

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

REGLAMENTO AUTÓNOMO PARA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS

A fin de que se sirva proceder a su ejecución, me permito comunicar el acuerdo tomado por la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, en el artículo N° 3 de la Sesión Extraordinaria 006-2008, celebrada el 24 de marzo de 2008.

ARTÍCULO TRES

Se presenta a consideración de los señores Directores los oficios DPI-031-08 y DFA-030-08, suscritos por el Ing. Carlos Dijeres Morales, Director de Planificación Institucional y el Ing. Rodolfo Schmidt Segura, Jefe del Departamento de Formación de Asentamientos y con fundamento en ellos, referentes a la modificación del Reglamento para la Adquisición de Tierras.

Analizado el caso:

Acuerdo N° 3

Acoger la recomendación contenida en los oficios DPI-031-08 y DFA-030-08, suscritos por el Ing. Carlos Dijeres Morales, Director de Planificación Institucional y el Ing. Rodolfo Schmidt Segura, Jefe del Departamento de Formación de Asentamientos y con fundamento en ellos y con el fin de dar cumplimiento a las recomendaciones de la Contraloría General de la República, se acuerda:

Modificar parcialmente el Reglamento para la Adquisición de Tierras, a fin de que se lea integralmente así:

REGLAMENTO AUTÓNOMO PARA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beneficiaria y/o beneficiario: Persona física o jurídica (cooperativas, empresas comunitarias de autogestión campesina y asociaciones) que, al reunir los requisitos de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825, puede ser asignataria(o), arrendataria(o) o propietaria(o) de un predio en los asentamientos del Instituto.

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

Instituto: El Instituto de Desarrollo Agrario.

La Comisión: La Comisión Técnica permanente de análisis y calificación de fincas.

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

Lote: Es la modalidad de predio orientado a proporcionar a la población rural una alternativa de propiedad que sea suficiente para la construcción de vivienda, su tamaño debe ser inferior a 1.000 metros cuadrados, ubicado en el centro de población o como complemento a la parcela.

Parcela: Es la modalidad de predio orientado a proporcionar a la población rural una alternativa productiva suficiente para desarrollar actividades agroproductivas que propicien el mejoramiento socioeconómico de las familias. Su tamaño se determinará según las características agroecológicas del proyecto productivo y potencial de desarrollo de cada finca. Dentro del área de la parcela se autorizará la segregación de un lote para vivienda del campesino, con un área no mayor de mil metros, la cual estará sujeta a las mismas limitaciones del principal.

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

Predios para otros fines: Son áreas de uso comunal, como apoyo a la población para el establecimiento de servicios públicos y otros de interés social, el área es variable de acuerdo con las necesidades, y requisitos de quien lo requiera.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

De la Comisión Técnica

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

- Verificar que el expediente de cada finca contenga todos los documentos requeridos en este Reglamento.
- Analizar las ofertas recibidas y recomendar a la Gerencia General utilizando entre otros el estudio el "Estudio de determinación de áreas geográficas indicativas" - cuáles ofertas serán sometidas a estudios técnicos (inspección preliminar, análisis del Comité Sectorial Agropecuario, estudio agrológico, avalúos, etc.) y cuáles no deben ser consideradas, para este fin puede hacer consultas al Director Regional correspondiente. La Gerencia General recibirá esa recomendación y decidirá si avala o rechaza la recomendación de la instancia técnica, tanto la recomendación dada por la Comisión Técnica Permanente de Análisis y Calificación de Fincas, como la decisión final de la Gerencia General, deberán quedar debidamente fundamentadas en criterios técnicos.

- c) Realizar una visita a cada una de las fincas estudiadas y recomendadas por las Direcciones Regionales las cuales obligatoriamente serán analizadas por la Comisión.
- d) Elaborar un acta de cada reunión efectuada, en los términos descritos en el artículo 10 de este Reglamento.
- e) Elaborar una calificación y rendir un informe final, a modo de recomendación por cada finca, según lo establecido en el artículo 16 de este Reglamento, correspondiente a la comunicación del acuerdo.

