y definirá las estrategias para su cumplimiento.

CAPÍTULO VII- DE LA CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CONSEJOS TERRITORIALES DE DESARROLLO RURAL

Artículo 18°- Constitución de los CTDR

De conformidad con lo establecido en el artículo 8, inciso a) y artículo 13 de la Ley No. 9036, en cada territorio deberá conformarse un CTDR, que tendrá como función la participación en la formulación de los PDRT en los territorios establecidos por el Inder, cuya facilitación corresponde al Instituto, así como, coadyuvar en el control y fiscalización, a través de la denuncia pública, del uso de los recursos públicos en proyectos de interés territorial y facilitar la gestión y coordinación interinstitucional en los territorios.

A su vez, los CTDR estarán conformados por cuatro órganos: a) una Asamblea General (AG), b) un Comité Directivo (CD), c) la Asesoría Territorial y d) la Fiscalía.

Artículo 19°- Acreditación de actores sociales

La Asamblea General Constitutiva estará conformada por todos los actores sociales, físicos o jurídicos, que se acrediten para participar en la misma. La acreditación se realizará al menos con dos semanas de anticipación a la realización de la sesión de Asamblea, ante la oficina correspondiente del Inder, presentando para ello los documentos que solicite en la convocatoria.

Los miembros de la Asamblea Constitutiva formarán parte de la AG del CTDR sin necesidad de que deban acreditarse nuevamente.

Las personas que deseen formar parte de las AG, y no fueron acreditados en la Constitutiva, deberán acreditarse ante la Secretaria Ejecutiva del CTDR, aportando los requisitos establecidos en los estatutos, reglamentos y las respectivas convocatorias a AG.

Artículo 20°- Modalidades de acreditación

Podrán acreditarse como miembros del CTDR: a) personas físicas; b) personas jurídicas; c) instituciones públicas y d) gobiernos locales.

Conforme lo establece el artículo 4 inciso e) de la Ley 9036, la participación ciudadana debe gobernarse bajo el principio de la representatividad de diversos sectores de la sociedad civil, por lo que, la cantidad de personas físicas acreditadas en la AG no podrá exceder del 20% de la totalidad de miembros inscritos en la AG. En los casos en los que existan CTDR en los que se haya sobrepasado este límite, no se acreditarán más personas físicas hasta tanto la acreditación de personas físicas sea menor, por cualquier causa, al 20% de la totalidad.

Artículo 21°- Asamblea General de los CTDR

La AG se constituirá como una instancia permanente de participación y discusión de la sociedad civil.

Habrán tres tipos de Asambleas: a) la Constitutiva que es aquella que da por constituido el CTDR, aprueba el Estatuto y genera la elección de su primer Comité Directivo y Fiscalía, b) la Ordinaria que se realizará una vez al año en fecha establecida en el Estatuto Constitutivo y de Funcionamiento del CTDR, y c) las Extraordinarias a realizar cada vez que se considere necesario y sean convocadas legalmente.

Las AG Ordinarias o Extraordinarias deberán contar con un quórum en primera convocatoria de las dos terceras partes de sus miembros. De no presentarse el mínimo indicado se reunirá en segunda convocatoria treinta minutos después, cuando se cuente con un quórum de la mitad más uno de sus miembros. Por último, de no contarse con ese quórum se podrá reunir en tercera convocatoria treinta minutos después con la cantidad de acreditados suficientes para cubrir los puestos titulares y suplentes del CD y la Fiscalía.

Si no se pudiere realizar la AG Ordinaria en la fecha establecida en el Estatuto, el CD a través de la Secretaría podrá convocar nuevamente, en un máximo de quince días hábiles a la fecha originalmente establecida, salvo que existan causas de fuerza mayor o caso fortuito que lo impidan, de las cuales se deberá dejar constancia, en cuyo caso deberá convocarse en un plazo máximo de quince días hábiles a partir del cese del impedimento.

Las AG serán convocadas por la Secretaría del CD y sus acuerdos, se tomarán por mayoría simple, excepto en los casos establecidos en el Estatuto.

Artículo 22°- Competencias de la Asamblea General.

Las competencias de la AG son:

- a) Aprobar el Estatuto, la reglamentación de funcionamiento interno y sus modificaciones.
- b) Elegir, ratificar o remover a los miembros del CD.
- c) Aprobar los PDRT.
- d) Aprobar los planes de trabajo e informes presentados por el CD.
- e) Nombrar al o los fiscales de la Fiscalía.

La AG elegirá a los miembros titulares y suplentes del CD en una proporción equilibrada del gobierno local, instituciones públicas y la sociedad civil incluyendo al sector privado presentes en la Asamblea; en la cual, se garantizará la existencia de un representante de las poblaciones en condiciones de vulnerabilidad (adultos mayores, personas con discapacidad, migrantes, minorías étnicas, mujeres y jóvenes, entre otros), donde las hubiese y deseen participar. La representación de la sociedad civil y sector público será de un 60% y un 40%, respectivamente. Dentro del 40% reservado para el Sector Público, los gobiernos locales tendrán derecho a un puesto en el CD y el resto será electo entre las instituciones públicas restantes.

Las ausencias temporales de los miembros titulares, serán cubiertas por los miembros suplentes nombrados por la AG. En caso de ausencia permanente de un miembro titular, su suplente tomará el cargo de forma titular, por el tiempo restante del período.

La AG podrá remover o solicitar cambio de los miembros del CD, de conformidad con lo establecido en los Estatutos de cada CTDR.

Artículo 23°- Comité Directivo del CTDR

El CD deberá reunirse al menos una vez al mes y el quórum para sesionar, en primera convocatoria; será de dos tercios de los representantes que la conforman pudiendo sesionar válidamente en segunda convocatoria, transcurridos treinta minutos, con la mitad más uno de los miembros que la conforman.

Las decisiones del CD se tomarán por la mitad más uno de los presentes, teniendo el presidente voto doble en caso de empate.

Los miembros del CD durarán en su cargo el periodo que fije el estatuto aprobado por la AG que en ningún caso podrá ser inferior a dos años. Podrán ser reelectos por una única vez de forma consecutiva, e indefinidamente de forma alterna. En caso de las instituciones públicas, aplicará la representación que la propia institución defina o la elección popular en los casos en que aplique, ya que, la representación es institucional y no personal.

Los miembros del Comité Directivo no pueden ser nombrados simultáneamente en más de un Comité Directivo de CTDR.

Artículo 24°- Cargos en el Comité Directivo

El CD contará con los siguientes órganos como mínimo:

- a) Presidencia: tendrá como mínimo las funciones establecidas en el artículo 49 de la Ley General de la Administración Pública y las establecidas en sus estatutos. La Presidencia deberá ser electo de los representantes de la sociedad civil.
- b) Vicepresidencia: Asumir las funciones de la Presidencia cuando este no pueda ejercerlas y las demás que le asignen sus estatutos.
- c) Secretaría de actas: tendrá como mínimo las funciones establecidas en el artículo 50 de la Ley General de la Administración Pública y las establecidas en sus estatutos.

Además, de estos cargos, el CD estará conformado por la cantidad de miembros y cargos definidos en el Estatuto y serán nombrados en votación democrática a lo interno del propio órgano. En la sesión de instalación el órgano será presidido por el miembro nombrado de primero en la AG. El período de esos cargos estará definido en el Estatuto sin que pueda ser menor a dos años.

Las sesiones del CD serán lideradas por la Presidencia. En caso de ausencia de la Presidencia asumirá la Vicepresidencia. En ausencia de ambos, la sesión será presidida por el miembro presente de mayor edad.

Artículo 25°- Funciones

Le corresponderá al CD las funciones de:

- a) Promover el desarrollo integral del territorio.
- b)
- c) Negociar con las instituciones, organismos diversos, Organismos No Gubernamentales (ONGs), empresa privada y los demás actores del territorio, los recursos necesarios para la ejecución del PDRT.
- d) Concertar la ejecución del PDRT con los gobiernos locales, las instituciones, empresa privada y los demás actores del territorio.
- e) Realizar anualmente una rendición de cuentas ante la AG.
- f) Elevar el PDRT al COREDES, según corresponda.
- g) Elaborar y aprobar el Reglamento Interno de Funcionamiento del CD.
- h) Representar al CTDR en las instancias del COREDES y otras instancias de interés para el Desarrollo Rural.
- i) Conocer y recomendar los proyectos de impacto territorial.
- j) Elaborar su plan de trabajo anual y presentar ante la AG para su aprobación.
- k) Promover que las instituciones estatales que están presentes en el territorio incorporen en sus planes operativos lo correspondiente al PDRT.
- l) Velar para que las instituciones estatales ejecuten los proyectos incorporados en sus planes.

Artículo 26°-Fiscalía

La AG nombrará una persona para ocupará el cargo de Fiscal que será un órgano de vigilancia de la labor del CD y que tendrá voz, pero sin voto en todas las sesiones de dicho órgano. Será nombrado por un período igual al CD y rendirá un informe anual a la AG en su reunión ordinaria. Tendrá acceso a todos los expedientes, documentos y sesiones del CD, de las comisiones y mesas de trabajo, estando obligados todos los miembros del CTDR a entregarle toda la información que este requiera.

Artículo 27°- Asesoría Territorial

Todo CTDR tendrá un órgano denominado Asesor Territorial que estará ocupado por un funcionario(a) del Inder y que tendrá las funciones, competencias y responsabilidades que determine el manual de puestos del Instituto o cualquier otra normativa en esa materia que le sea aplicable. Este órgano podrá participar, con voz, pero sin voto, en todas las sesiones del CD, de las comisiones y mesas de trabajo que se nombren en los CTDR.

Artículo 28°- Planes de Desarrollo Rural Territorial

Los PDRT serán formulados conjuntamente entre el Inder y el CD, para posteriormente ser

elevados para aprobación de la AG. El Inder actuará como facilitador de los procesos y de la creación de espacios de participación sectorial e intersectorial.

El PDRT deberá incluir acciones dirigidas a mejorar las condiciones de la población más vulnerable en los territorios, así como contemplar el apoyo de las instancias del sector privado. Tendrá los siguientes contenidos:

- a) Se fundamenta en el marco de la PEDRT, los principios orientadores de la ley 9036 y en los lineamientos sectoriales vigentes.
- b) Permite concretar las aspiraciones de los actores sociales de los territorios, en función de una visión consensuada.
- c) Establece estrategias, componentes, objetivos, acciones, metas y recursos necesarios para su ejecución en el corto y mediano plazo con un horizonte de cinco años.
- d) Se fundamenta en la coordinación, negociación y la articulación como mecanismo de construcción colectiva.
- e) Debe ser flexible, dinámico y modificable de acuerdo con los resultados de su monitoreo, seguimiento y evaluación.

CAPITULO VIII - DE LAS INSTANCIAS DE COORDINACIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL

Artículo 29°- De las instancias de coordinación

En el marco de la Ley 9036, el Inder podrá apoyar las instancias de coordinación y comunicación a nivel territorial, regional y nacional, que sean integradas por representantes de los diferentes actores rurales y que tendrá como propósito generar espacios de intercambios de experiencias, fomentar la coordinación y articulación para promover el DRT.

Artículo 30°- Propósitos de las instancias

- a) Analizar problemáticas específicas de sectores vulnerables y realizar propuestas de índole territorial, interterritorial y nacional.
- b) Proponer y gestionar acciones que faciliten la negociación de inversión privada, intersectoriales de impacto territorial regional y nacional.
- c) Promover acciones para el fortalecimiento de la estructura organizativa territorial tales como: intercambio de experiencias, apoyo y cooperación entre territorios, capacitaciones, encuentros, entre otros.

Artículo 31°- Organización

Cada instancia en cumplimiento de sus objetivos y fines, podrá organizarse y actuar de hecho

o derecho como mejor lo considere, en función de su independencia del Inder.

Artículo 32°- Unidades responsables del Inder

El Fondo de Desarrollo Rural a través de la Unidad de Gestión de Capacidades y Plataformas Territoriales, en coordinación con la Seteder y las Oficinas de Desarrollo Territorial que correspondan, serán las unidades responsables de apoyar y asesorar a esas instancias de coordinación, todo en función de la relevancia de sus actuaciones para el desarrollo rural.

Artículo 33°- Mecanismos de apoyo

El Inder establecerá los mecanismos de apoyo para las instancias que se consideren de interés para el desarrollo rural.

Artículo 34°- Seguimiento

Anualmente el Fondo de Desarrollo Rural y la Seteder deberán elaborar un informe de seguimiento sobre la ejecución de las estrategias de apoyo y los resultados alcanzados para el fortalecimiento de los territorios rurales del país, según el plan Nacional de Desarrollo Rural y los planes de desarrollo territorial. Dicho informe deberá ser presentado a la Presidencia Ejecutiva y a la Gerencia General con las recomendaciones para la continuidad de apoyo o no por parte del Inder.

CAPITULO IX – PLANES DE DESARROLLO RURAL TERRITORIAL

Artículo 35°- Planes de Desarrollo Rural Territorial

Los PDRT son instrumentos esenciales para la ejecución de las políticas públicas del desarrollo rural territorial, los cuales principalmente deberán cumplir con las siguientes características:

- a) Los PDRT tendrán un plazo no menor a cinco años y se constituyen en instrumentos orientadores para las iniciativas de inversiones de los actores económicos, sociales e institucionales. Son el documento marco para la formulación de estrategias operativas y la coparticipación de la sociedad civil y los sectores público y privado. Deben guardar correspondencia con el PND, PNDRT, PRD y los Planes Cantonales de Desarrollo Humano Local, o cualquier otro instrumento de planificación similar.
- b) Los PDRT cumplirán los objetivos del desarrollo rural contemplados en el artículo 5 de la Ley 9036 y deberán estar alineados con la PEDRT.
- c) Los PDRT integran las políticas, las prioridades, los objetivos, la visión de futuro, los indicadores y las acciones que impulsarán entre otras; el incremento de la productividad y la competitividad, como medidas dirigidas a potenciar el desarrollo rural territorial y el desarrollo humano de sus habitantes. Asimismo, deberán contar con las estimaciones de recursos presupuestarios y los mecanismos de ejecución, desconcentrando hacia el ámbito

territorial la gestión institucional y la provisión de servicios oportunos y de calidad, a los cuales tengan acceso equitativo todas las personas de los territorios.

Artículo 36°- De los indicadores de seguimiento y evaluación de los PDRT

La SETEDER, con apoyo de los CTDR, diseñará los indicadores de seguimiento y evaluación de los PDRT, tanto de los procesos, como de los resultados, a partir de los objetivos establecidos, a fin de realizar el monitoreo de las acciones y del impacto de los mismos.

Artículo 37°- Aportes del sector privado.

Toda organización que reciba, en la ejecución del PDRT aportes o ayudas del sector privado deberá dejar documentación pertinente para demostrar el origen de los fondos recibidos conforme a la práctica establecida para esos efectos.

Artículo 38°- Los convenios

Los CTDR promoverán la suscripción de convenios entre entidades públicas y/o privadas que asuman compromisos concretos para la ejecución de los PDRT que deberán cumplir con las disposiciones internas y externas como de la CGR.

TITULO II - FONDOS DE TIERRAS Y DE DESARROLLO RURAL

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 39°- De la constitución presupuestaria de los Fondos

Conforme lo establezca el sistema de planificación del Instituto, tanto estratégico como operativo, anualmente se definirá la distribución de recursos necesarios para atender las necesidades de los territorios rurales, los mismos serán incorporados en los planes y presupuestos institucionales. Esta definición será realizada en forma coordinada entre ambos Fondos, las unidades administrativas encargadas de la planificación institucional, financiera, así como la GG, quienes elaborarán la propuesta que se presentará a la JDI la cual deberá respetar los parámetros presupuestarios establecidos en la Ley 9036.

Artículo 40°- De los responsables de los Fondos

Cada uno de los Fondos tendrá un responsable funcional y presupuestario a nivel nacional, quienes tendrán las siguientes funciones:

- a) Proponer las estrategias y lineamientos para la ejecución de los programas a su cargo;
- b) Dirigir los procesos de formulación de los programas y presupuestos;
- c) Elaborar y proponer las directrices, lineamientos y manuales de operación para el funcionamiento del programa a su cargo;

- d) Proponer los reglamentos de operación y funcionamiento necesarios para la organización de la oferta a su cargo;
- e) Recomendar la distribución de los recursos y sus modificaciones, así como, los planes estratégicos para el mediano y largo plazo y la asignación de recursos para las regiones y sus respectivos territorios, a partir principalmente de los planes priorizados por los CTDR;
- f) Promover la creación de alianzas estratégicas con organismos públicos y privados para lograr los objetivos del programa a su cargo;
- g) Monitorear, coordinar y dirigir la ejecución de los programas, presupuestos y proyectos a nivel regional y territorial;
- h) Seguimiento de la ejecución programática y presupuestaria de las acciones programáticas a su cargo.

Artículo 41°- Sobre los fideicomisos

El Inder, en concordancia con lo establecido en el artículo 16 inciso c) y artículo 39 inciso d) de la Ley 9036, podrá constituir fideicomisos. La elección del fiduciario deberá realizarse a través de un concurso tramitado por la GG, en el que, al menos, deberá invitarse a tres entidades financieras (públicas o privadas) del Sistema Bancario Nacional y/o el Banco Popular. El factor predominante para la elección del ganador del concurso será el costo de los honorarios, sin embargo, en el cartel que se realizará para los efectos podrá darse valor a otros factores de decisión. La decisión final la tomará la JDI conforme con la recomendación técnica de la GG, el FDR y el FT.

CAPÍTULO II - DE LOS PROYECTOS

Artículo 42°- De los proyectos

Para la dotación de tierra ordinaria contemplada en los artículos 45 y 72 de la Ley 9036 se requiere la existencia de un proyecto declarado como viable en los términos del artículo 46 de este reglamento, sin embargo, para las dotaciones extraordinarias contempladas en el artículo 85 inciso c) de la Ley 9036 y artículos 92 y siguientes de la Ley 2825 no se requiere obligatoriamente la existencia de un proyecto declarado viable.

Para poder acceder a los diferentes beneficios, servicios y programas del Inder, que no impliquen dotación de tierra, deberá cumplirse con los requisitos establecidos en la ley, este reglamento y otras normas propias que regulan al Instituto, pudiéndose establecer el requerimiento de contar con proyectos de desarrollo declarados viables.

Artículo 43°- Categorías de proyectos

La institución apoyará el desarrollo de proyectos de diversa naturaleza vinculados con procesos productivos o sociales en función de apoyar el desarrollo de los territorios y de la población rural. Los tipos generales de proyectos son, sin perjuicio de que el Instituto establezca sus propias subcategorías, las siguientes:

- a) Proyectos productivos o servicios que son aquellos generadores de ingresos, ganancias, excedentes o retribuciones, y que pueden ser de diversa naturaleza (agropecuarios, industriales, comercio, turismo y otros).
- b) Proyectos sociales que son aquellos cuyo objetivo está orientado a resolver requerimientos o necesidades de la población (ambientales, acueductos, centros de salud, electrificación, escuelas, salones comunales, capacitación, asesoría, promoción, artísticos, centros de atención a población vulnerable, culturales, deportivos, entre otros) y que no pretenden generar lucro o ganancias económicas; pero debe asegurar la sostenibilidad del proyecto, ya sea, a través de la generación de ingresos propios o de cualquier medio de aportes estatales o privados que lo permitan.
- c) Proyectos de dotación de tierra para vivienda que se regularán en un apartado específico de este reglamento.

Artículo 44°-Responsable de definir lineamientos

El FDR determinará los lineamientos, procedimientos y formatos necesarios para la presentación, estudio y análisis de los proyectos, asegurándose que, los mismos sean publicados de manera tal que sean de conocimiento y se encuentren disponibles para los posibles beneficiarios.

Artículo 45°- Iniciativa de los proyectos

Podrán presentar iniciativas de proyectos ante el Inder, las personas físicas o personas jurídicas sin fines de lucro, los CTDR, organizaciones sociales o comunales, instituciones del Estado, universidades públicas y privadas, y cualquier agrupación localizada en los territorios rurales, aunque no formen parte del CTDR.

El propio Inder podrá gestar, formular, financiar, ejecutar, coordinar y fiscalizar cualquier proyecto de interés territorial, regional o nacional en cumplimiento de los objetivos establecidos en las leyes 9036 y 2825, en el marco del desarrollo rural territorial.

Artículo 46°-Declaratoria de viabilidad de los proyectos

Todo proyecto productivo o de servicios deberá ser declarado viable por parte del FDR conforme con los requisitos, lineamientos y políticas establecidos por el propio Fondo, según la naturaleza de cada proyecto. Los proyectos podrán ser revisados, modificados y adaptados a las circunstancias sobrevinientes durante cualquier etapa: análisis, formulación, implementación, ejecución u operación. Todo proyecto que sea modificado deberá someterse nuevamente al proceso de declaratoria de viabilidad anteriormente descrito.

