

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

A fin de que se sirva proceder a su ejecución, me permito comunicarle el acuerdo tomado por la Junta Directiva en el artículo N° 62 de la sesión ordinaria 029-2010, celebrada el 13 de setiembre del 2010.

Artículo sesenta y dos

El Sr. Rolando González Ulloa, Presidente Ejecutivo, presenta para conocimiento y consideración de las y los señores Directores el análisis del borrador al Reglamento Autónomo para la Adquisición de Tierras.

Analizado el caso:

Acuerdo N° 62

Se conoce el borrador al Reglamento Autónomo para la Adquisición de Tierras presentado por el Sr. Rolando González Ulloa, Presidente Ejecutivo y con fundamento en él, se acuerda:

- 1) Aprobar el Reglamento Autónomo para la Adquisición de Tierras, tal y como se muestra a continuación:

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 la normativa Jurídica aplicable a la actividad ordinaria institucional.

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

- a) **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 pertinentes.
- b) **Área no parcelable:** Corresponde a aquella parte del área que no puede ser subdividida para efectos de asignación al no estar ocupada o que se debe reservar para la construcción de

infraestructura vial; riego; drenaje (primarios); servidumbres dependiendo de su condición; eléctricas, acueductos, oleoductos; instalaciones; centros de población; más las áreas afectadas por las restricciones indicadas en el numeral anterior; además, todas aquellas tierras que por su limitada aptitud agrícola no deben ser distribuidas.

- c) **Área parcelable:** Corresponde a aquella parte del área útil para desarrollo productivo o sostenible, que por sus condiciones de topografía, suelos y agua, entre otras, se debe dedicar al desarrollo, pudiendo ser subdividida para efectos de la asignación.
- d) **Asignación:** Acto administrativo válido y eficaz, por medio del cual el Instituto a través de su Junta Directiva, le asigna un predio con base jurídica en la legislación vigente, a una persona física o jurídica.
- e) **Beneficiaria o beneficiario:** Es toda persona física o jurídica elegible (instituciones públicas, cooperativas, empresas comunitarias de autogestión campesina y asociaciones) que reúnan los requisitos de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 y los Reglamentos.
- f) **Asignataria o asignatario:** Persona física o persona jurídica (instituciones públicas, cooperativas, empresas comunitarias de autogestión campesina y asociaciones) cuyos fines no riñen con los objetivos del Instituto y que cumpliendo con el Reglamento respectivo reciben un terreno en asignación.
- g) **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 vivienda. El área para este tipo de terreno será inferior a 1000 metros cuadrados.
- h) **Granja Familiar:** Modalidad de predio de uso agropecuario, orientado a un modelo productivo subsidiario y alternativo al de la parcela, que se destina a vivienda y a actividades agropecuarias de autoconsumo, de pequeña agroindustria, de servicios o de turismo rural comunitario, cuya área oscila de 1000 y hasta 5000 metros cuadrados.
- i) **Parcela:** Es la modalidad de predio orientado a proporcionar a la población rural una alternativa productiva suficiente para desarrollar actividades socio productivas, que propicien el mejoramiento económico de las familias. Su tamaño se determinará de acuerdo al estudio de relación tierra-familia y deberá ser superior a 5000 metros cuadrados.
- j) **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.
- k) **Oferente:** Persona física o jurídica propietaria registral o poseedora de la finca ofrecida en venta al Instituto.
- l) **Comité Sectorial Regional Agropecuario (CSRA):** Es la instancia del Sector Agropecuario, a nivel regional o local, donde se planifica, coordina y da seguimiento en forma integrada a los Planes Regionales de Desarrollo, en cumplimiento de la política del sector productivo.
- m) **Instituto:** El Instituto de Desarrollo Agrario.
- n) **La Comisión:** La Comisión Técnica permanente de análisis y calificación de fincas.
- o) **Ley de Tierras:** Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas.
- p) **Ley del IDA:** Ley de creación del Instituto de Desarrollo Agrario N° 6735 del 29 de marzo de 1982.