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

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

Artículo 9°.—La Comisión, para el mejor desempeño de sus actividades solicitará cuando lo requiera, la participación excepcional de otros funcionarios/as, como Asesores Técnicos con voz pero sin voto. O la consulta a Instituciones especializadas sobre temas específicos de interés para el posible aprovechamiento de la finca en estudio o para el desarrollo del proyecto productivo propuesto, como por ejemplo, SENARA, INCOPESCA, Museo Nacional, Universidades, Organizaciones de Productores, etc.

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

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

CAPÍTULO III

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

Artículo 12.—El Instituto, recibirá ofertas de venta de fincas únicamente en el Departamento Formación de Asentamientos, ubicado en la sede central, en San José. Asimismo, éste notificará y enviará copia de los documentos a la Dirección Regional respectiva para lo procedente, para las ofertas que se recomienden según lo establecido en el artículo 7° b).

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

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

- f) Certificación del MINAE, indicando si la propiedad esta afectada por alguna Área Silvestre Protegida debidamente declarada de los programas de Reservas, Parques Nacionales o en cualquiera de las otras categorías de manejo que administra ese Ministerio.
- g) Certificación de la Comisión Nacional Indígena -CONAI-, confirmando si el área se encuentra afectada por alguno de los territorios que administra cada una de las Asociaciones Integrales Indígenas.

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

Artículo 13.—La Dirección Regional correspondiente realizará una inspección preliminar de cada finca ofrecida en venta que sea de interés, siempre y cuando la finca se encuentre dentro de las áreas definidas en el estudio establecido en el artículo 5 y que sea seleccionada según se establece en el artículo 7 b) y avalado por la Gerencia General. El resultado de la inspección constará en un informe por escrito respetando el formato establecido por la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, bajo coordinación de la Dirección de Planificación.

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

- a) Inspeccionar y emitir la valoración preliminar sobre el potencial agronómico de la finca, comunicándola en un plazo máximo de 10 días hábiles al oferente.
- b) Elaborar el informe final de las fincas que resultaren con el potencial idóneo, según criterio técnico, para el desarrollo de actividades agropecuarias rentables y competitivas. Para esto, se contará con un plazo de quince días hábiles.
- c) Elaborar en un plazo de veinte días hábiles, la propuesta del proyecto productivo, con el apoyo de los funcionarios de las instituciones del sector agropecuario, designados por el Comité Sectorial Regional Agropecuario (CSRA). Incluyendo la respuesta a consulta a la dirección regional del MINAE sobre la autorización para un posible cambio en el uso del suelo, y la posible construcción de obras de adecuación para la producción (como drenaje de tierras).
- d) Presentar el proyecto productivo al Comité Sectorial Regional Agropecuario (CSRA), para su conocimiento, recomendaciones y aval respectivo.

Las Direcciones Regionales mantendrán un archivo documental y electrónico de las ofertas recibidas.

La Jefatura del Departamento Formación de Asentamientos, en su calidad de Secretaría Técnica de la Comisión, procederá a la apertura del respectivo expediente donde constarán, obligatoriamente, los documentos señalados tanto en el artículo 12 como los que a continuación se indica:

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

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

- a) Estudio de Ubicación Cartográfica elaborado por el Área de Topografía, indicando si la finca está afectada por zona fronteriza, reservas indígenas, reservas forestales, reservas biológicas y otras e indicando la distancia de los asentamientos más cercanos.
- b) El Estudio de Suelos a nivel de semidetalle, destacando la descripción de las características agroecológicas, uso actual y capacidad de uso. La elaboración de este estudio se realizará a través de funcionarios técnicos del Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria (INTA), del Área de Estudios Agroeconómicos del IDA, del personal técnico del Instituto con entrenamiento especializado de las Sedes Regionales o por medio de la contratación de profesionales externos, todos los cuales deben estar acreditados ante el INTA.
- c) Cuando el estudio agrológico sea elaborado por técnicos del IDA o contratado y sea presentado el informe del estudio agrológico a nivel de semidetalle, el Departamento de Formación de Asentamientos procederá a presentar una solicitud por escrito al Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria (INTA), para que en coordinación con dicha entidad, se apruebe el estudio y así dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 7779 de Uso, Manejo y Conservación de Suelos.
- d) Si el informe obtiene la aprobación del Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria (INTA), se procederá a incorporarlo en el expediente respectivo. Si por el contrario no obtiene el aval, se procederá a remitir el Informe con las observaciones del Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria (INTA), al Área de Estudios Agroeconómicos, para realizar las correcciones que sean necesarias.