La viabilidad de los proyectos sociales se analizará mediante el uso de criterios de sostenibilidad del mismo. Se debe demostrar que el mismo cubre los costos de inversión, mantenimiento y operación, pudiendo para ello, contarse con aportes estatales, donaciones, cuotas, actividades de recolección de fondos y cualquier otro medio que permita al proyecto tener ingresos para costear sus gastos de operación y mantenimiento. La sostenibilidad de estos proyectos deberá ser analizada de acuerdo con la naturaleza del mismo, sin que se apliquen los criterios financieros y económicos que se deben aplicar a los proyectos productivos o de servicios, en los que la viabilidad sí incluye el análisis financiero.

CAPÍTULO III – PROCEDIMIENTO DE LA SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS DE PROYECTOS

SECCIÓN I - GENERALIDADES

Artículo 47°- Del objeto de este capítulo

Este capítulo regula los requisitos y procedimientos que deben cumplirse para seleccionar a las personas físicas o jurídicas sin fines de lucro que pueden ser seleccionadas como beneficiarios para la ejecución de proyectos de desarrollo rural.

Artículo 48°- Territorialidad y descentralización

El Inder por medio de las instancias regionales y territoriales realizará los estudios de selección (admisibilidad e idoneidad) en todo el país para determinar si una o varias personas cumplen los requisitos para ejecutar un proyecto definido como factible por el instituto.

Cada oficina del Inder deberá llevar un registro digital de todos los expedientes realizados en el territorio rural correspondiente y se levantará un expediente para cada proyecto tramitado.

Artículo 49°- Documentos a presentar por la persona física solicitante

Como soporte a la información suministrada en el instrumento de selección de beneficiarios, el solicitante físico deberá aportar los siguientes documentos:

- a) En caso de solicitantes costarricenses debe presentarse la cédula de identidad para verificar y ser fotocopiada por el funcionario que recibe la solicitud.
- b) En caso de extranjeros deberá presentar fotocopia de cédula de residencia permanente, vigente y libre de condición, por ambos lados de la persona solicitante y su cónyuge o conviviente de hecho, si la hubiere.
- c) Certificación del Registro Civil, en el caso de las personas nacidas antes de 1951 y/o extranjeros, en el que se encuentra inscrito su nacimiento o su matrimonio. Si la certificación de estado civil es generada en el extranjero, la misma, deberá cumplir con los trámites de legalización de documentos extranjeros prevista, sea apostillado o trámite consular. En el caso de los extranjeros que no seas posible presentar documento emitido

por alguna nación en la que se certifique su estado civil, sea porque dicha nación no cuenta con la capacidad de emitirla o no lleva registros de esa naturaleza, o bien, por cualquier otra circunstancia que justificadamente le impida presentar dicho documento deberá presentar una declaración jurada simple ante el funcionario del Inder, en la que declare cuál es su estado civil y los pormenores del mismo.

- d) Debe presentar al menos uno de los siguientes documentos para la comprobación del arraigo: recibos de servicios públicos (físicos o digitales), copia de contrato de arrendamiento, certificación municipal, carta del patrono, certificación de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), carta de asociaciones o comités vecinales y/o certificaciones de estudio de una institución educativa reconocida legalmente, declaración jurada simple o testigos que demuestren el lugar de residencia, de trabajo, de actividad social o de estudio.
- e) Constancias de la relación de la persona solicitante con la CCSS donde se establezca si se trata de un patrono (pudiendo ser digital o física), cotizante asalariado, cotizante voluntario o si percibe ingreso por pensión y que incluya el detalle de salarios o ingresos reportados como mínimo en los últimos seis meses, salvo que, el Instituto cuente con vías de consulta digital que le permita tener la información, en cuyo caso la revisión se realizará a nivel interno.
- f) En caso de no tener relación con la CCSS, la persona solicitante deberá suscribir una manifestación de los ingresos brutos que percibe y de donde provienen; haciendo el técnico o la técnica las indagaciones pertinentes para verificar la información; o en su defecto deberá aportar una certificación de ingresos emitida por Contador Público Autorizado (CPA) o copia de la última declaración de renta.
- g) Declaración Jurada de la posesión o no de bienes inmuebles sin inscribir que posea en forma directa o indirecta, tanto en el territorio nacional como en el extranjero, y el uso que se les está dando.
- h) Declaración Jurada de que no se encuentra afectada o restringida bajo el régimen de prohibiciones establecido en el artículo 47 de la Ley 9036. Se exceptúa de este requisito aquellos casos en que el proyecto no implique dotación de tierras.
- i) Cualquier otro documento que por la naturaleza del proyecto sea establecido para determinar la idoneidad del solicitante y que será puesto en conocimiento del solicitante previo a la realización de los estudios.

Artículo 50°- Documentos a presentar por la persona jurídica solicitante

Como soporte a la información suministrada en el instrumento de selección de personas, el solicitante jurídico deberá aportar los siguientes documentos:

- a) Certificación de la personería jurídica vigente con un máximo de tres meses de expedida al momento de su presentación.

- b) Declaración Jurada firmada por el representante legal, de la posesión o no de bienes inmuebles sin inscribir que posea en forma directa o indirecta, tanto en el territorio nacional como en el extranjero, y el uso que se les está dando.
- c) Declaración Jurada, firmada por el representante legal, de que la organización no se encuentra afectada o restringida bajo el régimen de prohibiciones establecido en el artículo 47 de la Ley 9036. Se exceptúa de este requisito aquellos casos en que el proyecto no implique dotación de tierras.
- d) Declaración jurada simple, rendida por el representante legal, indicando los proyectos productivos que ha ejecutado la organización, los períodos que han sido ejecutados, si ha utilizado crédito y su resultado.
- e) Certificación del Instituto Nacional de Seguros (INS) de que tiene póliza de riesgos laborales vigentes y se encuentra al día en las obligaciones.
- f) Cualquier otro documento que por la naturaleza del proyecto sea establecido para determinar la idoneidad del solicitante y que será puesto en conocimiento del solicitante previo a la realización de los estudios.

Artículo 51°- Revisión de oficio a realizar por las personas analistas

Los funcionarios encargados de revisar los documentos entregados por los solicitantes deberán revisar los siguientes aspectos del solicitante de forma oficiosa:

- a) Revisión en el Registro Nacional de la Propiedad (RNP), de la(s) persona(s) solicitante(s) e hijos que dependan económicamente, que indique si poseen o no bienes muebles e inmuebles inscritos.
- b) Consulta al sistema del Registro Civil a nombre de la persona física solicitante y su cónyuge o conviviente de hecho para demostrar su estado civil actual.
- c) Constancia de estado de cuenta de las obligaciones con el Inder, de las personas solicitantes.
- d) Consulta al sistema de la CCSS y Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (Fodesaf) para determinar si el solicitante es patrono activo y se encuentra al día con sus cuotas de la Seguridad Social.

Una vez revisados todos los documentos presentados por el solicitante, el funcionario encargado deberá prevenir por una única vez al solicitante la falta de cualquier información requerida y que no se haya presentado o que esté defectuosa. La subsanación deberá ser realizada en el plazo que prudencialmente defina el Inder que no podrá ser inferior a diez días hábiles, para lo cual, tomará en cuenta la naturaleza del requisito a subsanar. En caso de ser necesario, el solicitante podrá solicitar la prórroga del plazo para lo cual deberá justificar la solicitud. Si la persona solicitante no subsana en tiempo su trámite será declarado sin derecho al trámite conforme lo establece el artículo 264 de la Ley General de la Administración

Pública.

Artículo 52°- Excepciones al trámite de selección de beneficiarios

En los casos de reconocimiento de la posesión por aplicación del artículo 85 inciso c) de la Ley 9036, de solución de conflictos de ocupación precaria conforme con la Ley 2825 o de subsanación o terminación de trámites realizados o iniciados antes de la entrada en vigencia de la Ley 9036, no será necesario contar con un proyecto aprobado ni de realizarse el trámite de selección de beneficiario contenido en este capítulo. En estos casos se aplicarán los procedimientos administrativos propios según la naturaleza del trámite conforme con lo establecido en este reglamento.

SECCIÓN II - ESTUDIO DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

Artículo 53°- Estudio de cumplimiento de requisitos

El Inder realizará, en primer término, un estudio para determinar si el solicitante cumple con los requisitos que se establecen a continuación.

Artículo 54°- Requisitos para la persona física

Toda persona física para poder ser considerada como elegible a un beneficio conforme con la Ley 9036 deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Ser costarricense o tener residencia permanente libre de condiciones;
- b) Tener arraigo al territorio rural;
- c) No poseer tierra, o que, la que tenga sea insuficiente o no apta para el proyecto;
- d) Estar categorizado como micro, pequeño o mediano productor o productora; para estos casos se utilizará los parámetros que dicte el Ministerio de Economía Industria y Comercio (MEIC) o MAG, a efecto de contar con una estandarización a nivel nacional.
- e) Ser mayor de edad.

Artículo 55°- Requisitos para la persona jurídica

Toda persona jurídica para poder ser considerada como elegible a un beneficio conforme con la Ley 9036 deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Ser una persona jurídica sin fines de lucro;
- b) Tener su personería jurídica vigente, es decir, el plazo de nombramiento de los representantes legales no puede estar vencido y el plazo de vigencia de la sociedad no puede haber fenecido al momento de solicitar el beneficio.
- c) Estar categorizada como micro, pequeña o mediana empresa. Para estos casos se utilizará los parámetros que dicte el MEIC o MAG, a efecto de contar con una estandarización a nivel nacional.

- d) Tener experiencia en proyectos similares al propuesto;
- e) No poseer tierra, o que, la que tenga sea insuficiente o no apta para el proyecto propuesto, cuando este implique la dotación de tierra;
- f) Comprometerse a mantener el uso aprobado de la tierra conforme con el proyecto, cuando el proyecto propuesto implique la dotación de tierra;
- g) Encontrarse al día con las cuotas obrero-patronales con las instituciones de la seguridad social, así como, encontrarse al día con el pago de las pólizas obligatorias de riesgos del trabajo cuando sea patrono;

Artículo 56°- Del cónyuge o conviviente en unión de hecho

En el evento que el solicitante de dotación de tierra, bajo el modelo individual, tenga esposo o esposa, o bien, se encuentre conviviendo en unión de hecho, la dotación de tierra se hará para ambos de forma igualitaria, por lo que, para todos los efectos se considerara al cónyuge o conviviente de hecho como persona solicitante conjuntamente con el solicitante originario, por lo que, deberá también cumplir con todos los requisitos y estudios acá dispuestos. Para que se considere que existe una unión de hecho entre dos personas, deberán cumplirse los requisitos establecidos por el artículo 242 del Código de Familia, sin que exista necesidad de declaratoria judicial, y que no tengan ningún impedimento para contraer matrimonio conforme con el artículo 14 del Código de Familia.

En el evento de que exista un solicitante que tenga una pareja que no cumpla con los requisitos del matrimonio o unión de hecho en los términos indicados, la dotación se realizará a favor únicamente de la persona solicitante, sea hombre o mujer de conformidad con el artículo 7 de la Ley 7142. Si la pareja llegare a formalizarse en matrimonio o desapareciere la causal que impida considerar la convivencia como unión de hecho se procederá a modificar la dotación para incluir a ambos en la dotación por partes iguales.

Artículo 57°- Arraigo al territorio rural

Este puede determinarse mediante la existencia del arraigo domiciliario, laboral o social en el territorio rural en el que se va a ejecutar el proyecto, al menos por un año de anterioridad a la presentación de la solicitud. Solo será necesario que, la persona solicitante demuestre que cumple con alguno de los tipos antes indicados.

Artículo 58°- Arraigo domiciliario

Significa que el solicitante tiene su domicilio principal en el territorio. Por domicilio principal se entiende, como lo ha definido la jurisprudencia, el lugar donde reside la mayor parte del tiempo.

Artículo 59°- Arraigo laboral

Significa que el solicitante desarrolla sus actividades económicas principales en un territorio rural. Por actividades económicas se refiere a toda aquella que produzca ingresos al solicitante

y se entiende que su arraigo laboral se ubica en el lugar en la que genera la mayor parte de sus ingresos.

Artículo 60°- Arraigo social

Se presenta cuando el solicitante realiza actividades de cooperación y confianza por afinidad con la comunidad (amigos y otras personas no vinculadas al grupo familiar) y/o pertenencia a organizaciones con fines sociales y/o comunitarios para el desarrollo de su entorno. Se considera que existe arraigo social, también, cuando el solicitante se encuentra cursando estudios formales –académicos o técnicos- en el territorio rural.

Artículo 61°- Homologación de arraigo

En cumplimiento y aplicación del artículo 15 inciso h) de la Ley 9036, se considerará que existe cumplimiento del requisito cuando el solicitante demuestre arraigo a un territorio rural diferente al cual se realizará el proyecto y que asuma el compromiso de trasladar y mantener su arraigo domiciliar o laboral en el territorio correspondiente al proyecto.

El incumplimiento del compromiso de mantener el arraigo se considerará un incumplimiento de las obligaciones asumidas por el beneficiario conforme al artículo 67 inciso e) de la Ley 9036.

Artículo 62°- Propiedad de bienes inmuebles

Se considera que un solicitante tiene propiedad de la tierra cuando aparece registrado como propietario de un terreno en el RNP, o bien, en los registros inmobiliarios municipales.

Artículo 63°- Tenencia previa de tierra

Se considera que la persona tiene tierra para producir en aquellos casos en los que la persona posea algún título que lo faculta a hacer uso o realizar actos posesorios sobre la propiedad sin que esta esté formalmente inscrita a su nombre. Algunos de los casos en los que se considera que tiene tierra para su uso, son los siguientes:

- a) Usufructo de la propiedad;
- b) Arrendamiento;
- c) Comodato;
- d) Aparcería;
- e) Título traslativo de dominio sin inscribir;
- f) Posesión actual;
- g) Cualquier otro que permita al solicitante realizar actos posesorios sobre el terreno o predio.

Artículo 64°- Aptitud o suficiencia de la tierra

Si el solicitante posee tierra en los términos de alguno de los dos artículos anteriores deberá determinarse si la misma es apta o suficiente para realizar el proyecto aprobado para poder

definir si podría ser beneficiario de una dotación de tierra por parte del Instituto.

Artículo 65°- No Aptitud de la tierra

Se considera que el terreno no es apto para realizar el proyecto si la persona solicitante demuestra fehacientemente mediante documento idóneo que el mismo cumple con alguno de los siguientes parámetros:

- a) El terreno no es de la misma clase o uso que el que se necesita para el proyecto aprobado;
- b) Cuando el terreno tiene el mismo uso que el proyecto, sin embargo, no permite la realización o ejecución del proyecto por razones técnicas.
- c) Cuando se ubica en zonas de riesgo, reservas naturales, patrimonio natural, arqueológico o arquitectónico del Estado, zonas o áreas de conservación, o cualquier otra razón legal o técnica que no permita la explotación del mismo.
- d) Cuando el derecho de uso, usufructo o posesión del terreno es precario y no asegura la continuidad y viabilidad del proyecto, incluyendo, pero no limitado, cuando dicho derecho es temporal y no cubre el plazo de ejecución del proyecto.

Artículo 66°- Insuficiencia de la tierra

Se considera que el terreno no es suficiente para realizar el proyecto para el que se estudia, si la persona solicitante demuestra fehacientemente mediante documento idóneo que el mismo cumple con alguno de los siguientes parámetros:

- a) Cuando la extensión del terreno no genera rentabilidad o viabilidad para el proyecto aprobado.
- b) Cuando el proyecto implica el encadenamiento productivo y la tierra es insuficiente.
- c) Cuando la tierra que se tiene no es suficiente para aumentar la producción o rentabilidad, o bien, diversificar la producción existente.

Artículo 67°- Categorización del productor

Para definir los parámetros correspondientes a las categorías productivas de las solicitudes de personas físicas o jurídicas, se aplicarán los lineamientos que para tales efectos utilice el MAG en aquellos casos estrictamente agropecuarios. Para los demás sectores productivos, se hará referencia a la normativa y políticas que defina el MEIC en cuanto a micro, pequeño y medianos productores.

Artículo 68°- Determinación de cumplimiento de requisitos

Una vez analizado el cumplimiento de requisitos de admisibilidad de los solicitantes, se determinará aquellos que cumplen con los mismos. Únicamente los solicitantes que cumplan los requisitos de admisibilidad serán objeto del estudio de idoneidad que se regula en la sección III de este capítulo, cuando este sea necesario. En todo momento que se solicite un nuevo beneficio o servicio de parte de una persona previamente declarada como admisible

deberá comprobarse si no se ha dado una modificación en sus condiciones que afecte su admisibilidad para el nuevo beneficio o servicio solicitado.

SECCIÓN III - ESTUDIO DE IDONEIDAD

Artículo 69°- Aplicación del estudio de idoneidad

Cada proyecto que haya sido declarado viable deberá definir los parámetros técnicos, sociales, de conocimientos, aptitudes y habilidades que definirán la idoneidad de los posibles beneficiarios del mismo. El FDR elaborará los instrumentos de ponderación de dichos parámetros que permitan definir si la persona es idónea o no para cada proyecto en particular.

El estudio de idoneidad será de aplicación obligatoria, únicamente, a las personas físicas que estén siendo evaluadas para ser beneficiarios de un proyecto productivo o de servicios.

Cuando un proyecto, en el que ya se han realizado los estudios de idoneidad de los beneficiarios, sufra modificaciones sustanciales o significativas que puedan variar los requisitos de idoneidad de los ejecutantes deberá realizarse un nuevo estudio a los beneficiarios para determinar si se mantiene la idoneidad declarada bajo los parámetros modificados al proyecto.

Artículo 70°- Subsanación de requisitos o documentos

En caso de que la persona analista de idoneidad encuentre la falta de requisitos o la necesidad de aclaración de información presentada, prevendrá por una única vez y por escrito a la persona interesada, la indicación concreta de la totalidad de omisiones, el cual tendrá un plazo de diez días hábiles para subsanarlos contados a partir de su notificación, exceptuando los requisitos que por su naturaleza conlleven más plazo; tal prevención suspende el plazo de resolución. Vencido el plazo otorgado sin que la persona solicitante haya cumplido con la subsanación, la OT respectiva procederá a ordenar mediante acto motivado y previa notificación a la persona interesada el archivo del expediente y declarará de oficio al solicitante sin derecho al correspondiente trámite, sin perjuicio que, el interesado pueda presentar la solicitud nuevamente, en cuyo caso, se utilizará el mismo expediente y sin perjuicio de los derechos que correspondan al Instituto.

Artículo 71°- Parámetros de idoneidad

La idoneidad de la persona solicitante se medirá mediante la evaluación de los parámetros definidos en el proyecto aprobado, de conocimientos, habilidades, aptitudes y destrezas que requiera que posean las personas para su ejecución y asignando una calificación gradual respecto a su cumplimiento que sea conforme. Los beneficiarios del proyecto serán seleccionados en orden de prelación de mayor a menor según su calificación de idoneidad. En los proyectos que hayan sido propuestos por un grupo de solicitantes, estos tendrán un rango de prioridad sobre cualquier tipo de solicitantes, siempre y cuando sean considerados como idóneos para el proyecto según los instrumentos definidos.

Artículo 72°- Excepciones al estudio de beneficiario

Conforme lo establece el artículo 72 de la Ley 9036, el estudio de beneficiario no debe aplicarse en el caso de dotación de inmuebles para instituciones estatales bajo cualquier modalidad como donaciones, arrendamientos, asignaciones, concesiones o cualquier otro. La solicitud presentada deberá ser estudiada por el FDR para determinar la viabilidad del proyecto y por el FT para girar la recomendación respectiva y ser elevado ante la JDI. Una vez aprobado por la JDI se continuará con el trámite correspondiente para la entrega y puesta en posesión del mismo.

Artículo 73°- Verificación de Legalidad

Una vez terminado el análisis de idoneidad, el expediente administrativo, será trasladado a la asesoría legal correspondiente para que verifique la legalidad del proceso y del cumplimiento de los requisitos. Si la asesoría legal determina el incumplimiento de requisitos, la invalidez de documentos o la inconsistencia de uno o varios de los pasos del proceso lo consignarán en resolución detallada que se agregará al expediente. De no encontrar ninguna objeción así lo consignará en resolución fundamentada.

Terminado este proceso la asesoría legal correspondiente elevará, para su análisis, el expediente ante la Comisión Resolutoria Regional, que definirá su composición y procedimiento la Gerencia General.

Artículo 74°- Resolución positiva de idoneidad

Tendrá resolución positiva, la persona que haya superado el análisis de admisibilidad, idoneidad y legal y se ha determinado que cumple con los requisitos y condiciones de la Ley N° 9036, de este reglamento y del proyecto aprobado.

Artículo 75°- Resolución negativa de idoneidad

Tendrá resolución negativa la persona que no cumpla con los requisitos establecidos en la Ley N° 9036, este reglamento, el proyecto o sea considerado inidóneo para la ejecución de ese proyecto.

Artículo 76°- Notificación a los solicitantes

La OT correspondiente deberá notificar el resultado del estudio de idoneidad a cada una de las personas solicitantes en el lugar que estos hayan señalado.