Artículo 4°—La Junta Directiva del Instituto decidirá sobre las tierras a adquirir para la formación de Asentamientos campesinos, basada en un estudio técnico denominado “Determinación de Áreas Geográficas Prioritarias”, que elaborará cada cuatro años la Dirección de Planificación Institucional, considerando las políticas y estrategias definidas para el sector productivo o social, la distribución de la tierra y los informes regionales sobre demanda de tierra entre otros. La Junta Directiva aprobará dicho estudio en el mes de noviembre del año que corresponda. No obstante si se presentaren cambios significativos en los indicadores relacionados con el desarrollo social, demográfico o económico en el ámbito cantonal, la Junta Directiva podrá ordenar las actualizaciones

necesarias y la eventual adquisición con las recomendaciones técnicas emitidas por la Dirección Regional correspondiente, en concurso con la jefatura subregional respectiva.

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

- a) Tenencia y disponibilidad de tierras.
- b) Índice de desarrollo social.
- c) Índices de empleo y desempleo.
- d) 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 un predio. 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.
- e) Capacidad de uso de los suelos, según actividades productivas.
- f) Normativa de Ordenamiento Territorial.
- g) Justificación o no de una intervención del Instituto, ya sea preventiva o correctiva.

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, para que sea incluido en la elaboración del Plan Operativo Institucional (POI).

Artículo 6°—El Instituto realizará al menos una publicación anual, en dos medios de comunicación escrita a nivel nacional, así como por los medios electrónicos de que disponga; indicando los cantones en los cuales se recibirán ofertas de fincas para el estudio respectivo y la posible compra de tierras; a fin de que los interesados presenten sus propuestas de venta, 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 procederá a estudiar las que se encuentren en el banco de ofertas que disponga el Instituto.

CAPÍTULO II

De la Comisión Técnica

Artículo 7°—Créase la Comisión Técnica Permanente de Análisis y Calificación de Fincas, que estará integrada por:

- a) Director (a) Nacional Agrario, quien fungirá como Presidente(a) de la Comisión.
- b) Director (a) Regional General, quien fungirá como vicepresidente de la Comisión.
- c) Director (a) Nacional de Desarrollo.
- d) El Jefe (a) del Departamento de Formación de Asentamientos, quien fungirá como Secretaria Técnica.
- e) El Coordinador(a) del Área de Estudios Agroecológicos.
- f) El Coordinador(a) del Área de Topografía.
- g) Un abogado (a) de la Institución propuesto por la Dirección de Asuntos Jurídicos y designado por la Presidencia Ejecutiva.

Artículo 8°—Son funciones de la Comisión Técnica Permanente de Análisis y Calificación de Fincas:

- a) Verificar que el expediente de cada finca contenga todos los documentos requeridos en la oferta.
- b) Analizar las ofertas recibidas y recomendar a la Gerencia General utilizando entre otros el documento “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 podrá 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.

- c) Realizar al menos una visita a cada una de las fincas estudiadas y recomendadas por las Direcciones Regionales.
- d) Conocidos los informes preliminares cuyos resultados muestren la inconveniencia de continuar con estudios de mayor nivel o limitantes legales, la Comisión acordará el archivo del expediente y se comunicará a la Gerencia General y a la Dirección Regional respectiva, con copia al oferente; excepto en caso que las limitantes hayan sido subsanadas.
- e) Elaborar un acta de cada reunión efectuada, en los términos descritos en el artículo 10 de este Reglamento.
- f) Preparar una calificación y rendir un informe final, a modo de recomendación por cada finca, según lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento, correspondiente a la comunicación del acuerdo.

Artículo 9°.—La Comisión, para el mejor desempeño de sus actividades solicitará cuando lo requiera, la participación de otros funcionarios (as), como asesores técnicos con voz pero sin voto, consultará a instituciones especializadas sobre temas específicos de interés, para el posible aprovechamiento de la finca en estudio o para el análisis de las potenciales alternativas de producción.

Artículo 10.—La Comisión se reunirá con la regularidad y en las fechas que al efecto disponga la Presidencia de la misma. El quórum se formará con cinco de sus miembros, pero la ausencia de alguno de éstos deberá ser plenamente justificada ante la Gerencia. Los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de sus integrantes. 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 realizarse en los siguientes cinco días hábiles y debe ser firmada por el Presidente de la Comisión, para su posterior remisión a la Dirección Superior del Instituto. Las actas de la Comisión deberán contener un acuerdo por cada finca, con la estructura que defina la Comisión y deberán ser firmadas por los miembros cuyo voto haya sido disidente en cada caso.

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.