- e) Cuando el nivel del estudio de suelos no permita definir claramente las características y potencialidad de la finca para el desarrollo de actividades agropecuarias, si existe interés en la posible compra, la Comisión ordenará que se proceda a realizar un estudio agrológico más profundo de manera que se pueda establecer, fehacientemente, la conveniencia de su adquisición desde la óptica de su potencial productivo y los requerimientos específicos del tipo de proyecto productivo que se quiera establecer. Estos estudios deben coordinarse con el Ministerio de Agricultura y Ganadería y demás entidades competentes, en aras de dar cumplimiento a los artículos 3 y 18 de la Ley N° 6735; artículo 41 de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y su Reglamento.
- f) El Estudio de Avalúo realizado por personal técnico capacitado de las Sedes Regionales o del Área de Estudio Agroeconómicos del Instituto y optativamente, el realizado por la Dirección de Tributación Directa.
- g) Dictamen legal de la situación registral, elaborado por el abogado o abogada de la Dirección Regional, al cual se le adjuntará certificaciones del Registro Público, respetando el procedimiento de formulación/estructura y contenido técnico del informe definido por la Dirección de Asuntos Jurídicos.
- h) Informe del Departamento Financiero indicando la existencia de contenido presupuestario, así como el origen de los fondos para la compra de la finca, para lo cual formulará un procedimiento, estructura y contenido de este informe.

Artículo 16.—Si una finca ofertada se ubica fuera de las áreas consideradas como prioritarias en el estudio técnico que elabora cada dos años la Dirección de Planificación según se establece en el artículo 4, pero por alguna causa especial se considera que es conveniente someterla a los estudios para una posible compra, La Gerencia General debe presentar el caso a la Junta Directiva junto con una recomendación técnica de la Dirección Regional correspondiente, si la Junta Directiva aprueba la solicitud se debe proceder según se establece en los artículos 13, 14 y 15.

Artículo 17.—Para ser sometido a conocimiento de la Comisión, el expediente contará con los siguientes documentos, cuya presencia se detallará en el acta respectiva:

- a) Los especificados en el artículo 12.
- b) Los especificados en el artículo 14.
- c) Los informes finales de los estudios técnicos referidos en el artículo 15.
- d) El informe y recomendación enunciados en los numerales 4 y 13.
- e) El Acuerdo de Junta Directiva y los antecedentes que lo justifican según el artículo 16.

Artículo 18.—La Comisión analizará los estudios técnicos y demás antecedentes de cada finca y designará al menos tres miembros para una inspección final de las fincas que sean recomendadas por las Direcciones Regionales según se establece en el artículo 7 c).

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

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

Aquellas fincas que no alcancen el puntaje mínimo establecido según los criterios definidos en el artículo 44 de este Reglamento, serán descalificadas, comunicándose así al oferente. El Departamento de Formación de Asentamientos llevará el registro respectivo.

Artículo 19.—El acta de la Comisión y el expediente administrativo original se remitirán a la Presidencia Ejecutiva, para que esta dentro de quinto día, mediante un oficio de traslado, eleve al conocimiento de la Junta Directiva el supra citado informe para su estudio y aprobación correspondiente.

Artículo 20.—La Junta Directiva, previa presentación por parte del Presidente de la Comisión, en compañía del Director Regional de los motivos técnicos y las características agronómicas de la finca, indicando además, una exposición clara del proyecto productivo por parte del Director Regional, destacando los aspectos técnicos y financieros y expresando finalmente su recomendación ante el Órgano Colegiado, éste analizará los expedientes y decidirá sobre cada finca con base a los antecedentes recibidos, la puntuación obtenida y los recursos disponibles.

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

Artículo 21.—La Junta Directiva autorizará al apoderado(a) generalísimo de la Institución y a la Comisión a realizar los trámites establecidos sobre las fincas aprobadas para su adquisición.