Artículo 77°- Impugnación del estudio de idoneidad

Todo aquel solicitante que haya sido declarado inadmisibile o inidóneo podrá interponer los recursos ordinarios contra dicha resolución en el plazo máximo de tres días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación. Procederá el recurso de revocatoria ante el órgano que lo dictó y el de apelación ante la JDI. El órgano que dictó el acto, antes de resolver el recurso de revocatoria deberá solicitar criterio jurídico a la asesoría legal correspondiente. La persona perjudicada podrá interponer uno o ambos recursos, pero ambos deben presentarse en

el plazo establecido y se presentará ante la oficina que dictó el acto. Una vez resuelta la revocatoria, el órgano que dictó el acto, se limitará a elevar el recurso en apelación ante la JDI, cuando sea necesario, sin pronunciarse sobre su admisibilidad de acuerdo con el artículo 349 LGAP.

Artículo 78°- Vigencia del estudio de idoneidad

Los resultados del estudio de idoneidad mantendrán su vigencia por dos años calendario, contados a partir de su firmeza, por tanto, en caso que el proyecto aprobado sea pospuesto por una causa debidamente justificada por más de ese tiempo, una vez reactivado, se procederá a la verificación de la información obtenida para el estudio de idoneidad ya realizado. Si no existe variación sustancial en la información se emitirá un acto motivado en el que se mantiene el valor del estudio de idoneidad. De no poderse mantener la vigencia de la idoneidad, se procederá a realizar uno nuevo y se emitirá otro acto que deberá ser motivado conforme con el rango de idoneidad obtenido por la persona solicitante o su rechazo si no cumple.

SECCIÓN IV - FASE RESOLUTORIA

Artículo 79°- Elevación del expediente completo

Una vez que conste en el expediente haberse declarado la viabilidad del proyecto, el estudio resolutorio de beneficiario de todas las personas solicitantes, la resolución de todas las impugnaciones presentadas si las hubiera, y habiéndose concluido con cualquier otro trámite necesario, el FT y el FDR emitirán su recomendación positiva o negativa para que el mismo sea elevado ante la Junta Directiva, con todos los antecedentes que la fundamentan, para su resolución final.

Artículo 80°- Notificación de resolución final

La resolución final será notificada por la OT correspondiente a cada uno de las personas solicitantes quienes podrán interponer el recurso de revocatoria ante la JDI y el de apelación para ante el Tribunal Agrario (TA) en el plazo de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación. La persona solicitante podrá interponer uno de los recursos o ambos, sin embargo, ambos deben ser interpuestos en el plazo estipulado y se interpondrán ante cualquier oficina de la Institución. En el caso del recurso de apelación la JDI se encargará únicamente de elevarlo ante el TA, cumpliendo todos los lineamientos de dicho órgano, sin pronunciarse sobre su admisibilidad.

Artículo 81°- Condición resolutoria de resolución final

El acuerdo de JDI que autoriza la dotación, tendrá como condición resolutoria al derecho otorgado la obligación de la persona de firmar el contrato de dotación dentro de un término de treinta días hábiles contados a partir de la notificación de que el mismo está listo para firmar.

CAPITULO IV - DEL FONDO DE TIERRAS

SECCIÓN I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 82°- De la regulación del Fondo

Con fundamento en el artículo 40 de la Ley 9036 se crea el FT para la regulación, adquisición, titulación, dotación y control de las tierras adquiridas por el Inder.

SECCIÓN II - DE LOS MODELOS DE DOTACIÓN DE TIERRAS

Artículo 83°- Dotación de tierras

A efectos de procurar el avance, ejecución y viabilidad de los proyectos de desarrollo que emprendan los pobladores rurales, el Instituto podrá dotar de tierra a quienes cumplan con las condiciones técnicas, productivas, comerciales, sociales, comunales o personales establecidas por el proyecto aprobado. La dotación de tierras, según los requerimientos del proyecto aprobado, se hará por medio de alguno de los dos modelos previstos en la ley, a saber: a) el arrendamiento como modelo prioritario y b) la asignación como modelo de aplicación justificada.

Artículo 84°- Dotación de tierras y proyectos

El Instituto podrá dotar de tierra a personas, que tengan bienes inmuebles a su nombre, siempre y cuando la persona solicitante demuestre carecer de un inmueble apto o suficiente para el proyecto que pretende desarrollar. De conformidad con el artículo 45 de la Ley 9036, toda solicitud de dotación de tierras por parte de los potenciales beneficiarios deberá hacer referencia a proyectos de la actividad agropecuaria, agroindustrial, industria, comercio, turismo, ambientales, servicios, de interés social, cultural, deportivo y comunal, entre otros, del respectivo territorio.

Artículo 85°- Criterios prioritarios para la dotación de tierra

La dotación de tierra deberá darse mediante el modelo de arrendamiento, salvo que, el proyecto por sus condiciones específicas requiera de dotar por medio del modelo de asignación en propiedad. El uso del modelo de asignación deberá fundamentarse técnicamente conforme a las necesidades particulares del proyecto.

La dotación colectiva de tierra tendrá preferencia sobre la dotación individual y dentro de esta modalidad se dará preferencia al modelo cooperativo.

Artículo 86°. Conflictos de ocupación

Aquellos casos en que el Inder deba intervenir en un conflicto por ocupación de tierras, lo hará siguiendo los procedimientos establecidos en los artículos 94 al 110 de la Ley N° 2825. En este evento, la dotación de tierra se realizará únicamente cuando no se logre un acuerdo de compra venta directa entre los ocupantes y la persona propietaria del bien, no obstante, previo

a tomar la decisión de una posible compra, el Instituto deberá asegurarse que esa sea la única opción para brindar solución a ese conflicto social, pues si el Inder cuenta con tierras aptas para ofrecer a las personas en conflicto, procederá conforme con las otras modalidades establecidas en este Reglamento, en cuyo caso, quienes resulten idóneas para un proyecto podrán presentarlo a fin de ser beneficiarias.

Artículo 87°- De las poblaciones prioritarias para la dotación de tierra

Conforme lo establecen los artículos 5 e), 41 e) y 61 de la Ley 9036, el Inder debe priorizarse la atención de los siguientes grupos de población: adultos mayores, población con discapacidad, mujeres, minorías étnicas, jóvenes, entre ellos egresados de colegios técnicos-profesionales y cooperativas. La prioridad señalada previamente se aplicará de la siguiente forma:

- a) Cuando exista un proyecto viable de participación abierta y se proceda con la dotación de tierra, tendrán prioridad para ser electas como beneficiarias las personas pertenecientes a estos grupos. Dentro de todas las personas consideradas como prioritarias, el orden en el que serán elegidas será de mayor a menor según su calificación de idoneidad;
- b) Mediante la creación de proyectos específicos para atender a personas pertenecientes a estos grupos;
- c) Definiendo metas y recursos en los PDRT y presupuestos de la Institución para los proyectos orientados a atender las necesidades de estas poblaciones.

SECCIÓN III – MODALIDAD DE DOTACIÓN POR ARRENDAMIENTO

Artículo 88°- Derecho de Arrendamiento.

La dotación de tierra mediante la modalidad de arrendamiento, tal y como lo establece la LGAP, será válida y eficaz desde el momento en que se dicta el acto administrativo de dotación por parte de la JDI y se pone en posesión al arrendatario mediante acto formal de entrega del predio (acta de puesta en posesión). El plazo de arrendamiento comenzará a correr a partir del momento en que se cumplan ambas condiciones aquí expuestas.

Artículo 89°- Contratos de Arrendamiento.

El clausulado del contrato de arrendamiento será definido por el Instituto, a través de la instancia rectora en materia jurídica, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 67 de la Ley 9036 y 68 de la Ley 2825.

Artículo 90°- Vigencia del Contrato

El plazo de vigencia del arrendamiento que otorgue el Inder será de hasta cinco años prorrogables por periodos sucesivos y de común acuerdo, siempre y cuando, el arrendatario se encuentre al día con sus obligaciones.

En todo arrendamiento la OT encargada está obligada a realizar evaluaciones anuales del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el proyecto por parte del arrendatario y si existieren incumplimientos se deberá proceder con el proceso de revocatoria o amonestación según corresponda conforme lo establece el artículo 67 de la Ley 9036 y el 95 de este reglamento. La institución deberá avisar con al menos tres meses de anticipación al arrendatario que su contrato está próximo a vencer. Si habiendo sido debidamente notificado, el arrendatario no cumple con su obligación de gestionar la prórroga, se considerará que el mismo renunció a ella. Si la gestión se hiciera en tiempo, la OT encargada, procederá a emitir el informe final de su evaluación integral de la ejecución del contrato en el plazo máximo de un mes.

La cantidad de prórrogas a otorgar serán determinadas según el avance del proyecto y la valoración técnica de los resultados de su ejecución. Conforme con esa valoración el Inder podrá tomar la decisión incluso de cambiar de modalidad de dotación de tierras para esa persona arrendataria.

Artículo 91°- Aprovechamiento personal del arrendamiento.

Por tratarse de un derecho personal, el arrendamiento debe ser aprovechado directamente por la persona beneficiaria, sin embargo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 55, inciso b) de la Ley N° 9036, la JDI podrá autorizar la cesión total o parcial de este derecho, cuando los Fondos de Tierras y Desarrollo así lo recomienden. Para ello, previamente se deberá emitir una resolución que declare al cesionario como idóneo, la cual deberá contener la justificación técnica otorgada por la OT y también la evaluación del equipo técnico regional.

Artículo 92°- Plazo de la cesión

La aprobación de la cesión del contrato de arrendamiento lo será por el término que reste para el vencimiento del plazo establecido en el contrato otorgado al cedente. A la finalización de este plazo deberá evaluarse conforme con el artículo 90 de este reglamento.

Artículo 93°- Monto del canon y ajustes

El monto del canon a pagar para los arrendamientos será fijado por la JDI de conformidad con el estudio técnico elaborado por el FT en conjunto con las unidades técnicas que la GG determine. El canon podrá estar diferenciado según la naturaleza de los proyectos de desarrollo para los que se otorga el arrendamiento.

Artículo 94°- Prevención

En caso de que exista un incumplimiento de las obligaciones contraídas, deberá la OT prevenir, por una sola vez, al arrendatario para que subsane el incumplimiento, dentro de un plazo prudencial. Transcurrido dicho plazo sin que el arrendatario corrija su incumplimiento, se procederá a iniciar el proceso de resolución contractual.

Artículo 95°- Procedimiento de resolución contractual

En el caso de que se resuelva el contrato por vencimiento del plazo, pérdida de la condición migratoria del extranjero o renuncia expresa del arrendatario, la OT correspondiente procederá a declarar resuelto el contrato por aplicación automática de la ley. En los demás supuestos de ley o del contrato de resolución del contrato deberá realizarse el proceso ordinario contenido en los artículos 208 y siguientes de la LGAP. Dentro del procedimiento de resolución contractual deberá determinarse si existe obligación del Inder para el pago de mejoras al arrendatario.

SECCIÓN IV - MODALIDAD DE DOTACIÓN DE TIERRA POR ASIGNACIÓN

Artículo 96°- Justificación

El Instituto podrá traspasar en propiedad un predio para el desarrollo de proyectos, a título individual o en forma colectiva, a aquellas personas que cumplan con los requisitos de la Ley N° 9036. La aplicación de esta modalidad deberá estar justificada por razones técnicas, productivas, jurídicas y/o de necesidad, al ser esta de uso excepcional frente al prioritario que es el arrendamiento.

Artículo 97°- Del período de prueba

En todo contrato de asignación deberá existir un período de prueba con un plazo de duración que será definido según las condiciones de cada proyecto pero que nunca podrá ser menor a los tres años. El período de prueba se ejecutará bajo la figura de un arrendamiento.

Durante el periodo de prueba de la asignación, la OT deberá monitorear el grado de desarrollo del proyecto y emitir al menos con tres meses de antelación al vencimiento del plazo, un informe final donde se determinará si el grado de cumplimiento es satisfactorio, en cuyo caso se dará por aprobado el período de prueba.

En caso negativo, con antelación al vencimiento del plazo otorgado en el arrendamiento deberá intimar al arrendatario para que cumpla según lo estipulado y de no hacerlo en el plazo prudencialmente otorgado, deberá iniciarse el respectivo procedimiento de resolución del contrato. La intimación notificada la persona asignataria implicará la prorrogará del plazo de prueba bajo arrendamiento hasta que se resuelva en definitiva si ha existido incumplimiento o no.

Si vencido el plazo del arrendamiento no se ha notificado la resolución inicial a la persona asignataria, se entenderá que el período de prueba fue superado y ésta tendrá derecho a que se le otorgue el título de propiedad conforme con el artículo 62 de la Ley N° 9036, si no cancelara en el acto el valor de la tierra, se deberá garantizar, con imposición de hipoteca sobre el inmueble, el pago de la misma y de los posibles créditos otorgados por el Instituto.

Artículo 98°- Causales de revocatoria

Deberán incluirse en el contrato de asignación y en el título de propiedad todas las causales de revocatoria establecidas en los artículos 66 y 67 de la Ley 9036.

Artículo 99°- Personas públicas

Cuando se trate de dotación de tierras para Instituciones Públicas, sean a título gratuito u oneroso, no existirá la imposición de un período de prueba y deberá dictarse por la JDI un acto administrativo fundado.

Artículo 100°- Canon durante el período de prueba

El canon a pagar por la persona asignataria durante el período de prueba bajo el modelo de arrendamiento, será establecido conforme con el artículo 93 de este Reglamento.

Artículo 101°- Valor de la tierra

En la dotación por asignación de tierra en proyectos productivos o de servicios, el monto a pagar por el valor tierra se determinará por el valor proporcional de la compra del inmueble, actualizado a valor presente al momento de la asignación, utilizando para ello el índice de precios al consumidor definido por el INEC.

A ese valor determinado se le agregará el costo de los honorarios de Notario cuando exista, el crédito para capital de trabajo contemplado en los artículos 214 y siguientes de este Reglamento cuando se solicite, así como, el monto de las mejoras útiles y necesarias para el proyecto y que hayan sido canceladas por el instituto sobre ese predio en específico.

El monto total resultante será dividido entre veinticinco cuotas anuales según lo establecido en el artículo 59 de la Ley 2825 y se comenzará a pagar una vez vencido el período de gracia establecido en esa misma norma, es decir, al vencerse el período de prueba del contrato de asignación comenzará a correr el período de gracia y por esa misma razón los pagos por arrendamiento realizados no se considerarán amortización al valor de la tierra. De la misma forma, si así lo prefiriere, el beneficiario podrá cancelar en un solo tracto al momento de la escritura el valor total de la tierra.

La deuda por tierra devengará intereses corrientes conforme con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 2825, es decir, serán fijados por la JDI sin que este pueda superar un uno por ciento adicional al monto necesario para cubrir los gastos de administración de las deudas por valor tierra. El porcentaje de interés necesario para cubrir esos costos de administración por el valor tierra deberá ser definido por el órgano técnico competente.

Artículo 102°-Fallecimiento del asignatario

En toda asignación en propiedad, el beneficiario, deberá aportar el nombramiento del o los herederos que designa en caso de su fallecimiento, el cual podrá ser modificado en el momento que el asignatario lo desee dejando constancia ante la OT correspondiente de su deseo. La OT deberá intimar a todos los beneficiarios para que cumplan con esta disposición.

SECCIÓN V- DOTACIÓN PARA PROYECTOS SOCIALES

Artículo 103°- De los proyectos sociales

Los proyectos sociales definidos en el artículo 43 inciso b) de este Reglamento, deberán contar con un proyecto al que se le analizará su viabilidad y sostenibilidad conforme con la naturaleza del mismo. No será necesario realizar estudios de factibilidad financiera o flujos de ingreso, sin embargo, si será necesario determinar su sostenibilidad en el tiempo conforme a la naturaleza del proyecto en estudio y las diferentes razones financieras, contables, económicas, científicas o técnicas aplicables al caso.

Artículo 104°- De los beneficiarios

Al ser proyectos de interés social se considera que el beneficiario es la colectividad, por lo que, conforme lo establece el artículo 46 de la Ley 9036 este tipo de proyectos no requiere la realización de un estudio de idoneidad de los posibles beneficiarios.

Si debe determinarse y deberá cumplir los requisitos legales pertinentes de la persona encargada de la ejecución del proyecto.

Artículo 105°- De la dotación

Deberá el proyecto de dotación para proyectos sociales, conforme con su naturaleza y características propias, definir y fundamentar el modelo o modalidad de dotación a otorgar y seguirá todos los procedimientos requeridos para el modelo escogido, es decir, arrendamiento, asignación o donación a entes públicos.

SECCIÓN VI- DOTACIÓN DE LOTES

Artículo 106°- De los centros de población

Conforme con los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 9036, el Instituto promoverá con sus propios recursos o en coordinación con otras Instituciones, la formación de centros de población que cuenten con todos los servicios básicos y que promuevan el ordenamiento territorial, estableciendo de forma eficiente la distribución de los lotes de vivienda con respecto a los servicios públicos, de manera tal que se permita a los futuros pobladores el acceso a la satisfacción de sus necesidades.

Para cumplir con este precepto, la dotación de lotes de vivienda deberá realizarse preferiblemente en centros de poblaciones ya existentes o a ser creados por el Instituto. Excepcionalmente se podrán entregar lotes de vivienda fuera de centros de población, lo cual se determinará previo estudio y justificación del caso específico.

Artículo 107°- Tipos de predios en los centros de población

En los centros de población se podrán generar predios para diferentes tipos de uso de la tierra, tales como, vivienda, comercio, servicios, comunales, deportivos y de cualquier otro tipo que

promueva el desarrollo rural. Esta sección es de aplicación únicamente a los predios de uso para vivienda y los demás tipos deberán seguir los requisitos y procedimientos de dotación de tierra establecidos en la Sección anterior dependiendo del tipo de proyecto que se trate.

Artículo 108°- Modelo de dotación

Los lotes para vivienda podrán ser otorgados mediante cualquiera de los modelos de dotación aprobados por la Ley 9036, asignación o arrendamiento, y podrán ser dotados de forma individual o colectiva, según las condiciones específicas del proyecto al que se encuentre ligado.

Artículo 109°- Construcción de viviendas y de servicios

Según el modelo establecido para cada proyecto, el INDER podrá proveer con sus propios recursos la instalación de los servicios públicos y de los servicios complementarios, o bien, mediante la coordinación, cooperación y establecimiento de convenios con las instituciones estatales encargadas de los mismos. De la misma forma, la institución podrá coadyuvar con las instituciones del sector vivienda para la construcción de viviendas a los beneficiarios en los lotes entregados.

El Inder podrá construir con sus propios recursos las viviendas, las cuales, en este caso, deberán ser entregadas mediante el modelo de arrendamiento prioritariamente debiendo siempre el modelo de dotación asegurar la correcta distribución de las viviendas entre las personas beneficiarias del proyecto productivo.

Artículo 110°- Condiciones de los proyectos de dotación de vivienda en centros de población

Las condiciones para la dotación de lotes de vivienda son:

- a) La dotación debe estar ligada a los proyectos en el territorio rural, para lo cual, deberá cumplir con la aprobación del FDR.
- b) El proyecto cuente con las fuentes de financiamiento por parte de las instituciones u organizaciones dedicadas al desarrollo de este tipo de proyectos.
- c) El uso de los lotes de vivienda sea eminentemente para vivienda y los lotes dentro del centro de población para usos sociales, comerciales o comunales deberán ser tramitados bajo la regulación correspondiente a ese tipo de proyecto.
- d) El área en la que se va a desarrollar el centro de población debe contar con los espacios necesarios para la instalación de los servicios básicos y de los servicios complementarios necesarios según las particularidades y necesidades de la población.

Artículo 111°- Requisitos para persona física

Los requisitos de admisibilidad para que las personas físicas puedan optar a ser beneficiarios de lotes de vivienda son los contenidos en el artículo 54 de este Reglamento, además de los siguientes:

- a) No tener ningún inmueble inscrito a su nombre o de su grupo familiar, o si lo tiene, que éste no sea apto para construir vivienda.
- b) El ingreso familiar mensual no deberá ser superior a cinco salarios mínimos de un trabajador no calificado.

Artículo 112°- Requisitos para personas jurídicas

Los requisitos de admisibilidad para que las personas jurídicas puedan optar a ser beneficiarios de dotación de lotes de vivienda son los contenidos en el artículo 55 de este Reglamento, además de los siguientes:

- a) La persona jurídica deberá estar ligada a un proyecto productivo.
- b) La dotación de lotes de vivienda debe ser un elemento constitutivo del mismo.
- c) Los lotes de vivienda deben ser utilizados en la dotación de vivienda para los miembros que componen la persona jurídica, sus trabajadores o personas que prestarán servicios en el centro de población o en el proyecto productivo.

Artículo 113°- Procedimiento de Selección de Beneficiarios

Para la selección de beneficiarios se utilizará el procedimiento establecido en el Título II, Capítulo II, Sección II del presente Reglamento. Los requisitos de admisibilidad serán los establecidos en los artículos 54 y 55 de este reglamento. En el caso de los lotes de vivienda la idoneidad consistirá en determinar si los posibles beneficiarios cumplen con los requisitos acá establecidos.

Artículo 114°- Condiciones de la dotación

Las personas beneficiadas con la dotación de lotes y construcción de vivienda deberán ajustarse estrictamente a los plazos y condiciones establecidos por el Instituto. Para todos los casos de dotación de lotes o construcción de vivienda, no aplicará el período de prueba establecido en el artículo 62 de la Ley N° 9036 y si se impondrán las limitaciones establecidas en el artículo 66 de la misma norma.