CAPÍTULO III

De la adquisición de tierras para la formación de asentamientos campesinos

Artículo 12.—El Instituto, recibirá ofertas de venta de fincas en el Departamento de Formación de Asentamientos, así como en las sedes de las Direcciones Regionales del Instituto, cuyos responsables deberán verificar, previo a su recibo, el cumplimiento de todos los requisitos de presentación que se establecen en este Reglamento. En caso que la oferta sea presentada en la Dirección Regional, esta deberá remitirla al Departamento de Formación de Asentamientos en un plazo no mayor a ocho días naturales. Cuando la oferta se presenta en el Departamento de Formación de Asentamientos, éste notificará y enviará copia de los documentos a la Dirección Regional respectiva, en idéntico plazo, para lo procedente.

Para recibir y proceder a la inspección preliminar, la oferta debe presentarse de acuerdo al formato y contenido definidos por el Departamento de Formación de Asentamientos, adjuntándose los siguientes documentos:

- a) Oferta de venta, por un plazo no menor de 6 meses con posibilidad de prórroga y con toda la información solicitada completa. Debe estar, debidamente firmada por el propietario, propietarios o poseedores del inmueble ofrecido o su representante legal. En caso de que el inmueble pertenezca a una persona jurídica, la oferta debe venir firmada por su apoderado con facultades suficientes para el acto. En todo caso se indicará el precio de venta del inmueble preferiblemente en colones.
- b) Contener una descripción del uso actual de los inmuebles, infraestructura interna y recursos naturales.
- c) Si la finca tiene más de un 25% de su área total afectada por restricciones o no parcelable, el propietario u oferente debe indicar expresamente que renuncia al pago de cualquier

exceso comprendido entre el 25% y el 30% del área afectada. No podrá considerarse para la compra una finca que tenga más del 30% de su área total comprendida en los criterios indicados.

- d) Original de la certificación del Registro Público, o notarial, del poder o de la personería jurídica y del documento de identificación cuando sea una persona física.
- e) 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.
- f) Original de la certificación literal actualizada del Registro Público, o notarial conteniendo gravámenes y anotaciones de la o las propiedades ofrecidas en venta. En caso de poseedor deberá aportar la prueba documental respectiva.
- g) Certificación del MINAET, 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.
- h) Declaración jurada (preferiblemente autenticada), donde se indique si la persona física o jurídica que ofrece no tiene parentesco con funcionarios del Instituto de Desarrollo Agrario. En caso afirmativo debe indicar el nombre del funcionario y el parentesco. Si la propiedad o propiedades ofrecidas pertenecen a una sociedad la declaración debe ser emitida con relación a los administradores y socios.
- i) 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. El resultado de la inspección constará en un informe escrito respetando el formato establecido por la Comisión.

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

- a. Inspeccionar y emitir un informe del análisis preliminar sobre el potencial agronómico de la finca, comunicándolo en un plazo máximo de 10 días hábiles al oferente.
- b. Elaborar el informe final de las fincas que resultaren con el potencial idóneo para el desarrollo de actividades agropecuarias rentables y competitivas, según criterio técnico.
- c. Solicitar al Comité Sectorial Regional Agropecuario (CSRA) para que funcionarios del mismo elaboren un informe donde se incluyan las opciones productivas y de mercadeo de la zona de influencia donde se ubica la finca, el cual se incorporará en el informe final de la Dirección Regional.
- d. Mantener un archivo documental y electrónico de las ofertas recibidas.
- e. Artículo 15.—La Jefatura del Departamento Formación de Asentamientos, en su calidad de Secretaría Técnica de la Comisión, procederá a la apertura del respectivo expediente, donde verificará los documentos señalados tanto en el artículo 12, como los que a continuación se indican:
- f. Consulta al Comité Local de la Comisión Nacional de Emergencias y Prevención de Riesgos.
- g. Consulta y respuesta del Departamento de Ingeniería Municipal que corresponda, a efecto de que certifique la condición del camino que da acceso a la finca (camino público, privado o servidumbre y los anchos autorizados) y existencia de plan regulador y sus restricciones.
- h. Informe de la inspección preliminar de la Dirección Regional, con la descripción de las alternativas de producción.
- i. Artículo 16.—La Comisión 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. Esos estudios serán:
- j. Estudio de Ubicación Cartográfica elaborado por el Área de Topografía, indicando si la finca está afectada por zona fronteriza, reservas indígenas, e indicando la distancia de los Asentamientos más cercanos.