Artículo 22.—Bajo ninguna circunstancia podrá la Junta Directiva del IDA aprobar la adquisición de tierras que no posean la aptitud agropecuaria de acuerdo al proyecto productivo y a los estudios técnicos que soporte el mejoramiento de la aptitud del suelo, ejemplo drenaje, subsolar, infraestructura agrícola etc., necesaria para desarrollar un asentamiento campesino, el porcentaje de Área útil para la producción agropecuaria debe ser al menos de un 80% del área total de la finca a comprar, en casos de excepción a criterio de Junta Directiva, se podrán adquirir fincas con un mínimo de 70% del área aprovechable para producción agropecuaria, siempre y cuando el vendedor este de acuerdo en que se realice una rebaja del precio que corresponda al porcentaje de diferencia entre el 80% y el 70% como máximo, según los datos del resultado del estudio agrológico o del levantamiento topográfico si se dispone.

Artículo 23.—Cuando la Junta Directiva acuerde no adquirir un bien determinado procederá a informar a la persona propietaria, ordenando el registro de dicho acto en el Departamento Formación de Asentamientos, así como el archivo del expediente administrativo. Si la resolución es positiva, se procederá como se regula en los artículos siguientes.

Artículo 24.—El Instituto no pagará la maquinaria, equipo, semovientes, construcciones e instalaciones que se encuentren en los inmuebles que adquiriera, salvo que éstas sean de difícil o imposible separación del inmueble, siempre y cuando, por su indiscutible utilidad para el desarrollo del asentamiento, la Dirección Regional lo justifique y recomiende por escrito.

Artículo 25.—La Secretaría de la Comisión de Adquisición de Fincas, una vez autorizada por la Junta Directiva citará a las personas propietarias de las fincas que calificaron, o quien ostente su representación para negociar la forma de pago y el precio, el cual en todo momento será únicamente hacia la baja.

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

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

Artículo 26.—Una vez recibida el acta de la negociación, la Junta Directiva ratificará el acuerdo de compra de la finca, comunicándolo a las unidades pertinentes, para su ejecución remitiéndole conjuntamente el expediente administrativo de la adquisición.

Artículo 27.—El acuerdo de compra a que hace referencia el artículo anterior, comprenderá:

- 1) Una parte considerativa, que abarcará los siguientes aspectos:
 - a. Indicación de que existe disponibilidad presupuestaria para la adquisición.
 - b. Indicación de que se tuvo a la vista el respectivo expediente con los documentos mencionados en los artículos 16, 18 y 19 del presente Reglamento.
 - c. Análisis de los antecedentes realizado por la Junta Directiva así como su conclusión y justificación para sustentar el acuerdo de compra.
- 2) Una parte dispositiva, que abarca los siguientes aspectos:
 - a. Descripción del inmueble (detallando los bienes incluidos).
 - b. Decisión de compra del inmueble descrito, destacando el precio total, el desglose de los valores unitarios y forma de pago acordada.
 - c. Autorización al notario o notaria para que confeccione la escritura de compra.
 - d. Autorización a la notaria o notario asignado para que determine y gestione la retención del monto correspondiente a los gastos de inscripción.
 - e. Orden al Departamento de Finanzas para que a través de su Área de Tesorería, efectúe la retención de dinero, según los términos establecidos en el artículo 28 de este Reglamento.
 - f. Orden al Departamento Formación de Asentamientos para que a través de su Área de Topografía, realice el levantamiento topográfico para la comprobación de la medida de la finca y el levantamiento de detalles.
 - g. Orden a la Dirección Regional para que a través de la Oficina Subregional correspondiente, proceda a la recepción del inmueble según lo dispuesto en el artículo 32 de este Reglamento.
 - h. Orden al Departamento Formación de Asentamientos para que, a través de la Dirección Regional correspondiente, bajo supervisión del Área de Selección de Familias, se efectúen los estudios de las personas solicitantes de tierra que podrían ocupar el inmueble adquirido (Estudio de Selección de Familias).
 - i. Orden a la Dirección Regional correspondiente, para que formule el estudio de Relación Tierra/Familia, con base al Proyecto Productivo presentado al Instituto y que sirvió de sustento para esta negociación, mismo que se rendirá dentro del plazo de treinta días hábiles.
 - j. Indicación expresa de que corresponde al vendedor pagar los gastos correspondientes de inscripción y traspaso.
 - k. Orden a la Dirección Regional correspondiente para que una vez asentados los adjudicatarios o arrendatarios proceda a tomar las medidas presupuestarias para desarrollar obras de infraestructura que faciliten el desarrollo de la finca adquirida, y declararlo como asentamiento prioritario en toda su atención, por el Sector Agropecuario.