El monto a pagar por la tierra se determinará por el valor proporcional de compra de la misma actualizado a valor presente utilizando el índice de precios al consumidor definido por el INEC. Al monto generado se le agregarán los honorarios del Notario cuando exista y el crédito para inicio de construcción cuando se solicite, así como, el monto de las mejoras canceladas por el Instituto en ese predio en específico.

Todo beneficiario de lotes de vivienda podrá solicitar un crédito para inicio de construcción, el cual, podrá ser utilizado en el pago de todo tipo de costos y gastos necesarios para dar inicio al proceso constructivo, es decir, costos preliminares y que no se encuentren cubiertos por los bonos de vivienda u otros créditos. Este crédito será tratado conforme lo establece en los artículos 101 y 193 y siguientes del presente reglamento y se adicionará al valor tierra.

Artículo 115°- Condición resolutoria

Si en dos años la persona asignataria no ha iniciado la construcción de la vivienda, siempre y cuando no demuestre la existencia de causas de justificación para el atraso o que le impidan el inicio de la construcción, el Instituto iniciará el procedimiento de revocatoria del inmueble. Esta condición deberá estar contenida dentro del contrato de dotación de propiedad que se le otorgue.

SECCION VII – PROCEDIMIENTO DE REVOCATORIA DEL BENEFICIO

Artículo 116°- De las inspecciones de campo

El Inder deberá efectuar inspecciones periódicas en los inmuebles dotados por la Institución para verificar que su tenencia y uso sea acorde con los fines de las leyes 2825 y 9036, así como con las obligaciones contractuales asumidas por las personas beneficiarias.

El funcionario que realice las labores de fiscalización de tierras tendrá derecho de ingresar, con la coordinación previa con la persona beneficiaria, a los inmuebles para realizar las inspecciones de campo correspondientes. Podrá para estos efectos utilizar cualquier equipo que lo pueda coadyuvar con su informe tales como cámaras fotográficas, GPS y de ser necesario se hará acompañar de la Fuerza Pública a la inspección de campo. Todos los contratos de dotación incluirán la autorización de inspección permanente. Si el beneficiario impide de cualquier forma la inspección será una causal de revocatoria del derecho y podrá iniciarse dicho procedimiento.

Artículo 117°- Irregularidades

Si de las inspecciones de campo resultare la existencia de irregularidades en el uso, tenencia y/o aprovechamiento de la tierra, la OT procederá a conformar el legajo correspondiente en el que incorporará toda la prueba recabada.

En los casos necesarios, la OT procederá a intimar a la persona beneficiaria para que subsane su incumplimiento. El plazo de subsanación no podrá ser inferior a cinco días hábiles, sin embargo, el mismo podrá ser ampliado a solicitud de la persona beneficiaria según la naturaleza del incumplimiento detectado, o bien, por existir causas razonables por las que no pueda cumplir en ese plazo. En los casos de abandono del predio no será necesario el trámite de prevención. Si la persona no subsanare el incumplimiento en el plazo otorgado deberá continuarse con el inicio del proceso de revocatoria.

Una vez conformado el legajo correspondiente la OT remitirá a la Instancia Regional el expediente, junto con su recomendación, para el inicio del procedimiento respectivo.

Artículo 118°- Revisión de los Fondos

El Fondo de Tierras y el Fondo de Desarrollo Rural, a través de sus funcionarios regionales, revisarán el legajo para determinar si el mismo cumple con todos los requisitos y solicitará a

la OT la subsanación de cualquier defecto que contenga. Además de analizar si existe causa probable para iniciar un procedimiento sancionatorio.

Artículo 119°- Elevación del expediente

Cuando se concluya que existe causa suficiente para iniciar un procedimiento de revocatoria del beneficio otorgado, el expediente se remitirá a la respectiva asesoría legal regional conjuntamente con la solicitud de inicio del procedimiento para su evaluación.

Artículo 120°- Fiscalización ciudadana

En aplicación del principio de transparencia de la acción pública a que se refiere el inciso i) del artículo 4 de la Ley 9036, la función social de la propiedad y el derecho al desarrollo de los territorios, el cumplimiento del contrato de dotación de tierras en cualquiera de sus modalidades está sujeto a la fiscalización ciudadana, por lo que cualquier persona podrá denunciar, aún de forma anónima ante el Inder, la existencia de faltas, incumplimientos o usos inapropiados de los terrenos dotados por el Instituto. Todo denunciante, si así lo desea, podrá fungir como parte, en caso de tener un interés legítimo o derecho subjetivo o como coadyuvante de la administración de no tener un interés legítimo o derecho subjetivo en el procedimiento que se establezca, para ello deberá expresar su solicitud desde el momento en que formule la denuncia, misma que deberá cumplir con todos los requisitos y formalidades establecidas en los artículos 275 y siguientes de la LGAP. Toda denuncia se remitirá a la asesoría legal regional para su respectivo trámite.

Artículo 121°- Desestimación de petición

Una vez en la asesoría legal regional respectiva, de considerarse que no existe causa suficiente para iniciar un procedimiento, por ser extemporánea o evidentemente improcedente la petición, acorde con el marco legal aplicable se dictará sin más trámite y mediante resolución motivada, conjuntamente con la Instancia Regional, la desestimación de la causa. Dicha resolución tendrá los recursos ordinarios establecidos en la LGAP, sea el recurso de revocatoria ante la misma instancia que dictó el acto y el recurso de apelación ante la JD del Inder.

Artículo 122°- Inicio del procedimiento

Si de la investigación preliminar se considera que existe causa para el inicio del procedimiento de revocatoria, la asesoría legal regional quedará conformada como órgano director del proceso sin necesidad de ulterior acto de nombramiento y cuando existieren más de un abogado en la instancia regional corresponderá a la jefatura regional determinar cuál será el encargado del proceso tratando siempre de respetar las cargas de trabajo y una repartición equitativa de las mismas.

El órgano director iniciará y tramitará el procedimiento con base en el procedimiento ordinario de la LGAP. A dicho proceso deberá llamarse como terceros interesados a los ocupantes de los predios si existen.

En los procedimientos ordinarios de revocatoria, la comparecencia oral prevista por la LGAP deberá llevarse a cabo de forma preferente en el predio a revocar, con el propósito de que, el órgano director tenga la inmediatez con la realidad de lo que se está investigando. La comparecencia podrá llevarse a cabo en un lugar diferente, únicamente, en casos que se justifique así hacerlo, previa autorización del superior inmediato del órgano director que deberá valorar la justificación y justificarla mediante oficio motivado en el expediente.

Artículo 123°- Reconocimiento de mejoras

El Inder, conforme lo establece el artículo 56 de su Ley, reconocerá las mejoras útiles y necesarias reclamadas que existan en el predio objeto de revocatoria, para lo cual el Instituto realizará el avalúo correspondiente. En estos casos el interesado en reclamarlas deberá demostrar que las mismas fueron realizadas con su propio peculio mediante la presentación de un reclamo administrativo.

Mejoras útiles y necesarias son aquellas que pueden ser utilizadas en la ejecución del objeto del proyecto que originó la dotación y que era necesario introducir para poder ejecutarlo; y que, por sus condiciones actuales pueden seguir siendo aprovechadas por el Instituto o por subsiguientes beneficiarios.

El avalúo realizado es un instrumento técnico que define el valor de los bienes y mejoras que han sido introducidos al predio, pero no determina la procedencia del reconocimiento de esas mejoras. Será el órgano director del proceso el que recomendará a la JDI si dichas mejoras cumplen con los requisitos para ser reconocidas.

Artículo 124°- Resolución final

Instruido el proceso se elevará ante la autoridad competente junto con un informe recomendativo elaborado por el órgano director, para que proceda a tomar la decisión final.

La resolución que declare el incumplimiento del contrato de dotación de tierras en cualquiera de sus modalidades, además de revocar o invalidar el acuerdo de dotación, declarará la resolución del contrato y extinción de los derechos que de él se deriven y anulará el título de propiedad sobre el inmueble a favor de la persona asignataria, si la hubiera.

También ordenará el desalojo administrativo del revocado y de cualquier tercero no autorizado que ilegalmente ocupe el inmueble y ordenará el inicio del proceso de liquidación establecido en los artículos 123, 127 y 137 del presente reglamento.

Artículo 125°- Recursos

Conforme con el artículo 69 de la Ley 9036, la resolución final será notificada en el lugar que para tal efecto se encuentre señalado en el expediente.

Dicha resolución tendrá los recursos de revocatoria con apelación en subsidio, el primero será resuelto por la JDI y el segundo por el TA.

Artículo 126°- Exhorto

En caso de existir título de propiedad, el Inder confeccionará y enviará al RNP, el exhorto para la reversión del inmueble libre de limitaciones y cancelación de hipoteca en caso de reversión total al Instituto. En caso de revocatoria de un derecho a la propiedad, deberá acrecentarse proporcionalmente los derechos de los demás copropietarios, lo cual, se realizará en un mismo acto ante el Registro vía exhorto, manteniéndose las limitaciones y gravámenes hipotecarios vigentes por el período restante del originalmente establecido siendo los copropietarios no revocados los obligados al pago de la totalidad de la deuda.

Artículo 127°- Liquidación de saldos

En los casos de procedimientos de revocatoria, una vez firme la resolución final, deberá hacerse la liquidación económica en la que se considere el dinero pagado por concepto de tierra, el período de uso y disfrute del terreno, las deudas con la institución, las mejoras útiles y necesarias introducidas por el beneficiario y cualquier daño o perjuicio ocasionado por el arrendante al bien.

El valor del uso y disfrute de la tierra recibido por el beneficiario se calculará utilizando el canon de arrendamiento establecido por el instituto según el tipo de proyecto para el que fue asignado el terreno y se multiplicará por el lapso que ha sido disfrutado el bien.

La liquidación del monto a cancelar se obtendrá de la sumatoria del valor del uso y disfrute de la tierra y cualquier deuda que tenga el beneficiario con la institución, monto al que se restará la cantidad obtenida de la sumatoria de los pagos efectivamente realizados por el beneficiario por el valor de la tierra y el monto de las mejoras definidas y aprobadas en el procedimiento que deban ser reconocidas.

El monto de valor tierra no será reconocido en la liquidación de saldos cuando haya existido una condonación por vía legal, o bien, en aquellos casos que no se haya generado una deuda por valor tierra al ser una asignación que no se cobra por la naturaleza de los fondos con los que el Instituto compró la tierra, o por cualquier otra razón definida por otra normativa

Artículo 128°- Fallecimiento del asignatario

Si iniciado un procedimiento de resolución de contrato de dotación de tierras, la administración comprueba que uno o más asignatarios fallecieron, de inmediato, suspenderá el proceso administrativo y prevendrá al asignatario supérstite y/o a los posibles herederos, para que en el plazo máximo de tres meses contados a partir del día siguiente al recibo de la notificación, presenten un escrito con la certificación de haber iniciado el proceso sucesorio correspondiente, indicando el juzgado u oficina notarial, número de expediente y el nombre del albacea. Asimismo, deberán señalar un nuevo medio para notificaciones, todo bajo la advertencia de que, en caso de no cumplir con lo solicitado, se procederá oficiosamente con el trámite institucional del proceso sucesorio, solicitando al juez competente la designación del albacea, de manera tal que se pueda proceder a notificar el procedimiento de resolución del contrato, dando así oportunidad de que los intereses del haber sucesorio estén

representados.

Artículo 129°- Fallecimiento del arrendatario

En caso de iniciarse un procedimiento de resolución de contrato de arrendamiento, si la administración comprueba que alguna de las personas arrendatarias ha fallecido, se seguirá el proceso en contra del resto de arrendatarios. De haber fallecido todos, se archivará el caso y se aplicará lo que establece el artículo 57 de la Ley 9036.

SECCION VIII - PROCEDIMIENTO DE DESALOJO ADMINISTRATIVO

Artículo 130°- Ocupaciones sin título

Si como consecuencia de la fiscalización se determina que hay personas ocupantes sin un título habilitante otorgado por la administración de terrenos del Instituto, se procederá sin dilación alguna a realizar trámites de desalojo siguiendo estos parámetros:

- a) Si tiene menos de un año de ocupación se procede sin más a tramitar la orden de desalojo, pudiendo utilizarse el desalojo administrativo por medio de la Fuerza Pública, el Interdicto de Amparo de Posesión o el Desalojo Judicial según corresponda o cualquier otro medio administrativo o judicial que permita el ordenamiento.
- b) Si la ocupación es mayor a un año, se deberá determinar mediante el trámite ordinario de dotación de tierras si los ocupantes pueden ser beneficiarios o no del terreno, por lo que, las personas ocupantes tendrán que someterse a lo establecido en la ley, este reglamento y las normas internas de ese procedimiento. En caso de que la persona o familia no calificara como posible beneficiaria deberá iniciarse de inmediato el proceso de desalojo.
- c) Si la propiedad ocupada fue comprada con fondos Fodesaf deberá proceder conforme al inciso b) del artículo 85 de la Ley 9036.
- d) Si los ocupantes tenían una posesión mayor a los diez años con anterioridad al 29 de noviembre del 2012, se procederá con el procedimiento establecido en el inciso c) del artículo 85 de la Ley 9036 y los artículos 157 y siguientes de este Reglamento.
- e) Si los ocupantes tienen más de diez años de poseer, pero no se encontraban cumplidos a la entrada en vigencia de la Ley 9036, deben iniciarse los estudios necesarios para determinar si califica como beneficiario y de no calificar deberán iniciarse los trámites judiciales para la reivindicación de la finca.

Artículo 131°- Prevención Inicial

En los casos que proceda la aplicación de los incisos b) y c) del artículo anterior el Instituto hará una prevención inicial al ocupante ilegal donde le advertirá que debe abstenerse de introducir mejoras adicionales a las existentes a ese momento y que de no cumplir dicha advertencia el Instituto no reconocerá las mismas en caso de indemnización por ese rubro.

Si la persona tiene menos de un año de ocupar ilegítimamente la tierra se le solicitará de inmediato que abandone voluntariamente la misma, advirtiéndosele que, de no hacerlo, se hará el desalojo administrativo, con el apoyo de la Fuerza Pública si fuere necesario. En este caso no se reconocerá ningún pago de mejoras.

Artículo 132°- Desalojo por ejecución de resolución

Cuando los procesos de desalojo sean consecuencia del resultado de un proceso de resolución del contrato de dotación de tierras bastará con la simple notificación de la resolución final del procedimiento, ya firme, para proceder al desalojo administrativo.

Artículo 133°- De la autorización de desalojo

De conformidad con el artículo 26, inciso h) de la Ley 9036, los desalojos administrativos de ocupantes ilegales sin título habilitante otorgado por la Administración, deberán ser autorizados previamente por la Presidencia Ejecutiva.

SECCION IX - DE LOS PERMISOS Y LA RENUNCIA

Artículo 134°- Permisos

Cuando una persona beneficiaria tiene una imposibilidad temporal para ejecutar o atender el proyecto que se le ha aprobado deberá solicitar a la OT correspondiente, mediante nota debidamente fundamentada, permiso para que el proyecto siga siendo ejecutado por otra persona durante el tiempo que se mantenga la causa que impide su ejecución personal.

El permiso inicial podrá ser otorgado por un plazo de hasta tres meses por resolución de la Oficina Territorial, pudiendo ser ampliado hasta por un plazo igual mediante resolución de la instancia regional, siempre y cuando ello se justifique legal y técnicamente conforme a la naturaleza de la situación que origina la solicitud. El Inder en estos casos deberá tomar las previsiones concernientes a la fiscalización del inmueble. En el caso de permisos que superen los seis meses la aprobación deberá ser dada por resolución de la JDI sin que exista un límite máximo, más que, los límites a la discrecionalidad administrativa establecidos en el artículo 16 la LGAP.

Las resoluciones de solicitudes de permiso contarán con los recursos ordinarios previstos por la LGAP. En los permisos inferiores a seis meses dictados por las instancias territoriales y regionales, la revocatoria será resuelta por el órgano que dictó el acto y la apelación por la JDI. En los demás casos la revocatoria será resuelta por la JDI y la apelación por el Tribunal Agrario.

Artículo 135°- Extinción de las causas que motivaron el permiso temporal

El beneficiario deberá reintegrarse a la ejecución del proyecto inmediatamente después del vencimiento del plazo del permiso o la denegatoria del mismo. En caso de no hacerlo, sin que exista una justificación válida, la OT procederá a iniciar el respectivo procedimiento

de resolución del contrato de dotación de tierra.

En caso de que la causa justa que motivó el permiso sea muy prolongado o permanente, el beneficiario deberá proponer una persona o personas, preferiblemente de su grupo familiar, que continúen con el proyecto y que reúna los requisitos básicos propuestos por el Instituto.

Artículo 136°- Renuncias

Toda persona beneficiaria podrá renunciar al derecho recibido por parte de la Institución, en cuyo caso, la OT deberá determinar las condiciones en que se encuentra el predio al momento de la misma.

Artículo 137°- Liquidación

Cuando exista dotación de tierra y la persona solicite el pago de mejoras útiles deberá verificarse la existencia de las mismas dejando constancia escrita de sobre el que tienen, su utilidad y necesidad, además de si pueden ser retiradas sin que se deteriore o dañe el inmueble e indicaciones sobre las averiguaciones realizadas sobre si fueron introducidas por el renunciante o por terceros.

Una vez determinada la existencia y pertinencia de las mismas, se procederá con su evaluación para determinar su valor y proceder con la comunicación del resultado, el cual la OT deberá incluir en la liquidación de las obligaciones entre el Instituto y el beneficiario conforme con el procedimiento establecido en el artículo 123 y 127 de este Reglamento.

La liquidación final será notificada al beneficiario para que en el plazo de tres días se pronuncie sobre la misma, luego de lo cual la OT evaluará los argumentos presentados por la parte interesada y dará respuesta razonada de los motivos que llevan a la oficina a rechazar o aceptar los alegatos brindados. Una vez definida la liquidación se remitirá a la asesoría legal para su revisión y preparación del informe recomendativo que se elevará ante la JDI para su aprobación final.

Aprobada y firme la liquidación por parte de la JDI, se procederá de la siguiente forma

- a) Si el monto liquidado es a favor del Instituto, es decir, que la persona beneficiaria deberá pagar al Inder una suma determinada, se procederá a emitir una certificación del saldo, la que será título ejecutivo y respaldará el proceso de cobro que de conformidad con el artículo 17 inciso b) de la Ley 9036, podría iniciarse.
- b) En el caso de que existan deudas con terceros previamente autorizadas por el Instituto, la parte proporcional del pago de las mejoras, si las hubiere, se hará a favor del acreedor y, de quedar aun así un saldo, el Inder buscará un convenio con el acreedor, a fin de liberar el inmueble de la anotación de la garantía. Ante el eventual caso de una ejecución de la deuda, se deberá solicitar al acreedor la obligada aplicación delo expuesto en el párrafo final del artículo 67 de la Ley Inder.
- c) Cualquier saldo existente a favor del beneficiario será cancelado en el plazo máximo de

treinta días hábiles contados a partir de la firmeza de la resolución final.

Artículo 138°- Exhortos

En caso de que el predio se encuentre inscrito a nombre del renunciante el instituto confeccionará y enviará el exhorto respectivo, en el que solicite al RNP la inscripción del inmueble a favor del Instituto y la cancelación de cualquier gravamen hipotecario del propio instituto. En caso de que la renuncia sea sólo sobre el derecho al inmueble, por la vía de exhorto se pedirá al RNP la inscripción del mismo en favor de los demás asignatarios, acrecentando proporcionalmente sus respectivos derechos, en cuyo caso las mejoras deberán ser reconocidas por los copropietarios cuando existieren.

SECCIÓN X - DE LOS TRASPASOS Y SEGREGACIONES EN EL CONTRATO DE ASIGNACIÓN

Artículo 139°- Divisibilidad de la tierra dotada

Durante la vigencia del período de prueba en los contratos de dotación por asignación individual, no se autorizará la cesión de los derechos, la segregación o el traspaso del inmueble o sus mejoras, excepto en aquellos casos que se ajusten a lo establecido en los artículos 68 y 70 de la Ley 9036. Cuando exista renuncia o revocatoria de uno de los beneficiarios del predio, aún en el período de prueba, el derecho se asignará a los demás beneficiarios del mismo, acrecentándose proporcionalmente su porción.

En los casos de asignación colectiva por disposición de los artículos 58 y 71 de la Ley 9036 se considera que la propiedad es indivisible, por lo que no se podrá autorizar segregación alguna.

Artículo 140°- Autorización de traspaso o de segregación

Para poder segregar, traspasar o ceder un predio se deberá presentar a la OT una solicitud formal junto con la documentación pertinente, que permita analizar y rendir un informe del caso, el cual será remitido al FT para que este, junto con el FDR, eleve ante JDI su recomendación final. En el caso de las segregaciones se deberá aportar el plano catastrado correspondiente y para los traspasos el adquirente deberá de cumplir con los requisitos del artículo 46 de la Ley 9036, es decir, debe presentarse un proyecto para ser ejecutado en el nuevo predio que debe ser declarado factible y el nuevo beneficiario, si existiere, debe ser declarado como tal.