- k. 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. Para todos los casos de áreas de protección (nacientes, humedales, suampos y lagunas), se deberá coordinar con el Área Ambiental, para determinar las distancias reales de protección; áreas de bosques, clases de tierras tales como las clases VII y VIII. La elaboración de este estudio se realizará por medio de funcionarios especializados del IDA, del Área de Agroeconómicos o de sedes regionales. Cuando el IDA no disponga de técnicos, se solicitará al Instituto Nacional de Innovación y Transferencia de Tecnología Agropecuaria (INTA) o en su caso se contratarán profesionales externos, los cuales deben estar acreditados ante el INTA.
- l. Cuando el estudio agrológico a nivel de semidetalle sea elaborado por técnicos del IDA o contratado, 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.
- m. 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 remitirlo 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 y posibles.
- n. El Estudio de Avalúo que será realizado por personal técnico capacitado de las Sedes Regionales o del Área de Estudios Agroeconómicos del Instituto y optativamente, el realizado por la Dirección de Tributación Directa.
- o. Informe del Departamento Financiero indicando la existencia de contenido presupuestario, así como el origen de los fondos para la compra de la finca.
- p. Informe del Asesor Legal conteniendo:
 - q. Antecedentes de dominio
 - r. Anotaciones y gravámenes
 - s. Cotejo de área(s) registral(es) con planos catastrados
 - t. Recomendación del estudio
- u. Artículo 17—Si una finca ofrecida se ubica fuera de las áreas consideradas como prioritarias en el estudio técnico que elabora 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 lo previsto en los artículos 13, 14 y 16.
- v. Artículo 18— Verificada la existencia de los documentos establecidos en los artículos 12, 13, 14, 15 y 16, el expediente se someterá a conocimiento de la Comisión en forma inmediata.
- w. Artículo 19—La Comisión analizará los estudios técnicos y demás antecedentes de cada finca y realizará una inspección de las que hayan sido recomendadas por las Direcciones Regionales según se establece en el artículo 14 b).
- x. Posteriormente, asignará la puntuación correspondiente, de acuerdo con los criterios establecidos en la Tabla de Ponderación aprobada por la Junta Directiva.
- y. Los miembros de la Comisión están obligados a emitir su voto y en caso de ser negativo deberán justificarlo individualmente.
- z. Aquellas fincas que no alcancen el puntaje mínimo establecido según los criterios definidos en el artículo 43 de este Reglamento, serán descalificadas, comunicándolo así al oferente y a la dirección regional correspondiente. El Departamento de Formación de Asentamientos llevará el registro respectivo.
 - aa. Corresponde a la Comisión de Compra de Fincas garantizar que el expediente de estudio de una finca esté completo al momento de llegar a conocimiento de la Junta Directiva.
 - bb. Artículo 20— Con la recomendación final de la Comisión, en caso de ser ésta positiva, se remitirá el expediente completo a la Gerencia General para que de acuerdo a sus facultades convoque a los propietarios a la negociación respectiva, la cual se someterá a la Presidencia Ejecutiva para conocimiento y resolución de la Junta Directiva.
 - cc. Artículo 21—La Junta Directiva, analizará el expediente administrativo y decidirá si autoriza la compra de cada finca, con fundamento en la puntuación obtenida, los términos de la negociación y los recursos disponibles. Si la junta así lo requiere podrá solicitar la presencia del Director Regional respectivo.
 - dd. Artículo 22—Cuando la Junta Directiva acuerde no adquirir un bien determinado, la Secretaría General procederá a informar a la persona oferente, 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.
 - ee. Artículo 23—El Instituto no pagará la maquinaria, equipo, semovientes, construcciones e instalaciones que se encuentren en los inmuebles que adquiera, salvo criterio técnico y recomendación del Director Regional correspondiente, en caso que por su utilidad sean coadyuvantes al desarrollo del Asentamiento.
 - ff. Artículo 24—El acuerdo de aprobación contendrá los siguientes aspectos:
 - gg. 1) Una parte considerativa, que abarcará:
 - hh. Indicación de que existe disponibilidad presupuestaria para la adquisición.
 - ii. Indicación de que se tuvo a la vista el respectivo expediente.
 - jj. Fundamento de la Junta Directiva para sustentar el acuerdo de compra o el rechazo de la misma.
 - 2) Una parte dispositiva, que abarca los siguientes aspectos:
 - a. Descripción del inmueble (detallando los bienes incluidos).
 - Decisión de compra del inmueble descrito, destacando el precio total, el desglose de los valores unitarios y forma de pago acordada.
 - Designación de notario o notaria para que confeccione la escritura de compra.
 - Indicación expresa de que corresponde al vendedor pagar los gastos correspondientes de inscripción y traspaso.
 - Autorización a la notaria o notario asignado para que determine y gestione la retención del monto correspondiente a los gastos de inscripción.
 - 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 27 de este Reglamento.
 - 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.
 - Orden a la Dirección Regional para que:
 - La Oficina Subregional correspondiente, proceda a la recepción del inmueble según lo dispuesto en el artículo 29 de este Reglamento.
 - Efectúe los estudios de Selección de Familias.
 - Formule el estudio de Relación Tierra/Familia, que se rendirá dentro del plazo de treinta días naturales.
 - Elabore un plan integral de desarrollo del Asentamiento, en coordinación con el Sector Agropecuario Regional.
 - Proceda a tomar las medidas presupuestarias para desarrollar obras de infraestructura que faciliten el desarrollo de la finca adquirida una vez asentados los adjudicatarios o arrendatarios