Artículo 28.—El notario o notaria asignada, al recibir la autorización mediante el acuerdo de Junta Directiva, realizará los cálculos para determinar los gastos de inscripción en el Registro Público (honorarios, gravámenes hipotecarios, pago de impuestos y otros), el monto de la retención para efectos de verificación de área, el cual consistirá en un 30% del valor total de la negociación y preparará un informe con el detalle de estos costos, el cual enviará al Área de Tesorería del Departamento Financiero, para efectos de la deducción respectiva y emisión de cheques. Además, enviará copia a la Secretaría de la Comisión para que sea anexada al expediente. El informe se realizará de acuerdo al procedimiento, estructura y contenido técnico definidos por el Departamento Financiero.

Artículo 29.—Quien figure como apoderada(o) generalista(o) de la Institución, convocará a la persona propietaria de la finca adquirida, para el acto de firma de la escritura de traspaso. Con este fin, la notaria o notario asignado, realizará las gestiones necesarias para el otorgamiento de la escritura, para lo cual contará con un estudio registral que se realizará ese mismo día. Firmada la escritura, la notaria o notario iniciará el proceso de inscripción, presentando la escritura ante el Registro Público, de ser posible el mismo día de su firma o en su defecto el día hábil siguiente. Asimismo, enviará una copia de ésta a la Secretaría de la Comisión. El trámite de inscripción se completará de acuerdo con los plazos establecidos en la reglamentación vigente. La Secretaría de la Comisión será responsable de darle seguimiento de inscripción ante el Registro Público.

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

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

Artículo 30.—El Instituto destinará recursos de su presupuesto ordinario, extraordinarios y modificaciones presupuestarias, cuando sea del caso, para destinarlos a la adquisición de inmuebles que cumplan con los requerimientos técnicos y legales.

Una vez firmada la escritura, por medio del Departamento Financiero se procederá al pago de la primera parte del valor de la propiedad. Este pago consistirá en un monto igual al precio acordado entre el propietario y el Instituto, menos la cantidad de dinero necesaria para cubrir los gastos de inscripción y el monto de retención referido en el artículo 28.

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

Las personas encargadas de las actividades notariales que no cumplan oportunamente con lo establecido en el artículo 28, serán excluidas, por resolución de la Junta Directiva, como posibles prestatarios de ese servicio sin responsabilidad alguna para el Instituto, previo informe de la Gerencia General.

En caso de que se utilicen recursos provenientes de FODESAF para la compra de tierras, tal como lo establece la Ley N° 5662 "Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares", estos serán orientados estrictamente para garantizar el desarrollo de asentamientos campesinos, para personas de escasos recursos económicos que califiquen como beneficiarios del fondo de FODESAF.

Artículo 31.—El Área de Topografía, según lo dispuesto en el numeral 27 inciso f), iniciará los procesos de comprobación de cabida y levantamiento de detalles, para lo cual contará con un plazo de treinta (30) días naturales, en el caso de fincas menores de cien hectáreas y un máximo de sesenta (60) días naturales en fincas de más de cien hectáreas, para presentar el informe correspondiente. El informe deberá contener adjunto un plano, donde se muestre el área medida y demás información que caracterice ese documento, debidamente refrendado por el profesional responsable. Este informe será remitido a la Secretaría de la Comisión para los fines consiguientes.

Artículo 32.—La Dirección Regional respectiva, o el personal que ésta designe, efectuará el acto de recepción del inmueble, para lo cual procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y 15 del Reglamento para el Registro y Control de los Bienes Inmuebles, este acto deberá coordinarse con el propietario, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir del momento en que se reciba la orden, o como lo disponga la Junta. La Dirección Regional remitirá el original del informe resultante a la Secretaría de la Comisión y así como copia del mismo a las Áreas de Tesorería y Contabilidad del Departamento Financiero. Para los efectos de lo dispuesto en este artículo se seguirá el procedimiento, la estructura y contenido técnico del informe definido por el Departamento Financiero de la Dirección Administrativa Financiera.