El FDR deberá analizar si la segregación no afecta la viabilidad, rentabilidad y sostenibilidad del proyecto originalmente aprobado y si el predio resultante es suficiente para la ejecución del proyecto propuesto.

Artículo 141°- Recurso

Contra el acuerdo de la JD que deniegue la solicitud cabrá recurso de revocatoria ante ese mismo órgano y recurso de apelación ante el TA.

Artículo 142°- Vigencia del acuerdo

El acuerdo que autorice el traspaso tendrá una vigencia de un año, transcurrido el mismo sin que se haya ejecutado, las partes deberán realizar nuevamente todo el trámite de autorización. Esta circunstancia conforme lo dispone el artículo 145 de la LGAP, deberá quedar plasmada en la resolución que autorice el traspaso.

Artículo 143°- Refrendo

Acto por el que se autorizada el traspaso o la segregación, los interesados deberán presentar a la Instancia Regional, el primer testimonio (original y una copia), a fin de obtener el refrendo respectivo para los efectos del Decreto Ejecutivo 5820-G, del 24 de febrero de 1976. Dicho refrendo, será revisado por la asesoría legal regional y firmado por el jefe regional, única persona autorizada para tales fines.

SECCIÓN XI – TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS DE DOTACIÓN POR MUERTE DEL BENEFICIARIO O POR DIVORCIO O SEPARACIÓN

Artículo 144- Muerte del beneficiario en contratos de asignación individual

En caso de fallecimiento de un beneficiario mediante el modelo de dotación por asignación individual, haya sido traspasado el predio o no al causante, los posibles herederos deberán acudir ante la vía sucesoria judicial o notarial para que se nombre albacea del bien y se realicen todos los actos de aseguramiento de bienes que se encuentran dentro del predio asignado y, para que, se declare a los herederos conforme al artículo 68 de la Ley 9036 y la normativa civil vigente.

Si la asignación fue realizada a ambos cónyuges o convivientes de hecho en los términos establecidos en el artículo 58 de la Ley 9036 y uno de ellos muere no será necesario realizar posteriores estudios de idoneidad al coasignatario y así se reportará a la sucesión. En el caso de lotes de vivienda, no será necesario realizar estudios de idoneidad a los herederos declarados por el Juez correspondiente.

Si al darse la muerte del asignatario no se hubiere dado el título de propiedad por parte del Inder, por cualquier causa, se procederá de la misma forma establecida en los párrafos anteriores, debiendo el Instituto otorgar el título de propiedad a favor del o los herederos homologados en la sentencia judicial correspondiente.

En caso de que la muerte del asignatario se produzca en el período de prueba se procederá conforme lo establecido en el artículo 57 de la Ley 9036. Si la asignación fue realizada a dos o más beneficiarios el contrato de arrendamiento continuará con los contratantes supérstites y la asignación, de aprobarse el período de prueba se realizará únicamente a los beneficiarios sobrevivientes que fueron los que lograron perfeccionar su derecho a la asignación.

Artículo 145- Herederos designados

Una vez declarado el o los herederos en el proceso sucesorio, se procederá a determinar mediante los estudios técnicos y sociales pertinentes si los designados cumplen con los requisitos de admisibilidad e idoneidad conforme al proyecto para el cual fue otorgado y si tienen la capacidad de continuar con la ejecución del proyecto.

Si los designados cumplieren con los requisitos se procederá a notificar al Juez correspondiente del cumplimiento para que ordene el traspaso a dichas personas del contrato de asignación individual.

De no considerarse que los herederos designados cumplen con los requisitos para continuar con el proyecto aprobado para ese predio, o bien si no hubiere herederos designados se procederá con el trámite de acuerdo de herederos regulado a continuación.

Artículo 146- Acuerdo de herederos

Cuando no exista herederos designados, o bien los designados no cumplen todos con los requisitos de admisibilidad e idoneidad se procederá a realizar una o varias reuniones de todos los posibles herederos para que por medio de convenio privado definan a algún heredero o coheredero que cumpla con todos los requisitos necesarios y que continúe con el proyecto aprobado, o bien se ordene la contratación de un administrador del proyecto que continúe su ejecución en nombre de los herederos. Este acuerdo, de existir, será presentado ante el juez de la sucesión para su **homologación**.

Artículo 147- Acuerdo homologado

Una vez que se tenga la homologación judicial del traspaso a los herederos designados o del acuerdo privado de los coherederos el Inder procederá a realizar los trámites administrativos de traspaso directo del contrato de asignación y su inscripción en el Registro vía exhorto o por medio del Notario designado según corresponda.

Artículo 148- Recuperación del predio

Si no existieren herederos, o bien, si los hubiere, pero ninguno de ellos o el administrador puede llevar a satisfacción la administración del proyecto aprobado, el Inder podrá recuperar el predio con la debida indemnización por mejoras conforme a lo preceptuado en esa materia en este reglamento, y deberá coordinar con otras instituciones la asistencia o apoyo a la familia del causante si fuere necesario.

Artículo 149- Muerte del arrendatario

En caso de muerte de un beneficiario de dotación por arrendamiento se procederá conforme lo establece el artículo 57 de la Ley 9036 al haber quedado resuelto el contrato de arrendamiento por muerte del contratante.

Si existiere más de un contratante del arrendamiento el mismo continuará con los arrendatarios supérstites sin necesidad de realizar trámite adicional.

Artículo 150- Divorcio de Coasignatarios

Cuando un predio haya sido asignado a un matrimonio por derechos iguales y estos se sometieren a un proceso de divorcio, el Inder se sujetará a las disposiciones contenidas en la sentencia de divorcio respecto a los derechos otorgados a cada uno de los beneficiarios.

Si no hubiere proceso de divorcio, pero uno de los beneficiarios hiciera abandono del proyecto y del predio sin haber solicitado el permiso correspondiente deberá procederse de inmediato, si fuere procedente, con el proceso de la revocatoria del derecho asignado al que abandonó.

Artículo 151- Separación de convivientes

Cuando el predio haya sido asignado a una pareja conviviente en unión de hecho por derechos iguales y se dé la separación, el Inder incentivará a los beneficiarios para iniciar los procedimientos correspondientes para que se logre la liquidación de los derechos gananciales.

Artículo 152- Divorcio, separación o abandono en el contrato de arrendamiento

Si el contrato de arrendamiento fuere otorgado a un matrimonio y este entra en un proceso de divorcio, o bien existiere separación en la unión de hecho, el contrato de arrendamiento deberá ser parte de la liquidación de bienes gananciales y el Instituto acatará lo dispuesto por la sentencia judicial.

Si mediare separación o abandono sin haber solicitado el permiso temporal de abandono del proyecto o predio al Instituto, se procederá a iniciar los procedimientos de resolución parcial del contrato de arrendamiento contra el beneficiario que hiciere abandono del proyecto o predio.

SECCIÓN XII - CONVALIDACIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE LA PROPIEDAD, TITULACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Artículo 153º- Inscripción y rectificación de tierras a nombre del Inder, ante el RNP mediante exhorto

El Inder, mediante exhorto, podrá proceder a realizar la convalidación correspondiente en los siguientes supuestos:

- a) Fincas adquiridas sin matrícula: Cuando el Inder haya adquirido fincas que a la fecha no se encuentren inscritas podrá tramitar en el RNP la inscripción a su nombre mediante exhorto. La oficina correspondiente deberá realizar el estudio previo que defina la ubicación, medida y cualquier otro aspecto relevante que requiera su inscripción procediendo, posteriormente, al levantamiento topográfico e indicando en cada plano la leyenda: “Titular Inder”.
- b) Rectificación de áreas de inmuebles adquiridos: Para lograr la concordancia entre la cabida real y la registral, de modo que no queden sin inscribir porciones de tierras adquiridas por este Instituto, se podrá rectificar dichas cabidas por la cantidad de área que

sea necesaria para el ajuste descrito sin sujeción de los procedimientos establecidos en el Artículo 14 de la Ley de Informaciones Posesorias. El Inder deberá hacer el levantamiento topográfico correspondiente en cuyo plano se indicará la leyenda: “Para rectificar Área”.

- c) Predios localizados dentro de fincas que estuvieron inscritas y que fueron cerradas registralmente sin individualizarlas como correspondía: Este supuesto abarca los casos de áreas que constituyen restos de fincas que estuvieron debidamente inscritas, pero que erróneamente, fueron cerradas desconociendo que no se habían efectuado todas las individualizaciones pertinentes.
- d) Fincas que fueron adquiridas por el Inder y que a la fecha no se ha hecho efectivo el traspaso: En los casos que una finca adquirida y pagada por el Inder no haya sido efectivamente inscrita a su nombre, se deberá hacer constar en el expediente administrativo todas las circunstancias que respaldan la adquisición de la finca para poder proceder con el respectivo trámite de inscripción.
- e) Inscripción de restos aislados de una misma finca: En caso de que se inscribiera una finca a nombre del Inder pero siendo el área registral menor que la cabida real, sin que nunca se haya realizado la correspondiente rectificación en su cabida, derivando esto en que al efectuarse luego sucesivas segregaciones la cabida registral actual es insuficiente para completar las mismas y dado que estos predios no necesariamente conforman un solo bloque, se debe elaborar un plano o planos que cumpla con las especificaciones catastrales, para demostrar la existencia de esos predios y sus respectivas áreas. En estos casos, nuevamente el Inder podrá rectificar mediante exhorto la cabida de las fincas adquiridas por la cantidad de área que sea necesaria, sin sujeción a los procedimientos establecidos en el artículo 14 de la Ley de Informaciones Posesorias.
- f) Fincas adquiridas producto de lo dispuesto en el transitorio IX de la Ley 7764 Código Notarial: Corresponde a casos en los que se adquirieron y se pagaron fincas pero algunas fueron inscritas a favor del Inder y otras no, por lo que posteriormente y producto de lo dispuesto en ese transitorio, se procedió a inscribir esos inmuebles por Decreto Ejecutivo, lo que hoy provoca que existan dobles inmatriculaciones, algunas registradas a nombre del Inder y otras a nombre de los vendedores, así como, cualquier otro tipo de doble inmatriculación, que debe ser subsanado registralmente.
- g) Cancelación de fincas inscritas a nombre del Inder y corrección de antecedentes de dominio: Corresponde a casos en los que existiendo fincas debidamente inscritas pero que constituían un asentamiento campesino, se procedió con el diseño del mismo, la inscripción de los planos catastrados y su correspondiente “Individualización” en cabeza propia del Inder. Sin embargo, posteriormente, se procedió con la titulación a favor de los beneficiarios, actos en los que el Notario otorgante, utilizó los mismos planos ya catastrados pero segregó y traspasó los predios utilizando los folios reales de los Programas de Titulación del IDA, lo que generó la existencia también de dobles inmatriculaciones con un mismo plano catastrado, o sea, una finca se encuentra inscrita

a nombre del Inder con su antecedente de dominio correcto y la otra se encuentra inscrita a favor de los beneficiarios, pero su antecedente de dominio es un “Programa de Titulación”.

- h) En los casos anteriores, el Inder mediante un procedimiento administrativo de saneamiento, que tendrá como finalidad eliminar la doble inmatriculación, conservará la inscripción a favor del beneficiario, subsanando el antecedente de dominio del programa de titulación erróneo e indicando en el asiento registral el antecedente correcto del asentamiento, lo cual se solicitará por exhorto al RNP.
- i) Cancelación de fincas inscritas a nombre del Inder mediante exhorto: Corresponde a casos en los que existiendo fincas debidamente inscritas que constituían un asentamiento, se procedió a confeccionar planos que fueron catastrados utilizando los Folios Reales de los Programas de Titulación del IDA y segregando de ellos los correspondientes predios; situación que nuevamente provoca que algunas fincas que fueron adquiridas tengan intacta su cabida registral y en otras esa área haya disminuido. En estos casos lo que procede es efectuar un estudio detallado de todos los predios existentes dentro del asentamiento para determinar aquellos predios pendientes de titular, debiendo procederse de inmediato a confeccionar los planos catastrados que correspondan, a fin de individualizar esos predios ante el RNP, dejando todos a nombre del Instituto. Posteriormente se debe por la vía del exhorto cancelar el asiento registral correspondiente a la finca madre.
- j) Las rectificaciones establecidas en los incisos b), c) y e) de este artículo, tal y como lo establece el inciso e) del Artículo 85 de la Ley 9036, se harán sin sujeción a lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Informaciones Posesorias.
- k) Reversión de Área: Aquellos casos en los que una finca haya perdido área por múltiple inmatriculación, generándose estas de la misma finca madre, para recuperar el área se procede al cierre o cancelación de una o varias de las fincas en esas circunstancias, debiendo sumársele dichas áreas a la finca madre.

Artículo 154°- Otros requisitos para inscribir y rectificar tierras a nombre del Inder

Además de los establecidos en el artículo anterior, para todos los supuestos de inscripción o rectificación a favor del Inder, se cumplirá con lo siguiente:

- a) Todo trámite rogado por exhorto al RNP debe contener un expediente con su número respectivo, debidamente foliado y con todos los antecedentes de la o las fincas involucradas.
- b) Número de acuerdo con la fecha en que se adoptó por parte de la JDI. Los acuerdos deben ser firmes.
- c) En todos los casos de rectificación de área por disminución o para el cierre de fincas madres sin área restante, deberá dejarse constancia del cumplimiento del debido proceso seguido en el trámite del expediente administrativo que le da origen al correspondiente

exhorto.

- d) Estudios catastrales y registrales actualizados.
- e) El exhorto deberá cumplir con los requisitos sustanciales que impone el RNP, salvo aquellos de los cuales resulte exceptuado el Inder al amparo de su Ley.

Artículo 155°- Otorgamiento de título a personas físicas sobre fincas adquiridas con recursos de FODESAF

No será necesario realizar ningún estudio para determinar la condición socioeconómica de las personas físicas que hayan sido declaradas asignatarias de un predio comprado con recursos Fodesaf con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 9036 y que sean poseedores actuales al haber sido convalidados los actos administrativos de asignación por disposición del artículo 85 inciso b) de la Ley 9036, por lo que, deberá otorgarse el correspondiente título de propiedad sin más trámite.

Para los actos de asignación con fecha posterior a la entrada en vigencia de la Ley 9036 deberá cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en dicha norma y este reglamento, además, deberá realizar el instituto un estudio socioeconómico de los asignatarios para determinar si los mismos se encuentran bajo la línea de pobreza, tal y como, lo establece el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Ninguna persona física podrá ser asignataria de un predio comprado con fondos provenientes de Fodesaf si no se encuentra bajo la línea de pobreza según lo define el INEC.

Artículo 156°- Otorgamiento de título a personas jurídicas en fincas adquiridas con recursos de FODESAF

Los actos administrativos de asignación de predios comprados con fondos provenientes de Fodesaf a personas jurídicas sin fines de lucro que tengan fecha anterior a la entrada en vigencia de la Ley 9036 y que se demuestre que el uso del bien es para fines sociales o de beneficio comunal quedarán convalidados sin más trámite por disposición del artículo 85 inciso b) de la Ley 9036, por lo que, deberá realizarse el traspaso del título de propiedad , siempre y cuando se den las siguientes condiciones:

- a) Que en la actualidad ocupen esos terrenos, y ahí se realice su función pública o su labor en pro de la comunidad.
- b) Que los terrenos se hubieren destinado a su favor, pero no los hayan ocupado al no poder construir ninguna edificación, por no contar con el título de propiedad correspondiente, y no estuvieren ocupados por algún otro sujeto que califique de conformidad con el artículo anterior o el presente para lograr la inscripción a su nombre.

Se tendrá como prueba de la ocupación la constancia que emita la OT del Inder. Cuando aquellas entidades no ocupen los terrenos en forma actual, se tendrá como prueba del destino de los mismos a su favor, los documentos que existieren en el Inder, en la Dirección de Desarrollo Social y Asignación Familiares o en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social

(MTSS).

Artículo 157°- Reconocimiento administrativo de la posesión decenal

Conforme lo establece el artículo 85 inciso c) de la Ley 9036, el Instituto podrá dotar de tierra al reconocer mediante trámite administrativo la posesión ejercida en los términos ahí establecidos y bajo el procedimiento que aquí se define y establece. Este es un caso excepcional de dotación de tierras por parte del Instituto, regulado por el artículo 24 inciso e) de la Ley 9036, por lo que la resolución final deberá ser recomendada únicamente por el FT y no requerirá de la elaboración, presentación y aprobación de un proyecto de ningún tipo.

Artículo 158°-Identificación de terrenos ocupados

Las OT procederán de oficio, producto de la fiscalización agraria, o a solicitud de parte a identificar los terrenos propiedad del Instituto en los que la posesión no haya sido regularizada, determinando su condición legal, sea que estén inscritos o no a nombre del Instituto. De no estar inscritos se aplicará, según corresponda, lo que dispone la Ley 9036.

En caso de que la se haya determinado mediante el estudio correspondiente que un predio se encuentre siendo poseído sin que se haya determinado su condición legal, se deberá prevenir a los ocupantes de su condición de irregularidad dándoles un plazo de quince días hábiles para que se presenten ante la oficina local a regularizar su situación mediante la solicitud de reconocimiento administrativo de posesión cuando sea procedente, o bien, para la presentación de una solicitud de dotación de la tierra cuando no sea de aplicación el artículo 85 inciso c).

La oficina territorial procederá de oficio a conformar expedientes individuales de todos los predios que no estén regularizados, los mismos contendrán, la documentación recopilada en los estudios censales, copia del plano catastrado del predio, su clasificación del Ministerio de Ambiente y Energía (Minae) y de uso de suelo para iniciar los diferentes procesos de regularización de la situación según corresponda.

Artículo 159°- Estudios censales, catastrales y registrales

En los terrenos adquiridos por la Institución, inscritos o no, la OT procederá a efectuar los estudios censales de los ocupantes, complementando esa información con estudios catastrales y registrales en el Registro Inmobiliario; acto seguido se procederá con la digitalización de los planos y la confección de un plano mosaico preliminar que será el insumo básico para efectuar las inspecciones de campo tendientes a la generación del plano mosaico definitivo; documento que conjuntamente con la base de datos propia del Instituto, permitirá identificar la cantidad total de predios existentes dentro de los terrenos; la condición legal de cada uno de ellos y consecuentemente los que se deben regularizar.

Identificados los predios pendientes de regularización, se procederá con el catastro de los planos.

Artículo 160°- Posesión

Podrán optar por los beneficios que se conceden en el artículo 85 inciso c) de la Ley 9036, los ocupantes nacionales o extranjeros con residencia permanente libre de condiciones, que demuestren tener posesión decenal cumplida antes del 29 de noviembre del 2012, sin que sea necesario demostrar posesión anterior al 29 de noviembre del 2002. No podrá acceder a este trámite el asignatario de un predio otorgado por el Instituto y que pretenda el reconocimiento de la posesión sobre otro predio y no se podrá regularizar por esta vía la posesión sobre varios inmuebles, salvo que, todos conformen una unidad productiva que esté dividida materialmente por accidentes geográficos o bien, que por actos del ser humano el predio poseído quedó posteriormente dividido.

La posesión será entendida como aquella ejercida por un titular, de forma personal, ininterrumpida y a título de dueño por más de diez años a la fecha de la vigencia de la ley 9036, por lo que dicha posesión no podrá ser producto de un acuerdo de asignación otorgado por el Instituto al poseedor dentro de un asentamiento o finca inscrita a nombre del Instituto. La posesión personal se entiende como aquella que ha ejercido el poseedor directamente, no pudiéndose reconocerse la derivada de una transmisión en los diez años anteriores a la entrada en vigencia de la Ley 9036, sin importar si la posesión anterior al 29 de noviembre del 2002 fuere originaria o derivada.

La transmisión de la posesión realizada entre el 29 de noviembre del 2002 y el 29 de noviembre del 2012 en los siguientes casos será considerada como posesión personal:

- a) Por sucesión del poseedor hacia el cónyuge, conviviente de hecho, hijos y/o padres.
- b) Por donación de padres a hijos o entre cónyuges o convivientes de hecho.

Artículo 161°- Requisitos

Para acogerse a los beneficios de este reglamento los poseedores deberán aportar ante las OT, lo siguiente:

1. Solicitud escrita de reconocimiento, que contenga al menos:
 - a. Nombre, apellidos y calidades del o los solicitantes;
 - b. Descripción de la posesión y del terreno que ocupa;
 - c. Ofrecimiento de prueba testimonial y documental con el fin de demostrar la posesión y el terreno poseído;
 - d. Lugar o medio para atender notificaciones según lo dispuesto en la Ley de Notificaciones Judiciales N° 8687;
 - e. Firma del o los solicitantes.
2. Copia de la cédula de identidad (este documento basta con presentarlo a quien lo atiende) o cédula de residencia según corresponda;

3. Copia del plano catastrado del predio elaborado por el Instituto. Si ese plano fue elaborado por un particular debe traer el visado municipal para segregar y el Instituto verificará si la información contenida en el plano es la correcta.
4. Clasificación emitida por el Minae, indicando que el predio no forma parte del Patrimonio Natural de Estado de conformidad con lo establecido en los artículos 13, 14 y 15 de la Ley Forestal No 7575.
5. Certificado de Uso Conforme de Suelo, de acuerdo con la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos 7779 y su Reglamento contenido en el Decreto Ejecutivo N° 29375 MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT del 21/03/2001, este será aportado por el Instituto a través de sus propios profesionales o profesionales externos.