en coordinación con la Dirección Nacional de Desarrollo, y declararlo como Asentamiento prioritario en toda su atención, por el Sector Agropecuario.

Ordenar a la instancia de Conservación de los Recursos Naturales para que proceda a la formulación de un plan de manejo ambiental en el Asentamiento y brindar la capacitación y seguimiento en ese ámbito.

Artículo 25.—El notario o notaria asignada, al recibir la autorización mediante el acuerdo de Junta Directiva, hará un estudio de registro para verificar su situación legal, realizará los cálculos para determinar los gastos de inscripción en el Registro Público (honorarios, pago de impuestos y otros). En caso de gravámenes hipotecarios, estos necesariamente deben ser cancelados en el acto de traspaso: si se presentaran anotaciones de embargo de última hora sobre la(s) finca (s) a comprar, el notario debe informarlo a la Junta Directiva para la consideración del acuerdo respectivo. Además, el notario, debe incluir el monto de la retención para efectos de verificación de área, 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 del Departamento Financiero, para efectos de la deducción respectiva y emisión de cheques. Además, enviará copia a la Secretaría de la Comisión (Departamento Formación de Asentamientos) para que sea anexada al expediente.

Artículo 26.—El apoderado o los apoderados del Instituto designados por la Junta Directiva para la suscripción de la escritura de traspaso, deberán convocar a la persona propietaria de la finca adquirida, para el acto de firma de la escritura de traspaso. De igual manera, dicha convocatoria la comunicará al Notario o Notaria designado para que en ese momento presente la escritura correspondiente para su firma. Para el acto de la firma de traspaso, el Notario o Notaria designado deberá aportar un informe registral de la finca o fincas a adquirir, emitido el mismo día de la firma y copia de la escritura para la parte vendedora como para el Instituto.

Firmada la escritura, la notaría o notario iniciará el proceso de inscripción, presentándola ante el Registro Público, de ser posible el mismo día de su firma o en su defecto el día hábil siguiente. Presentada la escritura al Registro, deberá remitir copia del primer testimonio y de la boleta de presentación a la Secretaría de la Comisión (Departamento de Formación de Asentamientos), que dará seguimiento a la inscripción ante el Registro Público en coordinación con el Notario (a).

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, al Área de Escrituración y Notariado y a la Dirección Regional correspondiente.

Artículo 27.—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 y derechos de inscripción, timbres e hipotecas en caso de haberlas; quedando un 30% para la comprobación de la medida y acta de recibo a satisfacción por parte de la Dirección Regional correspondiente a los activos y mejoras negociadas.

El monto retenido será cancelado al vendedor luego de verificar la cabida total del inmueble adquirido. Para esto se respetarán los plazos establecidos para cada caso, siempre que no surjan complicaciones imputables al Instituto, que impidan completar en forma expedita este proceso.

A la hora de la negociación el vendedor podrá, en común acuerdo con el IDA, convenir que se compruebe el área de la finca, en cuyo caso el pago se hará en un solo tracto, realizando los rebajos ya descritos y contando con el acta de recibo señalada.

Artículo 28.—El Área de Topografía, según lo dispuesto en el numeral 24 inciso g), 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.