Artículo 33.—La Dirección Formación y Desarrollo de Asentamientos preparará un resumen de los informes de comprobación de área y de recepción del inmueble, a fin de presentarlo ante la Dirección Administrativa Financiera, para que por medio del Departamento Financiero y el Área de Tesorería realice los cálculos respectivos para efectuar la devolución del monto retenido, si así corresponde.

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

Artículo 34.—El estudio de Relación Tierra-Familia, mencionado en el inciso i) de la parte dispositiva descrita en el artículo 27 de este Reglamento, será formulado en la respectiva Dirección Regional, utilizando

como fundamento el proyecto productivo que sirvió de base para la adquisición, para lo cual contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para entregar el estudio correspondiente a la Gerencia General, para que lo remita al conocimiento y aprobación de Junta Directiva, remitiendo a su vez copia a la Jefatura del Departamento Formación de Asentamientos, esta en su calidad de Secretaría Técnica de la Comisión, incorporará al expediente copia del estudio, que debe estar firmado por el profesional responsable y responder a los principios establecidos en el artículo 54 de la Ley N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas.

Artículo 35.—El Área de Topografía en coordinación con la Dirección Regional y Oficina Subregional respectiva y el Área de Infraestructura y Planificación Física de Asentamientos, procederá a realizar el prediseño de cada una de las parcelas que conforman el asentamiento. En el área de interés se señalarán todos los detalles como: caminos, quebradas, construcciones, áreas de protección, montañas, áreas parcelables, etc.

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

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

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

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

Artículo 36.—Una vez definido el diseño final, el Área de Topografía, procederá a efectuar el replanteo o demarcación de parcelas en el terreno y hará entrega del plano mosaico respectivo y de la demarcación en el campo a la Dirección Regional, para que se proceda a la rifa y entrega de los predios, en un plazo no mayor de sesenta (60) días naturales, conforme a lo dispuesto en el Reglamento Autónomo para la Selección y Adjudicación de Solicitantes de Tierras.

CAPÍTULO IV

De la adquisición de tierras para solucionar conflictos de ocupación precaria

Artículo 37.—Habiéndose declarado un conflicto de ocupación precaria en los términos de los artículos 92 a 97 de la Ley de Tierras y Colonización, el Instituto se avocará a intermediar para que, en la medida de lo posible, entre los ocupantes y propietarios se pueda realizar una compra venta del inmueble en conflicto.

Artículo 38.—Dicha intermediación se llevará a cabo mediante comparecencias que serán convocadas por parte de la Presidencia Ejecutiva del Instituto y tendrán como finalidad procurar un acuerdo de compra y venta entre las partes en las condiciones que indica el artículo 106 de la Ley de Tierras y Colonización. De las comparecencias indicadas se levantará la respectiva acta que formará parte del expediente administrativo correspondiente.

Artículo 39.—Si definitivamente no se lograra llegar a un acuerdo de compra en los términos de los artículos anteriores, el Instituto analizará la posibilidad de adquisición del inmueble, siempre y cuando se cumpla con los requisitos que se indican en los artículos siguientes.

Artículo 40.—Previo a determinar la compra por parte del Instituto, de un terreno en donde exista un conflicto de ocupación precaria, este deberá realizar los Estudios de Selección necesarios para determinar que el 100% de los ocupantes en precario califican como elegibles de los programas de dotación de tierras. En caso de que alguno de los ocupantes no califique, no se tramitará la compra.

Artículo 41.—Adicionalmente, al cumplimiento de los requisitos aplicables que se establecen en el presente reglamento para las compras ordinarias, el Instituto deberá documentar que:

1. Todos los ocupantes están dispuestos a someterse al reordenamiento que del terreno en conflicto haga el Instituto, para adaptarse a las necesidades mínimas del diseño físico de un asentamiento.
2. La totalidad de los ocupantes están dispuestos a aceptar y someterse al proyecto productivo que se establezca para el terreno en conflicto.
3. Los ocupantes aceptan la imposición de las condiciones y limitaciones establecidas en los artículos 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonizaciones.