Artículo 162°- Análisis de la Oficina Territorial

Revisada y valorada preliminarmente la documentación y demás requisitos, la OT procederá a conformar un expediente debidamente foliado y a realizar un estudio pormenorizado de la documentación presentada, así como, los antecedentes del respectivo asentamiento y hacer la inspección del predio y rendir un informe detallado.

Si el plano catastrado aportado al expediente fue realizado por un particular o a solicitud del mismo y no por el Instituto, la OT deberá verificar si la información contenida en el mismo es correcta, así como, la vigencia actual del mismo.

La OT, antes de continuar con el procedimiento, deberá verificar que para el área en la que se ubica el plano catastrado ya se ha cumplido con lo prescrito por el artículo 159 de este reglamento, de lo contrario deberá procederse con dicho trámite antes de continuar quedando en suspenso el mismo hasta que se cumpla con lo prescrito en dicha norma.

Artículo 163°- Valor del predio

A todo predio regularizado se le debe fijar un valor que deberá ser cancelado por el nuevo titular en los plazos y términos establecidos en el artículo 58 de la Ley 2825. El precio deberá determinarse en proporción con el área de terreno a regularizar, según el costo de compra de la propiedad indexado a valor presente, ello conforme con los índices establecidos por el INEC. Además, a este monto deberá agregarse el valor del plano catastrado, certificación de uso conforme de suelo y cualquier otro costo generado en el trámite o la inscripción del título.

Artículo 164°- Limitaciones

Toda propiedad dotada por el reconocimiento de la posesión decenal conforme al artículo 85 inciso c) llevará las limitaciones establecidas por las leyes 2825 y 9036 por quince años contados a partir del acuerdo firme en el que se concedió la dotación por reconocimiento de la posesión.

Artículo 165°- Procedimiento legal

La asesoría legal regional, luego de recibir el expediente con el informe, procederá a

comprobar que todos los requisitos hayan sido cumplidos, en caso de venir incompleto el mismo, prevendrá a la OT para que en el plazo de cinco días hábiles subsane cualquier defecto. Posteriormente, en no menos de quince días hábiles, convocará al solicitante a una comparecencia oral y privada, en la cual se recibirá la prueba testimonial y documental ofrecida.

Una vez completo el expediente la Asesoría Legal Regional, procederá como órgano director sin necesidad ulterior de nombramiento, a la instrucción del proceso ordinario administrativo para verificar la cerda real de los hechos en la supuesta posesión decenal, para lo que, aplicará las normas contenidas en los artículos 208 siguientes y concordantes de la LGAP. En este proceso se deberá determinar, mediante todos los medios de prueba legítimos y la aplicación de la sana crítica racional, si se cumplen los requisitos establecidos para reconocer la posesión en los términos de la ley 9036 y este reglamento.

Artículo 166°- Recomendación legal

Terminada la instrucción del proceso y listo el expediente para el dictado del acto final, la asesoría legal regional rendirá, en un plazo no mayor de quince días hábiles, su recomendación final, la cual, si fuera positiva, se procederá a efectuar una publicación en el diario oficial La Gaceta, otorgando 15 días a los interesados para revisar en sus oficinas el expediente para atender oposiciones, si las hubiere.

Artículo 167°- Oposición de terceros

En caso de surgir alguna oposición fundada de terceros en relación con el mejor derecho de poseer, la misma deberá ser presentada por escrito ante la asesoría legal regional correspondiente. El instituto promoverá, en una o varias sesiones, el acuerdo conciliatorio entre las partes. Fracasada la conciliación el proceso será suspendido para que las partes acudan a la vía judicial a resolver su conflicto. Una vez resuelto el conflicto en la vía judicial o administrativa se continuará con el proceso según los acuerdos conciliatorios o la sentencia judicial correspondiente.

Artículo 168°- Acuerdo final

Una vez terminado el plazo de oposición sin que se presente ninguna o resueltas las presentadas, el órgano director remitirá al FT el expediente para que otorgue su recomendación. El FT lo elevará para resolución de la Junta Directiva quien aprobará la procedencia o no de la dotación por reconocimiento de la posesión sobre el inmueble, para la ulterior segregación y traspaso del predio, cuando así se aprobare. El acuerdo que declare o no la procedencia, será emitido mediante resolución ampliamente fundamentada.

La OT tendrá la responsabilidad de notificar en el lugar señalado lo acordado por la JDI, en un plazo no mayor de 10 días hábiles contados a partir del momento en que reciba el acuerdo.

Una vez firme el acuerdo, en caso de ser positivo, se ordenará a la Notaría Institucional la confección, firma e inscripción de la escritura de segregación y traspaso.

Artículo 169°- Impugnación de la resolución final

Contra los acuerdos de la JDI que denieguen la dotación por reconocimiento de la posesión de un predio, cabrá recurso de revocatoria ante la JDI y de apelación ante el TA, en los plazos y términos establecidos en la ley.

Artículo 170°- Desalojo del predio

En caso de que la JDI no apruebe la regularización y traspaso del predio solicitado y el interesado no haya presentado ningún acto recursivo o lo haya presentado extemporáneamente, la OT aplicará de inmediato el procedimiento de desalojo.

SECCIÓN XIII - DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Artículo 171°- Actividad ordinaria

Conforme lo establece el Artículo 16 inciso a) de la Ley 9036 y en aplicación del artículo 2 de la Ley de Contratación Administrativa (LCA), la compra de tierras por parte del Inder está excluida de la aplicación de los procedimientos de contratación administrativa debido a que la misma constituye su actividad ordinaria, por lo que, se podrán realizar compras directas, proceso de compra con publicación, compras en remate judicial o por cualquier otro medio que satisfaga mejor el interés público, siempre y cuando, se cumpla con lo establecido en este reglamento y se respeten los principios generales que rigen la adquisición de bienes por parte de la Administración Pública.

Artículo 172°- Recomendación de adquisición

Conforme lo establece el artículo 24 incisos d) y e) de la Ley 9036, la adquisición ordinaria de bienes inmuebles deberá ser recomendada ante la JDI por el FT y el FDR, mientras que la recomendación en los casos de adquisición extraordinaria deberá ser otorgada únicamente por el FT.

Los procesos ordinarios de compra son aquellos en los que se pretende comprar un inmueble con el propósito de satisfacer la necesidad de dotación de tierra dentro de un proyecto productivo, de servicios, social o de vivienda conforme los define en los artículos 42 y 43 del presente reglamento.

Los procesos extraordinarios de compra son aquellos que están generados por normas específicas y que no tienen como propósito dotar de tierra para un proyecto, en los términos del párrafo anterior. Dentro de estos procesos tenemos los procesos de compra de tierras para la solución de conflictos de ocupación precaria regulados en los artículos 92 y siguientes de la Ley 2825; las compras por oportunidad contempladas en el artículo 44 de la Ley 9036; las compras contempladas en el párrafo final del artículo 66 de la Ley 9036 y cualquier otra que sea necesaria para satisfacer fines públicos pero que no pretenda la dotación de tierra para un proyecto.

Artículo 173°- Decisión inicial de compra

En el procedimiento ordinario de compra, una vez aprobado un proyecto con componente de tierra, el FDR solicitará al FT indicar si cuenta con tierra disponible para satisfacer el proyecto, o bien, dictaminar el inicio del proceso de compra de inmueble si no hubiere tierra disponible. El FT emitirá el acto administrativo de inicio del procedimiento ordinario de compra que debe contener la justificación y motivación que establece la Ley 9036, la cual, deberá al menos incluir la declaratoria de viabilidad del proyecto a satisfacer y que el proceso haya sido recomendado previamente por la Instancia Regional correspondiente.

El acto de inicio del procedimiento extraordinario de compra deberá contar con los antecedentes y estudios que demuestren la existencia de un criterio de oportunidad, conveniencia, interés público, conflicto de ocupación precaria y cualquier otro que justifique la compra de la propiedad.

Artículo 174°- Publicaciones

No será obligatoria realizar publicación en La Gaceta o en cualquier otro medio de la existencia de un proceso de compra, sino que, el FT determinará según las características del proceso de compra si es necesario publicitar la existencia del mismo en uno o en varios medios o vías de comunicación. El FT podrá publicar los procesos de compra en todo tipo de medios de comunicación que considere convenientes, tales como, medios informáticos o digitales, radio, televisión, periódicos, revistas, boletines, volantes o cualquier otro medio que considere conveniente, así mismo, podrá publicar el proceso en el periódico oficial.

Artículo 175°- Recepción de ofertas

Con el fin de mantener una base de datos disponible y para los procesos de compra iniciados, las oficinas del Inder recibirán ofertas de venta de inmuebles, en cualquier tiempo, y las remitirán a la Instancia Regional en la que se encuentre ubicado el predio ofrecido, a fin de que procedan a realizar el análisis contemplado en el artículo 176 de este reglamento.

Previo a su recibo, la oficina receptora deberá verificar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Oferta de venta debidamente firmada por las personas propietarias del inmueble ofrecido o su representante legal y con una vigencia mínima de 9 meses con posibilidad de prórroga, con indicación del precio pretendido en colones. Deberá reconocer el propietario en su oferta que el Instituto nunca podrá realizar compras en un monto superior al determinado por el avalúo administrativo.
- b) Descripción del uso y estado actual de los inmuebles, infraestructura interna, servicios, ubicación, acceso y recursos naturales.
- c) Porcentaje de área del inmueble afectada por restricciones o no aprovechable, en cuyo caso, la persona propietaria del inmueble deberá indicar expresamente su renuncia al pago del área afectada comprendida entre el 25% y el 35%. No podrá considerarse para la

compra de un inmueble, aquel que tenga una afectación de uso de más del 35% de su área total, salvo que el oferente o propietario esté dispuesto a segregar el área afectada excluyéndola de la oferta de venta o renunciar al valor que corresponda al área en exceso.

- d) Declaración Jurada de que se encuentra al día en el pago de los impuestos nacionales.
- e) Declaración Jurada de que el oferente no está afectado por ninguna causal de prohibición: Dicha Declaración debe indicar que el oferente no se encuentra en ninguna de las circunstancias de prohibición que le impidan contratar con la administración, según los artículos 22 y 22 bis de la LCA y el artículo 47 de la Ley 9036.
- f) Original de la certificación de personería jurídica, del poder otorgado si no es el representante legal el firmante y del documento de identificación del firmante que le otorga la capacidad legal para ofrecer la propiedad.
- g) Dos copias certificadas del plano catastrado, a escala real (es la escala original que indica el plano), del o de las áreas ofrecidas en venta.
- h) Original de la certificación literal actualizada del Registro Público, o notarial conteniendo gravámenes y anotaciones del o los inmuebles ofrecidos en venta.
- i) Certificación del Minae, indicando si la propiedad está afectada por alguna Área Silvestre Protegida de los programas de Reservas, Parques Nacionales o en cualquiera de las otras categorías de manejo que administra ese Ministerio. En caso de que la afectación no sea total, deberá expresarse en qué porcentaje lo está.
- j) Certificación de uso de suelo y de caminos públicos emitidos por la Municipalidad correspondiente.
- k) Cualquier otro que por la naturaleza del proyecto que pretende suplirse la necesidad se determine como necesario.

El oferente deberá informar al Inder de cualquier cambio referente a la información brindada para el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos, incluyendo, pero no limitado a prohibiciones sobrevinientes, modificaciones registrales o catastrales de la propiedad y cualquier otra que pueda afectar las características, términos o condiciones del bien ofertado, so pena de anulación de la oferta recibida y de las actuaciones realizadas sobre esa oferta.

De requerirse la subsanación de requisitos defectuosos u omisos, la oficina receptora notificará al oferente en el lugar señalado para que complete su oferta en un plazo prudencial que no podrá ser menor a un día hábil. Una vez subsanados los defectos de la oferta, o bien, cuando no tenga defectos que subsanar, la oficina receptora deberá enviar en el plazo máximo de cinco días hábiles a la Instancia Regional correspondiente el expediente de la oferta presentada.

Artículo 176°- Análisis preliminar

La Instancia Regional, valorará en primera instancia, la utilidad, conveniencia y mérito de la oferta presentada para determinar si existe un interés preliminar de evaluar la oferta para su

compra. Si se considera que la oferta presentada no es de interés institucional en ese momento, se informará al oferente la reserva de su análisis para el momento que estime oportuno. En caso contrario se realizará el análisis preliminar subsiguiente:

- a) Emitir un informe técnico sobre el potencial o viabilidad para el desarrollo del proyecto en el inmueble ofertado, concluyendo con la recomendación expresa en cuanto a si se debe continuar o no con el procedimiento de compra.
- b) La asesoría legal regional verificará y certificará si el inmueble tiene algún impedimento legal para su adquisición, señalando las características, anotaciones, naturaleza, gravámenes, así como legitimación del oferente e inscripción de la finca. De existir alguna anotación, gravamen o restricción el asesor legal deberá rendir su criterio técnico en cuanto a si dicha circunstancia ocasiona un impedimento de compra o si no lo hay.
- c) Consultar y gestionar respuesta del Comité Local de la Comisión Nacional de Prevención del Riesgo y Atención de Emergencias (CNE) sobre si el inmueble a adquirir se encuentra en zona de riesgo. En caso de que no exista comité local en la zona la consulta se realizará ante las oficinas centrales de la CNE.
- d) En los proyectos productivos o servicios se solicitará la recomendación del ente rector del sector indicando la concordancia del inmueble con el proyecto propuesto.
- e) Elaborar un informe final recomendativo por parte de la jefatura de la Instancia Regional, de los inmuebles que resultaren con el potencial idóneo para el desarrollo del o los proyectos propuestos o de interés institucional cuando no sea una adquisición ordinaria, según criterio técnico y legal, el cual, deberá elevar ante el FT en el plazo máximo de 15 días hábiles.

Cuando una oferta no cumpla con los requisitos, se procederá a comunicar al oferente y al archivo del expediente. Si a criterio de la Instancia Regional ninguna oferta satisface las necesidades requeridas, se solicitará al FT el inicio de un concurso.

Artículo 177°- Estudios técnicos complementarios

La Instancia Regional del Inder girará instrucciones y establecerá coordinación con instancias técnicas responsables para la realización de estudios técnicos complementarios, que permitan la adopción de la recomendación que mejor satisfaga el interés público. Esos estudios serán, dependiendo de la naturaleza del proyecto, los siguientes;

- a) Estudio de ubicación cartográfica elaborado por la unidad técnica correspondiente de la Instancia Regional, indicando si el inmueble está afectado por zona fronteriza o territorio indígenas, de no contar con personal calificado para realizar este trabajo, lo solicitará al FT.
- b) En proyectos de naturaleza agropecuaria el estudio de suelos a nivel de semidetalle, destacando la descripción de las características agrológicas, uso actual de las tierras, detallando sobre todo las áreas de protección de ríos, quebradas y nacientes permanentes

o intermitentes, humedales o suamos. En proyectos de naturaleza no agropecuaria las instancias técnicas definirán los tipos de estudios de suelos requeridos para el tipo de proyecto que se pretende satisfacer con la compra.

- c) Certificación de uso de suelo emitido por la Municipalidad correspondiente, cuando proceda.
- d) Se deberá coordinar la realización de los estudios ambientales con las entidades que correspondan para verificar si la finca ambientalmente es apta para el desarrollo del proyecto.
- e) Avalúo realizado por personal técnico acreditado del Instituto y/o del Ministerio de Hacienda (MH).
- f) Informe del FT indicando la existencia de contenido presupuestario, así como, el origen de los fondos para la compra del inmueble.
- g) Verificación de la asesoría legal de la Instancia Regional del informe legal preliminar para determinar si las circunstancias registrales de la propiedad han variado y si ha surgido algún impedimento de compra.
- h) La elaboración de los estudios relacionados en los incisos anteriores podrá ser realizado por profesionales del Inder debidamente acreditados o profesionales pertenecientes a las diferentes instituciones estatales, ONGs, organismos de cooperación internacional o profesionales externos contratados.
 - a. En el evento de que no se disponga de técnicos, se podrá contratar profesionales externos de conformidad a la LCA y su Reglamento, los cuales deben estar autorizados por el colegio profesional correspondiente.
 - b. Se exceptúan los estudios de peritaje y avalúos realizados exclusivamente por funcionarios del Instituto y/o del MH.
- i) En el caso de que los estudios requeridos para el proyecto o la compra del inmueble hayan sido aportados por los interesados, los mismos deben haber sido realizados por profesionales acreditados y, autorizados por el colegio profesional correspondiente.
- j) En la adquisición de bienes inmuebles para la ejecución de proyectos que no son de carácter agropecuario, la Instancia Regional, coordinará con las entidades competentes la realización de estudios básicos que los entes soliciten para determinar el potencial de acuerdo con la naturaleza del proyecto propuesto.

Artículo 178°- Recomendación

La Instancia Regional remitirá al FT y al FDR el expediente respectivo, bien sea en forma digital o físico, con el propósito de que estos brinden la recomendación final ante la GG, para que esta a su vez, lo eleve a la JD.

Artículo 179°- Negociación del precio de compra

La GG citará de inmediato al oferente para negociar la compra de la propiedad, en donde, el precio máximo de compra será el que se determine mediante un avalúo oficial. De todos los acuerdos de la negociación se levantará un acta que se incorporará al respectivo expediente. Si la negociación es positiva y el propietario acepta vender la propiedad en los términos propuestos y acordados, la GG elevará la propuesta final ante la JDI para que esta adopte la decisión final.

El precio pactado podrá incluir la maquinaria, equipo, semovientes, construcciones e instalaciones que se encuentren en los inmuebles cuando exista un criterio técnico y recomendación de la Instancia Regional correspondiente o del FDR, luego de haber realizado la valoración pericial de las mismas y una justificación respecto de su utilidad y necesidad en el desarrollo del proyecto que se pretende ejecutar.

Artículo 180°- Actuaciones notariales preliminares

La notaría institucional, al recibir el acuerdo de JDI, procederá inmediatamente a verificar el estado registral de la propiedad y a realizar los cálculos para determinar los gastos de inscripción. En caso de gravámenes hipotecarios, estos necesariamente deben ser cancelados en el acto de traspaso, si no, el Instituto quedará autorizado para hacer las retenciones de dinero necesarias para el pago correspondiente y la cancelación del gravamen. Si se presentara cualquier tipo de anotación o gravamen antes de la formalización del traspaso, la notaría debe informarlo a la JDI para la consideración del acuerdo respectivo.

Además, se debe incluir el monto de la retención para efectos de verificación de área y de cumplimiento del proceso de inscripción del traspaso, el cual consistirá en un 30% del valor total de la negociación, preparando un informe con el detalle de estos costos, dirigido al área de tesorería correspondiente de la Dirección Financiera del Instituto, para efectos de la deducción respectiva y emisión de cheques. De todo esto se deberá enviar una copia digital o en físico a la Instancia Regional y al FT para que sea anexada al expediente, físico o digital.

Artículo 181°- Firma de escritura

La o las personas designadas legalmente como apoderadas del Instituto para la suscripción de la escritura de traspaso, previa coordinación con la notaría institucional, deberán convocar a las partes para la firma de traspaso en un plazo máximo de 8 días contados a partir de la firmeza del acuerdo de compra por parte de la JDI. Para el acto de la firma de traspaso, el Notario designado deberá aportar un informe registral del inmueble o inmuebles a adquirir, emitido el mismo día de la firma, así como una copia de la escritura para ambas partes.

Posteriormente se procederá de forma expedita con el proceso de inscripción, presentándola ante el Registro Público en un plazo máximo de dos días hábiles después de la firma. Luego se deberán remitir dos copias de la escritura junto con la boleta de presentación al Registro, uno para la parte vendedora y otra para el FT, donde se dará seguimiento a la inscripción ante el Registro Público en coordinación con la notaría institucional. Todas las actuaciones

notariales de inscripción deberán informarse a través de los mecanismos oficiales existentes, a la CTDR, a la Instancia Regional correspondiente, al FDR y al FT, entendiéndose que todas estas deberán incorporarse al expediente único.

Artículo 182°- Comprobación de cabida

En un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, el Instituto deberá hacer la verificación de medida de la finca comprada mediante el levantamiento topográfico correspondiente con el propósito de determinar si el área real de la finca concuerda con la establecida en el plano aportado para la venta. Dicho informe deberá incluir un plano que muestre el área medida y demás características de ley, debidamente refrendado por la persona responsable.

Si de la verificación de medida se determina que el área real comprada es menor a la indicada en los planos aportados para la compra, el área faltante será rebajada automáticamente del 30% del precio de venta que fue retenido con ese propósito.

Artículo 183°- Acto de recepción

La oficina territorial será la encargada de recibir materialmente la propiedad de parte del vendedor. De este acto se levantará un acta de puesta en posesión o de recepción de finca que deberá ser firmada por el representante del Inder y un representante legal debidamente autorizado por el vendedor para realizar dicho acto.

La fecha de realización de la puesta en posesión deberá ser propuesta por el vendedor, en coordinación con la oficina territorial, y deberá ser establecida la misma en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles a partir de la firma de la escritura, debiendo remitirse al FT y al Área de Tesorería y Contabilidad de la Dirección Financiera del Instituto, el informe resultante.

Artículo 184°- Cancelación del precio pactado

A la firma de la escritura se cancelará un 70% del valor total de la negociación, rebajando de este monto lo correspondiente a honorarios, pago de impuestos, derechos de inscripción, timbres e hipotecas, en caso de haberlas; y el 30% restante se pagará una vez cumplido con lo siguiente:

- a) La comprobación de la medida de la finca. De existir una diferencia en la medida de la finca en contra del Inder, el FT procederá a notificar al vendedor del resultado de la verificación de medida y se rebajará automáticamente del 30% restante el monto proporcional de dicha diferencia.
- b) Anotación de la escritura de traspaso en el registro correspondiente, sin que puedan existir causales de impedimento de inscripción imputables al vendedor.
- c) Cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas por el vendedor en el acta de negociación.
- d) Acta de recibo a satisfacción del inmueble, activos y mejoras negociadas.

El Inder podrá pagar en un solo tracto el 100% del monto pactado, siempre y cuando, al

momento del pago se haya cumplido con los requisitos definidos en este artículo.

Artículo 185°- Adquisición de tierras con opción de compra preferente de los entes financieros y estatales

Una vez recibida las ofertas de venta de propiedades conforme al artículo 44 de la Ley 9036, se deberá proceder conforme se detalla:

1. Recibida la comunicación por parte de la entidad, la misma será trasladada ante la Instancia Regional correspondiente para que determine si existe interés preliminar en la propiedad, para lo que deberá rendir un informe a la GG en el plazo máximo de un mes calendario.
2. La GG deberá notificar a la entidad oferente en el plazo máximo de 90 días después de recibida la oferta, según lo estipulado en el artículo 44 de la Ley 9036, el contenido del informe regional. Si el informe fuere positivo se informará al oferente que se pasará a la etapa de estudios obligatorios que debe realizar el Instituto y que hasta ese momento se tomará la decisión final de compra y que deberán autorizar la entrada a la propiedad a los funcionarios y personas contratadas por el Instituto para que realicen los diversos estudios y análisis.
3. Si existiera interés la instancia regional deberá realizar un informe preliminar que abarque lo siguiente:
 - a. Emitir un informe técnico sobre el potencial para el desarrollo rural del inmueble ofertado, el cual debe contener una recomendación expresa sobre la procedencia o no de continuar con el proceso de compra.
 - b. Verificar y certificar por parte de la asesoría legal regional si el inmueble tiene algún impedimento para su adquisición. En el Informe se debe incluir las características, anotaciones, naturaleza, gravámenes, servidumbres, área inscrita, excesos o faltantes de cabida, así como hacer mención sobre la legitimación del oferente. De existir alguna anotación, gravamen o restricción la asesoría legal regional deberá rendir criterio en cuanto a si dicha circunstancia ocasiona un impedimento legal para la respectiva compra.
 - c. Consultar a la CNE si el inmueble a adquirir se encuentra en zona de riesgo.
 - d. Consultar al Minae si la propiedad está afectada por alguna Área Silvestre Protegida de los programas de reservas, parques nacionales o cualquiera de las otras categorías de manejo que administra ese Ministerio solicitando indicación expresa del porcentaje de afectación, si no fuere total.
 - e. Consultar a la Municipalidad sobre la existencia de caminos públicos y restricciones de uso, según el Plan Regulador, si los hubiere.
 - f. En proyectos de naturaleza agropecuaria el estudio de suelos a nivel de

semidetalle, destacando la descripción de las características agrológicas, uso actual de las tierras, detallando sobre todo las áreas de protección de ríos, quebradas y nacientes permanentes o intermitentes, humedales o suampos. En proyectos de naturaleza no agropecuaria las instancias técnicas definirán los tipos de estudios de suelos requeridos para el tipo de proyecto que se pretende satisfacer con la compra.

4. La Instancia Regional enviará su recomendación técnica al FT y FDR para que procedan a emitir su recomendación ante la GG y que está a la vez, lo eleve a la JD para su resolución final;
5. El precio de compra será verificado por el FT, con fundamento en lo establecido por el artículo 44 de la Ley 9036, esto es, el valor de la deuda por la que el banco se adjudicó el bien más las costas del proceso;
6. Durante el proceso de investigación la GG y el FT, acompañadas por la asesoría legal institucional, deberán sostener comunicación constante con las autoridades bancarias para que en el momento en que la JDI adopte la decisión final de compra, las partes estén de acuerdo en el valor por el cual se hará el negocio jurídico.

Artículo 186° - Adquisición de tierras por ejecución de opción de compra preferente

Conforme con lo establecido en el artículo 66 párrafo tercero de la Ley 9036 toda persona a la que se le hubiese asignado un predio y se hubiere consolidado su derecho de propiedad, cuando desee vender la misma, deberá primero ofrecerla al Instituto.

Recibida la oferta de venta, esta será elevada enviada a la instancia regional para que se determine si en el caso en cuestión se está dando una concentración indebida de tierra o una subdivisión excesiva de la misma.

Deberá el Instituto realizar un estudio técnico y legal mediante las oficinas territoriales y los asesores legales regionales que determine si alguna de estas dos causas se está dando. Si de los estudios técnicos se determina que existe una concentración indebida de tierra o una subdivisión excesiva de la misma, se confeccionará un informe que deberá ser elevado ante el Fondo de Tierras.

El Fondo de Tierras elevará, junto con su recomendación, ante la Gerencia General para que proceda a elevarla a Junta Directiva quien decidirá en última instancia la procedencia o no de la compra por existir una concentración indebida o subdivisión excesiva de tierra. La decisión fundamentada de compra deberá ser notificada al propietario para que este pueda impugnar, si lo desea, el informe conforme a la ley-

Una vez firme la determinación de compra por concentración indebida o subdivisión excesiva de tierra se procederá a solicitar a Tributación Directa un avalúo para determinar el precio de compra de la misma.

Una vez recibido el avalúo de Tributación Directa se comunicará al propietario quien decidirá

si acepta realizar la venta en el precio indicado, de no hacerlo, el oferente no podrá vender dicho terreno a ninguna otra persona y deberá conservarlo o venderlo al Instituto en ese precio.

Una vez aceptado el valor por el propietario, se podrán obviar los requisitos de estudio establecidos en el inciso 3 del artículo anterior cuando los mismos consten en el expediente, por ser una tierra que anteriormente el Instituto poseyó, por lo que, basta con el simple reconocimiento del lugar para determinar que la misma tiene condiciones aptas para potenciar un proyecto de desarrollo rural.

Artículo 187°- Prohibición de compra para funcionarios

Será prohibido para el personal del Instituto, cuando tengan un interés personal directo o indirecto (familiares hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad), participar por sí mismo o por interpósita persona, en los trámites relacionados con la adquisición de inmuebles. La transgresión de este artículo, será considerada como falta grave, y deberá darse inicio de inmediato con la aplicación del régimen disciplinario previsto en el Reglamento Autónomo de Servicios, la LGAP, la Ley Orgánica de la CGR, la Ley de Control Interno y la Ley Contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Administración Pública.

SECCIÓN XIV – DE LOS PERMISOS DE USO

Artículo 188°- Naturaleza del préstamo.

De conformidad con el artículo 16, inciso e) de la Ley 9036, se podrán otorgar permisos de uso a título gratuito, en bienes inmuebles de dominio privado de la Institución, éstos deberán ser aprobados previamente por JDI, quienes podrán delegar esta competencia en las instancias regionales. Dicho préstamo será a título precario y por el tiempo previamente establecido, pudiendo ser revocado por la Administración en cualquier momento por razones de oportunidad y conveniencia o por incumplimiento de las condiciones pactadas, sin que ello le genere responsabilidad a la Institución, todo de acuerdo con lo establecido en el artículo 154 de la LGAP.

En todo caso, la revocación del permiso deberá ser notificada con un plazo de antelación razonable para la entrega del bien. El interesado podrá solicitar de forma debidamente justificada la ampliación del plazo otorgado para la entrega del bien.

Artículo 189°- Personas legitimadas para pretender un permiso de uso.

Podrán solicitar un permiso de uso las personas físicas o jurídicas, estas últimas sin fines de lucro, o entes públicos, a quienes se les otorgará ese préstamo de uso sobre un inmueble y/o sus instalaciones, siempre y cuando se demuestre el mismo no afecte el destino o naturaleza del bien.

Artículo 190°- Solicitud

La solicitud deberá hacerse por escrito y debidamente firmada en cualquier OT o en la misma

sede central, indicando como mínimo lo siguiente:

- a) Fecha de solicitud y fecha en que se quiere iniciar.
- b) Nombre y cédula de identidad o de persona jurídica del solicitante,
- c) Descripción y ubicación del bien solicitado.
- d) Descripción detallada de la actividad o proyecto a realizar.
- e) Plazo por el que se solicita, lo cual no vincula al Instituto
- f) Lugar o medio idóneo para recibir notificaciones.

Artículo 191°- Análisis

La OT o la unidad administrativa correspondiente tendrán la responsabilidad de analizar la solicitud y recomendar si es procedente o no el préstamo, mediante criterio debidamente razonado al FT y FDR.

Artículo 192°- De la carta de compromiso

Para el otorgamiento del permiso de uso, se establecerá un documento o carta de compromiso del solicitante para con el Instituto de conformidad con este Reglamento, en donde se establecerán como mínimo las obligaciones y prohibiciones, así como las sanciones y responsabilidades por daños y pérdidas que pudieran ser causados al bien.

SECCIÓN XV – CONFLICTOS DE OCUPACIÓN PRECARIA

Artículo 193°- Inicio del Proceso

El proceso inicia mediante la solicitud de cualquiera de las partes en conflicto, propietario u ocupantes, para que el Instituto proceda a intervenir como mediador en el conflicto conforme a lo establecido en los artículos 92 y siguientes de la Ley 2825.

Artículo 194°- Investigación sumaria de conflicto

A través del inicio de una investigación sumaria, la OT realizará todos los estudios técnicos, sociológicos y legales necesarios para determinar si existe o no un conflicto de ocupación precaria. La declaratoria deberá realizarse en el plazo máximo de tres meses a partir de la recepción de solicitud.

En este estudio se realizará un censo de los ocupantes, el cual incluirá además una determinación preliminar del tiempo de posesión de cada uno de los ocupantes. Si todos los ocupantes tienen una posesión superior a los diez años se declarará que no existe conflicto de ocupación precaria dando por agotada la vía administrativa de intermediación.

La investigación sumaria deberá determinar fehacientemente el cumplimiento de los requisitos mínimos para considerar que existe un conflicto de ocupación precaria, siendo la carga de la prueba en este sentido primordialmente de los interesados.

Artículo 195°- Ocupación Precaria

Para que se considere que existe ocupación precaria deberá determinarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 2825 y que son los siguientes:

- a) Posesión anual: Deberá demostrar mediante cualquier medio probatorio permitido por ley que tiene más de un año de estar en posesión del predio objeto de conflicto.
- b) Estado de necesidad: Deberá demostrar el solicitante que ingresó a la propiedad para cubrir un estado de necesidad de subsistencia, es decir, que al momento del ingreso a la propiedad y hasta la fecha no tiene ningún otro medio de subsistencia para él y su familia que la producción que realiza en el predio ocupado.
- c) Subsistencia: Deberá demostrar el solicitante que el predio en conflicto es su único medio de subsistencia, por lo que, si tiene otros medios de subsistencia se considerará que no existe ocupación precaria.
- d) Área: El área poseída debe ser suficiente para ser considerada como una unidad productiva que responde a los parámetros mínimos que permitan la subsistencia conforme a la zona en que se ubica, su naturaleza y la actividad productiva que se realiza.

Artículo 196°- Posesión decenal

Deberá determinarse, mediante declaración de parte al menos, el plazo de posesión que alegan tener cada uno de los ocupantes para la determinación del cumplimiento del requisito del año de posesión mínima. Si se determina que los ocupantes tienen más de diez años de ocupar el predio se deberá dar por agotada la vía administrativa, salvo que, los ocupantes decenales sean parte integrante de una ocupación colectiva y que dicho conflicto de ocupación precaria sea declarado en los términos del artículo siguiente. En este último caso los poseedores decenales considerados parte de un conflicto colectivo se tratarán conforme lo establece el artículo 101 de la Ley 2825.

Artículo 197°- Declaratoria de Conflicto

Una vez recabada toda la información y la prueba, la JDI deberá dictar acto resolutorio y motivado en el que se defina si existe ocupación precaria o no en el caso analizado. Si se considera que no existe ocupación precaria deberá darse por agotada la vía administrativa y notificarse a cada una de las partes en conflicto, así como, al juzgado si existe ya un proceso judicial iniciado.

Si se declara que existe el conflicto de ocupación precaria se procederá con el trámite de intermediación en el conflicto que deberá estar terminado en el plazo máximo de un año.

Artículo 198°- Intermediación

Una vez declarada la existencia de un conflicto de ocupación precaria el Instituto realizará un proceso de intermediación, que será definido a lo interno del Instituto, y que incluirá como

mínimo la realización de una o más comparecencias privadas entre las partes en conflicto en procura de la solución del conflicto a través de la promoción de acuerdos de compraventa directas entre los propietarios y los ocupantes.

Artículo 199°- Anotación del proceso de intermediación

Si el Instituto lo considera necesario podrá solicitar al Juez competente la expedición de un mandamiento de anotación al margen de la propiedad del conflicto declarado conforme lo establecido en el artículo 95 de la Ley 2825.

Artículo 200°- Rechazo al proceso de Intermediación

Si las partes declaran formalmente ante el Instituto su falta de interés en someterse al proceso de intermediación o que no se encuentran interesados en la participación del Inder en la solución del conflicto, la JDI dictará acto resolutorio dando por fracasada la intermediación y por agotada la vía administrativa.

Artículo 201°- Avalúo

Como parte del proceso de intermediación, el Inder podrá realizar por gestión de parte o de oficio, el avalúo de la propiedad en conflicto para determinar el posible valor de compra-venta de los predios en conflicto. Este avalúo no contendrá nunca el valor de las construcciones, plantaciones o mejoras pertenecientes a los ocupantes o poseedores.

Dentro del avalúo no se considerarán o formarán parte del mismo las tierras ocupadas por los poseedores decenales definidos conforme al artículo 196 de este reglamento.

Artículo 202°- Acuerdos de compraventa

Si del proceso de intermediación se logra llegar a acuerdos satisfactorios de resolución del conflicto se procederá a levantar los requerimientos formales de los acuerdos de compraventa en cuanto a precio, modo y tiempo. Los acuerdos de compraventa deberán cumplir con lo prescrito en el artículo 106 de la Ley 2825.

Artículo 203°- Intermediación infructuosa

Si no se lograre llegar a un acuerdo entre las partes y el Instituto considere en cualquier momento que no será posible llegar a uno, la JDI, podrá declarar la intermediación como infructuosa.

Artículo 204°- Gravedad del conflicto

Una vez que haya sido declarada infructuosa la etapa de intermediación el Instituto procederá a determinar si el conflicto tiene una gravedad evidente o de impacto social que justifique la intervención del Instituto en la solución del conflicto mediante la compra directa o expropiación del bien inmueble en conflicto. La resolución final deberá ser dictada por la JDI y notificada a todas las partes en conflicto y al Juzgado correspondiente si existiere un proceso judicial ya planteado del que se tenga noticia.

Artículo 205°- Notificación del avalúo institucional

Si hubiera declaración de gravedad del conflicto, el Instituto iniciará el proceso de compra directa o expropiación al propietario del bien, para lo que, procederá a notificar formalmente a las partes en conflicto el avalúo institucional realizado conforme al artículo 201 de este reglamento. Las partes tendrán un plazo de 15 días hábiles para plantear sus objeciones al mismo o si lo aprueban y si el propietario está dispuesto a vender y los ocupantes a comprarle al instituto en dicho monto.

Artículo 206°- Rechazo al avalúo institucional

Si alguna de las partes objeta, rechaza o se encuentra en desacuerdo con el avalúo del Instituto, conforme al artículo 103 de la Ley 2825, solicitará de inmediato a la Dirección General de Tributación Directa la realización de un nuevo avalúo.

Artículo 207°- Rechazo al avalúo de Tributación Directa

Una vez notificado el avalúo a las partes, en el plazo de 15 días hábiles podrán recurrirlo para ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Si el propietario rechazare la resolución del Tribunal Fiscal Administrativo se deberá iniciar el proceso judicial de expropiación correspondiente.

CAPITULO V - DEL FONDO DE DESARROLLO RURAL

SECCIÓN I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 208°- De los objetivos

Con fundamento en el artículo 73 y 74 de la Ley 9036, se crea el FDR con la misión de impulsar el desarrollo integral de los territorios rurales. Deberá promover y ejecutar proyectos socio productivos que faciliten a la población rural el acceso a los recursos y servicios necesarios para mejorar los sistemas de producción (agroindustria, comercio u otros), la prestación de servicios en otros ámbitos como el cultural, deportivo, social, educativo y cualesquier otro que pudiera significar una mejora en sus condiciones de vida.

Para el alcance de sus objetivos, el FDR podrá realizar sus funciones en forma articulada tanto con Instituciones Públicas como con entes privados, dígame mediante alianzas, contratos, convenios o cualquier otra forma que se estime conveniente.

SECCIÓN II - DE LOS SERVICIOS PRESTADOS

Artículo 209°- Infraestructura rural

El servicio de Infraestructura Rural del Inder llevará a cabo la implementación de inversiones en materia de construcción de obras de infraestructura, incluyendo la labor técnica, las gestiones o trámites administrativos necesarios, la supervisión y/o fiscalización de las obras; ya sea realizada por medio de la inversión directa, convenios, coordinaciones o articulaciones necesarias con otras entidades públicas o privadas.

Artículo 210°- Fomento a la producción y seguridad alimentaria,

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 5 incisos h), i), j), y k) y 16 inciso a) de la Ley 9036 el Inder podrá brindar servicios de Fomento a la Producción y Seguridad Alimentaria por medio de donaciones de bienes y servicios a personas físicas o jurídicas, transferencias de fondos no reembolsables a personas jurídicas o reembolsables a personas físicas o jurídicas, en todo caso dando preferencia a grupos organizados.

Las donaciones se realizarán conforme a los procedimientos, lineamientos y requerimientos que defina la institución en su normativa interna y se podrá realizar cualquier tipo de donación que a criterio del instituto sea necesaria o colabore con la viabilidad de los proyectos aprobados, o bien, que constituya un beneficio necesario para el aseguramiento de la seguridad alimentaria de las poblaciones rurales.

Artículo 211°- Orientación del programa.

El servicio de Fomento a la Producción y Seguridad Alimentaria del Inder tiene como objetivo estimular la producción de las familias y organizaciones en el medio rural mediante la implementación de proyectos de desarrollo que favorezcan la seguridad alimentaria y mejoren la calidad e inocuidad de los productos y servicios, promuevan la diversificación de los sistemas de producción y la sostenibilidad social, económica y ambiental.

Artículo 212°- De las personas beneficiarias, los requisitos y regulaciones de estos servicios

Mediante este programa se beneficiará a familias, productores y productoras, organizaciones, con prioridad a las micro y pequeñas empresas, lo cual no excluye la atención de medianas empresas, atendiendo a los lineamientos y políticas establecidas para definir las preferencias de atención que el Inder en su normativa interna haya establecido. Se tratará siempre de dar preferencia a los grupos en condiciones de vulnerabilidad que de acuerdo con las 100 Reglas de Brasilia sobre acceso a la justicia de las personas en condición de vulnerabilidad de la Cumbre Judicial Iberoamericana se definieron, así como los que se incluyan en el Ordenamiento Jurídico interno y los instrumentos internacionales.

Los requisitos para acceder a estos beneficios serán definidos por el Inder mediante sus políticas, requerimientos y lineamientos internos aprobados por la Junta Directiva y que serán publicados en La Gaceta.

El monto máximo de los beneficios a otorgar por este servicio a cada beneficiario será determinado de acuerdo con un estudio elaborado por la unidad técnica correspondiente y aprobada anualmente por la Junta Directiva.

Los beneficios se brindarán anualmente, priorizando en aquéllas personas que no hayan sido atendidos con anterioridad, excepto casos cuando se presenten situaciones impredecibles que afecten el desempeño de la actividad productiva, y donde no medie negligencia por parte de los productores y productores. Situaciones de emergencia declaradas según la ley N°8488 o

situaciones urgentes delimitadas en los lineamientos internos a los cuales hace referencia el artículo 188.

Artículo 213°- Monitoreo y seguimiento

El proceso de monitorio y seguimiento deberá ser supervisada por las instancias regionales quienes informará al FDR y a la unidad supervisora y asesora del programa de Fomento a la Producción y Seguridad Alimentaria.

Artículo 214°- Recursos para el apalancamiento de los proyectos.