Artículo 42.—La falta de cumplimiento de las condiciones aquí establecidas, impide la compra del terreno en conflicto en cuyo caso, el Instituto podrá ofrecer a los ocupantes otras soluciones de acuerdo a los procesos ordinarios de compra de tierras y según las posibilidades de este.

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

Artículo 43.—Si el inmueble no reúne las condiciones mínimas establecidas en este Reglamento, la finca no podrá ser adquirida.

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

CAPÍTULO V

De los criterios para la calificación y selección de fincas

Artículo 44.—Los elementos a considerar en el análisis evaluativo de las fincas será analizado y definido por la Junta Directiva del Instituto, para lo cual la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, remitirá en los primeros diez días del mes de septiembre de cada año, un informe técnico que recomiende la escala de ponderación para predios que tienen posibilidades de ser adquiridas para conformar asentamientos orientados a la producción agropecuaria comercial. El sistema de calificación luego de aprobado por Junta Directiva entrará en vigencia el primer día hábil del mes de enero del año siguiente, hasta el último día hábil del mes de diciembre.

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

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

CAPÍTULO VI

Responsabilidades y sanciones

Artículo 45.—La violación de alguno de los artículos del presente reglamento por parte de un funcionario del Instituto, acarreará la imposición de las sanciones disciplinarias correspondientes, de acuerdo a la gravedad del hecho imputado y a las consecuencias económicas que se le puedan generar al Instituto y de conformidad con la normativa general que regula las acciones de los funcionarios públicos, todo sin perjuicio de las acciones penales y civiles que puedan entablarse en su contra, previa aplicación del debido proceso.

Artículo 46.—Será prohibido a los funcionarios y las funcionarias participar en los trámites relacionados con la adquisición de tierras, cuando haya intereses personales (en beneficio propio, de sus familiares hasta en tercer grado de consanguinidad o de afinidad). Esta prohibición será extensiva a las agrupaciones en las que alguno de sus integrantes presente algún vínculo de consanguinidad y afinidad hasta en tercer grado con funcionarios o funcionarias del Instituto. La trasgresión del presente artículo por parte de los funcionarios o las funcionarias, será considerada como falta grave aplicándose el régimen disciplinario previsto en el Reglamento Autónomo de Servicios.

CAPÍTULO VII

Plazos máximos para iniciar los procesos agrarios y de desarrollo

Artículo 47.—Se establece como plazos máximos para el inicio de las etapas de apoyo técnico y control agrario en los procesos de adquisición de fincas, estudio de relación tierra-familia, selección de beneficiarios, adjudicación y titulación los siguientes:

- a. Adquisición de fincas: hasta un año contado a partir de la oferta de venta de la finca formalmente recibida por el IDA.
- b. Estudio de relación tierra familia: seis meses contados a partir de la compra de la finca.
- c. Selección de beneficiarios: un año contado a partir de la compra de la finca.
- d. Adjudicación: Seis meses contados a partir de la selección de beneficiarios.
- e. Control agrario: tres meses a partir de la firma del contrato de asignación de tierras, esta labor es permanente durante el periodo de prueba y los quince años de limitaciones a partir de la titulación de los predios.
- f. Acciones de apoyo al desarrollo: tres meses a partir de la adjudicación de las familias, esta labor es permanente pero tendrá mayor énfasis en los primeros cinco años, contados a partir de la adjudicación.
- g. Otorgamiento de escrituras: Un año contado a partir del vencimiento del periodo de prueba.

Artículo 48.—Este Reglamento deroga el Reglamento Autónomo para la Adquisición de Tierras, aprobado por la Junta Directiva en el artículo 6° de la sesión extraordinaria N° 002-2008 del 16 de enero del 2008, publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* N° 135 del 19 de febrero del 2008, así como cualquier otra disposición reglamentaria que se le oponga.

Artículo 49.—Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

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

Transitorio II.—En relación al informe técnico señalado en el artículo 44 del presente reglamento, por esta única vez se autoriza a la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, para que remita el mismo a conocimiento y aprobación de Junta Directiva, en los primeros veinte días del mes de abril del 2008.

Acuerdo aprobado por unanimidad.

Comuníquese. Acuerdo firme.

Lic. Walter Ulate Calderón, Secretario General Junta Directiva.—1 vez.—(O. C. N° 5370).—C-489740.—(33714).