Conforme lo establece el artículo 58 de la Ley 2825, todo proyecto productivo o de servicio puede recibir capital de trabajo para cubrir lo necesario durante el primer año. Estos recursos serán sumados al valor de la tierra dotada, o bien, si no existiere dotación de tierra en ese proyecto se cancelarán bajo los términos establecidos para el pago de valor de tierra, es decir, con el plazo de gracia, plazo para pagar y los intereses definidos por la ley y este reglamento para el pago del valor de la tierra.

De la misma forma, se podrán otorgar recursos financieros, bajo esta misma modalidad, para cubrir costos de inicio de construcción en lotes de vivienda, para el pago de permisos de operación en proyectos de todo tipo y otros que defina la institución.

Artículo 215°- Objetivo

Los recursos de apalancamiento pretenden apoyar procesos iniciales de producción, de generación de servicios, la reconstrucción, rehabilitación o mejoramiento de la producción o aquella actividad que hubiese sido afectada por desastres naturales, pago de deudas (totales o parciales) ante el sistema bancario nacional y/o del Sistema de Crédito Rural (SCR) del Inder, si con esas cancelaciones, la persona beneficiaria logra contar con liquidez para poner a producir la parcela asignada por cualquiera de las modalidades descritas en este Reglamento.

Artículo 216°- Tipos de apoyo

Se brindarán este apalancamiento mediante fondos que podrán ser utilizados para las siguientes actividades:

Pago de permisos para operación: Incluye rubros tales como permisos municipales, de salud, patentes, seguros, y cualquier otro que se requiera para la operación de la actividad.

Pago de costos previos a la construcción: En la dotación de lotes de vivienda podrá darse el capital necesario para cubrir los costos previos al inicio de la construcción, lo que incluye, pero no se limita a permisos, elaboración de planos, honorarios profesionales y otros.

Capital de trabajo: Recursos económicos necesarios para el inicio y operación de la iniciativa o proyecto productivo, tales como, servicios para la operación (salarios), planos, inspecciones, timbres, honorarios, pólizas, alquileres, y cualquier otro que se requiera para la operación, todo en el marco del estudio de viabilidad que así lo recomiende

Atención de eventos naturales o siniestro: Se podrá apoyar a personas físicas o jurídicas

que así lo requieran, con recursos para la recuperación de los medios de producción afectados por un desastre natural o para cubrir deudas que no puedan ser pagadas por esta situación, siempre y cuando la condición esté debidamente documentada y justificada por las entidades especializadas en la materia.

Personas en condiciones de vulnerabilidad: Para cubrir requerimientos de diversa índole que personas ubicadas dentro de los grupos de vulnerabilidad (adultos mayores, discapacitados, jóvenes, mujeres, indígenas) para apoyar sus iniciativas de desarrollo.

TÍTULO III – SISTEMA DE CRÉDITO RURAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 217°- Sistema de Crédito Rural (SCR)

Por disposición del artículo 76 de la Ley 9036 en concordancia con el artículo 140 de la Ley N° 2825, se crea el SCR que deberá atender las necesidades de recursos financieros que tengan las poblaciones rurales, considerando las características socioeconómicas de la población rural. Dichas necesidades deberán atenderse desde dos ámbitos: el del acceso a la tierra y el de acceso a los recursos financieros aptos para el desarrollo de actividades socio productivas.

Artículo 218°- De los Principios

El SCR se regirá por los siguientes principios:

- a) **El Principio de Recuperación:** Los créditos deben otorgarse bajo la determinación de que existirán posibilidades de recuperación. Estas posibilidades se definirán al analizar los flujos de fondos futuros, que deben ser proyectados bajo estrictos criterios financieros, técnicos, agronómicos, comerciales y de cualquier otro tipo que sea necesario según la naturaleza del proyecto propuesto y que necesariamente deban informar, los análisis del proyecto que se proponga financiar.
- b) **El Principio de Viabilidad:** Sólo podrá otorgarse crédito para proyectos o actividades viables financieramente. La viabilidad financiera estará constituida por el potencial productivo o de ingreso de fondos que permitan el flujo positivo de fondos, ello de conformidad con el análisis financiero y cuando corresponda, de acuerdo con el plazo propuesto, forma de pago, mercado, costos, producción y el valor de la misma.
- c) **El Principio Pro-Patrimonio:** Si antes del otorgamiento de un crédito, existiere duda fundada en relación con aspectos técnicos o sobre condiciones eventuales y sobrevinientes, o, ante una situación de incerteza en cualquier campo que no sea resuelta en forma previa, se optará por proteger el interés público no aprobando dicho crédito, en pro del patrimonio de la Institución.
- d)

Artículo 219°- Sujetos de crédito

Podrán optar por el financiamiento del SCR, las personas jurídicas sin fines de lucro o las personas físicas según lo establecido en el artículo 46 inciso c) primero de la Ley 9036.

Cuando la solicitud de crédito sea parte de un proyecto productivo o de servicios previamente aprobado y autorizado, el SCR evaluará únicamente lo correspondiente a la viabilidad financiera del proyecto y la capacidad crediticia del sujeto solicitante, tomando en cuenta que la persona ya ha sido declarada como beneficiaria del Instituto para ese proyecto. Si se estima que existe duda o se han dado variaciones sustanciales en las condiciones de las personas beneficiarias, deberá verificarse si para ese momento se mantienen las condiciones originales, sea su categorización como micro, pequeño o mediano productor(a) o empresa, idoneidad, arraigo y el resto de requisitos establecido por el artículo 46 de la Ley 9036.

En aquellos casos que la solicitud de crédito esté asociada a un proyecto nuevo que conlleva únicamente la obtención de un crédito rural, deberá evaluarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 46 de la Ley conforme con los parámetros y lineamientos que defina el FDR y este reglamento.

Artículo 220°- Condiciones para el otorgamiento.

Para el otorgamiento de cualquier crédito deberá haberse cumplido, al menos, con los siguientes requisitos:

- a) Haber sido declarado beneficiario de un proyecto del Inder.
- b) Estar al día en sus obligaciones con el Instituto, salvo en la solicitud de un crédito de rehabilitación en caso de emergencias declaradas y que exista constancia de que el deudor fue afectado por dicha emergencia y no hubiere podido pagar su deuda al haber fracasado el proyecto financiado, por lo que, se requiere invertir recursos para rehabilitar dicho proyecto. Estos créditos se otorgarán a una tasa diferenciada de dos puntos porcentuales por debajo de la tasa estipulada para los demás créditos del SCR. De la misma forma, el crédito original se transformará a los términos del nuevo préstamo en cuanto a plazos de pago e intereses.
- c) No habersele revocado un beneficio o proyecto por causas imputables beneficiario por parte del Instituto en cualquiera de sus programas, durante los últimos cuatro años.
- d) No tener atrasos por deudas con terceros, por más de 90 días naturales, según se desprenda de los estudios del historial crediticio llevados a cabo por el SCR, salvo, en aquellos casos que el solicitante sea un beneficiario de dotación de tierra por asignación y/o arriendo, que la propiedad asignada se encuentre bajo el plazo de limitaciones en donde dicha propiedad es la garantía hipotecaria del crédito solicitado, en estos casos se permitirá un atraso de hasta 180 días.
- e) Las personas, actividades o proyectos a desarrollar con el financiamiento, deberán domiciliarse en los territorios rurales.

- f) Otorgar una garantía real o fiduciaria que esté conforme con los lineamientos internos del SCR establecidos por el Instituto. En el caso de las garantías reales el 80% del valor del inmueble debe cubrir la totalidad del préstamo. Cuando la persona sea adjudicataria, arrendataria o concesionaria de la Institución, se podrá otorgar crédito al amparo de esta condición, sin requerir de una garantía adicional, hasta el monto que determine la Junta Directiva.

Artículo 221°- De la dirección, alcances y armonización del SCR

Anualmente la JDI definirá el monto de los fondos asignados al SCR para su colocación en los diferentes beneficiarios solicitantes de crédito.

De la misma forma, la JDI será la encargada de definir las políticas y procedimientos aplicables al SCR y autorizará los manuales operativos.

Definirá además las tasas de interés y los montos máximos a aprobar por los comités de crédito, tanto a nivel regional como central. Todo con base en el estudio de mercado y recomendación del SCR.

Artículo 222°- Tasa de interés de crédito rural

La tasa de interés deberá respetar lo establecido en el artículo 135 inciso c) de la Ley 2825, mientras se encuentre vigente, el cual establece un tope máximo de 6% para las cooperativas y del 8% para los demás solicitantes, lo que no impide la fijación de una tasa inferior. Las tasas serán fijas durante el plazo del crédito, sin embargo, la tasa será fijada periódicamente por la JDI conforme a los estudios técnicos y condiciones del mercado crediticio en procura del estímulo a la producción.

Para la fijación de la tasa el SCR realizará estudios periódicos que le permitan proponer a la JDI los ajustes o modificaciones a la tasa fijada para los créditos que otorga, pudiendo incluso, utilizarse índices para la fijación de la misma.

Artículo 223°- De la finalidad del SCR

Tal y como se estipula en el artículo 76 inciso b) de la Ley 9036, el financiamiento podrá ser destinado a:

- a) Actividades productivas y de servicios que tengan un objeto lícito y que tengan viabilidad financiera.
- b) Recursos para el apalancamiento de la producción, los que podrán darse mediante créditos en los términos establecidos en los artículos 214 a 216 de este Reglamento, cuyo pago se incorporará al precio del predio asignado, conforme lo establecido en el artículo 101 de este Reglamento y el 58 de la Ley 2825.
- c) Compra de tierra para establecer proyectos productivos o de servicios, bajo las siguientes regulaciones:

- a. El SCR podrá financiar directamente la compra de bienes inmuebles construidos o sin construir, que no sean destinados directamente a actividades agropecuarias, pero si complementarias a estas o para cualquier otra actividad que lo requiera, como parte del plan de inversión. Estos inmuebles quedarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 66 de la Ley 9036. Los lineamientos y políticas para este tipo de financiamiento serán definidos por el Inder.
- b. Se podrá financiar cualquier proyecto que genere ingresos suficientes para el pago del préstamo otorgado y existan las garantías necesarias.

Artículo 224°- Requisitos para el financiamiento de compra de inmuebles

Para el financiamiento de compra de inmuebles deberá presentarse, al menos, los siguientes documentos:

- a) Estudio de Registro
- b) Certificación de Impuestos Municipales
- c) Opción de compra-venta con una vigencia mínima a los dos meses
- d) Plano catastrado
- e) Certificación de uso de suelo municipal acorde con el proyecto
- f) Los necesarios para la identificación de la persona física o jurídica solicitante. Todos los cuales, si existen medios de verificación electrónica, serán gestionados por el mismo SCR.

Artículo 225°- Sobre la garantía hipotecaria

La Junta Directiva del Inder fijará un monto a partir del cual todas las operaciones crediticias deberán estar garantizadas con una hipoteca. En el caso de inmuebles comprados con recursos del SCR que no superen el límite fijado por la Junta Directiva se impondrá hipoteca sobre ellos cuando no exista una garantía adicional suficiente que respalde el monto total del crédito.

Si en el inmueble existen construcciones, no será necesaria la póliza de incendios de riesgos sobre las construcciones, siempre y cuando el 80% del valor de la tierra sin construcciones cubra la totalidad del préstamo a otorgar. De requerirse la póliza de riesgos sobre las construcciones (incendio, terremotos o cualquier otra), será obligación de la persona deudora mantener al día dicha póliza y reportar el pago de las primas al SCR y su incumplimiento hará exigible de inmediato la totalidad de la deuda.

Artículo 226°- De la organización del SCR

El Sistema contará con una Instancia Administrativa Central (IAC), un Comité Central de Crédito (CCC), así como Comités de Crédito Regionales (CCR) en cada una de regiones. Tanto el Comité Central como los regionales, estarán conformados por tres personas funcionarias del Inder (tres propietarias y tres suplentes), todas con experiencia y conocimiento en el tema de financiamiento o en la formulación y evaluación de proyectos.

Los miembros del CCC serán nombrados de la siguiente forma: un miembro y un suplente serán designados por el FT, otro propietario y un suplente por el FDR Rural, y el último propietario y su suplente serán nombrados por la GG. De manera similar serán nombrados los CCR, solo que en esos casos no participa la GG para elegir al tercer propietario y el suplente, sino que esa labor recaerá sobre la Instancia Superior Regional.

Son funciones de la IAC las siguientes:

- a) Administrar los recursos y controlar todo lo relacionado con el SCR.
- b) Emitir las directrices sobre los aspectos operativos del sistema.
- c) Coadyuvar con la supervisión del cumplimiento de los planes de inversión aprobados y la gestión de cobro de las deudas
- d) Determinar la capacidad crediticia del solicitante, cuando el crédito vaya a ser aprobado por el CCC.

Son funciones del CCC las siguientes:

- a) Analizar el estudio de viabilidad técnica y financiera, realizado por la Instancia Administrativa Central.
- b) Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos.
- c) Analizar, aprobar o improbar solicitudes de crédito de acuerdo con el proyecto de crédito.
- d) Analizar, aprobar o improbar solicitudes de arreglos de pago.
- e) Analizar, aprobar o improbar solicitudes de novación.

Son funciones del CCR las siguientes:

- a) Analizar el estudio de viabilidad técnica y financiera elaborado por la instancia o funcionario regional competente.
- b) Las funciones del inciso b) al e) del CCC, según se plantea en el presente artículo.

Artículo 227°- De los avalúos

Se requerirá del avalúo de un inmueble, cuando:

- a) el 80% del valor fiscal declarado ante el RNP o la Municipalidad correspondiente, no cubra el monto del préstamo o del saldo adeudado para un arreglo de pago,
- b) Se ofrezca una nueva propiedad como garantía de un arreglo de pago, o,
- c) Exista un desmejoramiento de la garantía otorgada y se requiera revalorizar la propiedad otorgada en garantía o se requieran garantías hipotecarias adicionales a las ya otorgadas.

Los honorarios por concepto de avalúo, cuando no sean realizados por el mismo Inder, serán cubiertos en su totalidad por el solicitante.

Artículo 228°- Requisitos generales para personas físicas o jurídicas

Los requisitos serán establecidos por el SCR, aprobados por la JDI, publicados en La Gaceta y luego divulgados en los medios institucionales de comunicación.

Artículo 229°- De las obligaciones de las personas deudoras

Los deudores del SCR quedarán sujetos a las siguientes obligaciones:

- a) Acatar las recomendaciones que emitan los técnicos del Inder o las instituciones de apoyo para el manejo adecuado del proyecto financiado y la administración eficiente del crédito.
- b) Informar a la OT, cualquier variación en las condiciones pactadas o cualquier circunstancia que desmejore o ponga en peligro la garantía del crédito otorgado.
- c) Permitir, cuando el Inder lo considere conveniente, la inspección del proyecto financiado o de los bienes dados en garantía.
- d) Utilizar los recursos dotados por el SCR, única y exclusivamente en la ejecución de la actividad o proyecto financiado.
- e) Aceptar la posibilidad de autorizar a los compradores de sus productos, para retener en fuente, un porcentaje del monto resultante de la compra y venta, a efecto de que este sea acreditado a la deuda con el SCR.
- f) Suscribir la póliza de saldos deudores, según lo estipulado en el artículo 49 de la Ley 9036. La misma deberá ser cubierta por el deudor según el plan de pagos establecidos para la actividad financiada. Cuando así lo requiera el proyecto, el SCR podrá solicitar la adquisición de una póliza de cosechas y el solicitante deberá cubrir la prima de dicho seguro.
- g) Aceptar que el monto aprobado se le pueda girar en tractos, de acuerdo con el plan de inversión propuesto según las necesidades de la actividad financiada.
- h) Aceptar que en aquellos casos que el beneficiario no haya recibido el título de la propiedad asignada por el Instituto, se podrá otorgar el crédito con garantía fiduciaria suficiente, sin embargo, se otorgará el crédito condicionado a que se constituya la hipoteca sobre el predio asignado cuando ya fuere posible.
- i) Cumplir puntualmente con los pagos estipulados para la cancelación de la deuda.
- j) Aceptar que en caso de incumplimiento del plan de inversión o de la forma de pago establecida para la deuda, el Inder pondrá enviar dicha información a las protectoras de crédito, siempre y cuando sea pertinente y se actúe en apego a la normativa existente en este campo.

Artículo 230°- Del incumplimiento de obligaciones

El incumplimiento de alguna de las obligaciones indicadas en el artículo anterior, dará derecho para tener por vencida la operación e iniciar los trámites administrativos establecidos en el

artículo 67 inciso e) de la Ley 9036, la cual tendrá como fin la revocatoria y/o nulidad de título, ya sea en forma parcial o total, o exigir la totalidad del pago por la vía legal correspondiente, tanto al deudor como a los fiadores, si los hubiere.

La revocatoria parcial aplicará en aquellos casos en que la deuda sea menor a un porcentaje del valor de la propiedad determinada por el avalúo que se realizará y siempre que la misma pueda ser segregada. En estos casos, el Inder podrá satisfacer su deuda con la porción necesaria para el pago y que el deudor conserve el resto de la propiedad.

Artículo 231° - De los honorarios legales

Cuando una deuda sea enviada a cobro judicial, se cobrarán las costas del proceso, según la normativa vigente para el cobro judicial.

Artículo 232° - De las pólizas de saldos deudores

Con el propósito de poder dotar del servicio de financiamiento sin restricciones a las personas mayores de 65 años y a la vez cumplir con el artículo 49 de la Ley 9036, en cuanto a la necesidad de establecer pólizas de saldos deudores, se permite al SCR, financiar a estas personas aun cuando no se cuente con la póliza de saldos deudores respectiva y en caso de fallecimiento u otras situaciones acá estipuladas, dichas deudas se puedan dar por canceladas al amparo de la “Cuenta de Estimación para Incobrables”, misma a la que se aumentará el monto de ser necesario, trasladando recursos de la cuenta de intereses por cobrar para poder cubrir los saldos. Esto se aplicará, también, en los siguientes casos:

- a) Cuando las entidades aseguradoras no realicen las indemnizaciones por razones legales de no cobertura del caso en particular.
- b) Cuando el monto de los créditos de un deudor con el Inder, aun cuando sea mayor al monto máximo establecido por la aseguradora para la póliza colectiva de saldos deudores.
- c) Cuando existan saldos al descubierto por atrasos en el pago de la indemnización.

Artículo 233° - De la publicación de datos de deudores

En concordancia con el inciso j) del artículo 229 de este Reglamento, el SCR podrá publicar cuando lo considere pertinente, los datos de las personas deudoras, en bases de datos de la o las empresas que para tal efecto contrate el Inder. Lo anterior tomando en cuenta lo estipulado por la Ley de Protección de la Persona Frente al Tratamiento de sus Datos Personales, N° 8968 y sus posibles modificaciones y las regulaciones que se emitan por medio de la Agencia de Protección de Datos de los Habitantes, para entes propietarias o administradoras de bases de datos

Artículo 234° - De la extinción de deudas

El SCR dará por canceladas las deudas en los siguientes casos:

- a) Por revocatoria del predio asignado o arrendado, ya que el mismo pasaría a ser nuevamente de la Institución.

- b) Por haberse dado el proceso judicial correspondiente con el remate del bien, por un monto menor al adeudado.
- c) Por haber sido adjudicado al Inder en un remate judicial.
- d) Por la renuncia voluntaria al predio asignado, arrendado o titulado.

TITULO IV - DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 235°- Derogatorias

Con la entrada en vigencia de este Reglamento, se derogan los Decretos Ejecutivos N°38975-MAG, Reglamento Ejecutivo de la Ley 9036 y el 38184-MAG Reglamento de Constitución y Funcionamiento de los Consejos Territoriales y Regionales de Desarrollo Rural.

Todos los trámites iniciados bajo la vigencia de los decretos ejecutivos aquí derogados deberán terminarse bajo dicha norma y solo será aplicable este reglamento cuando las disposiciones sean más beneficiosas.

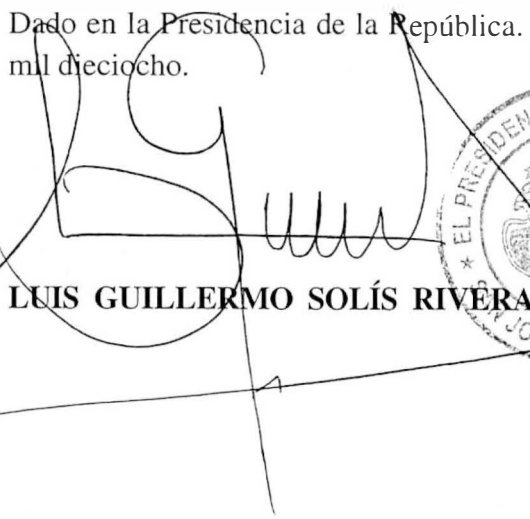
Artículo 236°- Transitorio

Todo trámite que haya sido iniciado bajo la vigencia del Decreto Ejecutivo N°38975-MAG deberá continuar su tramitación bajo dicho instrumento, salvo que, lo establecido en el presente reglamento sea más beneficioso para el administrado.

Artículo 237°- Vigencia

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República. - San José a los nueve días del mes de abril del dos mil dieciocho.


LUIS GUILLERMO SOLÍS RIVERA




MINISTRO

Ivannia Quesada Villalobos
Ministra a.i. de Agricultura y Ganadería