Artículo 29.—La Dirección Regional respectiva efectuará el acto de recepción del inmueble, para lo cual procederá conforme a lo dispuesto en el acuerdo de Junta Directiva. 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, así como copia del mismo a las Áreas de Tesorería y Contabilidad del Departamento Financiero.

Artículo 30.—La Dirección Nacional Agraria preparará un resumen del informe de comprobación de área y lo enviará a la Dirección Administrativo Financiera, para efectuar la cancelación del monto retenido.

CAPÍTULO IV

De la adquisición de tierras para la formación de granjas familiares

Artículo 31.—El Instituto, establecerá la modalidad de granjas familiares como un modelo productivo subsidiario y alternativo al de la parcela, en aquellas zonas o para aquellos grupos familiares que por sus características así lo requieran. Esta modalidad consistirá en la asignación de predios con un área variable, según las características de cada caso, su tamaño será de más de 1000 y hasta 5000 metros cuadrados, lo cual se determinará según las características agrológicas y potencial de desarrollo de cada finca, lo cual será determinada por la Dirección Regional. Se destinará para habitación familiar y el desarrollo de actividades productivas para el consumo familiar, con posibilidad de venta de excedentes.

Artículo 32.—A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo anterior, el Instituto podrá adquirir fincas convenientes para el desarrollo exclusivo de granjas familiares, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos establecidos en el Capítulo III del presente Reglamento en lo que sea aplicable.

Artículo 33.—Los terrenos que se destinen al desarrollo de granjas familiares deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- Condiciones topográficas y de suelos adecuadas para la construcción de vivienda, de acuerdo a las definiciones y descripciones establecidas por el Departamento de Infraestructura y Planificación de Asentamientos.
- Ubicación en zonas sin riesgo por la ocurrencia de desastres naturales predecibles.
- Acceso inmediato a servicios básicos.
- Fácil acceso a fuentes de trabajo.
- Condiciones agrológicas adecuadas para el desarrollo de cultivos de autoconsumo.
- La Dirección Regional correspondiente deberá corroborar que la finca a adquirir no sea incompatible con el plan regulador vigente.

Artículo 34.—En el proceso de adquisición de fincas para este fin, participarán activamente las Direcciones Regionales, las cuales deben verificar y aprobar los informes que adelante se indican, observando lo aplicable de lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento. Además, se deberá verificar lo siguiente:

- Cumplimiento de lo establecido en los Artículos 14 y 16 del presente Reglamento en lo aplicable.
- La inspección general de las características edafológicas debe destacar las condiciones de pedregosidad, nivel freático y pendiente.

Artículo 35.—La calificación de las fincas, la Comisión, analizará los expedientes asignándole una puntuación a cada una de acuerdo a los criterios que se detallan en el Capítulo VI de este Reglamento.

CAPÍTULO V

De la adquisición de tierras para solucionar conflictos de ocupación precaria

Artículo 36.—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 abocará 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 37.—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 38.—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 39.—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 al menos el 70% de los ocupantes en precario califican como elegibles de los programas de dotación de tierras.

Al momento de la compra de la finca todos los ocupantes tendrán que calificar como elegibles para los programas de dotación de tierras.

Realizado el estudio de selección el Instituto procederá a comunicarlo a los propietarios de la finca y a la Organización Campesina para los efectos legales correspondientes. La Organización Campesina deberá, en un plazo máximo de 6 meses, comunicar a la Dirección Regional que la finca está libre de ocupantes que no cumplieron con los requisitos de selección. La Dirección Regional tendrá que avalar la información suministrada por la Organización Campesina y evitar que los ocupantes que incumplieron los requisitos de selección vuelvan a entrar al terreno en conflicto. Incumplido este plazo la consecuencia será el archivo del expediente del proceso de compra.

Artículo 40.—Adicionalmente, al cumplimiento de los requisitos aplicables que se establecen en el presente Reglamento para las compras ordinarias, el Instituto deberá documentar que:

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. La Dirección Regional por medio de la Asesoría Jurídica Regional procederá a suscribir un documento con cada uno de los ocupantes seleccionados, en el cual muestre expresamente su aceptación al reordenamiento agrario propuesto por el Instituto.

La totalidad de los ocupantes aceptan someterse a la propuesta productiva que se establezca para el terreno en conflicto.

Los ocupantes aceptarán la imposición de las condiciones y limitaciones establecidas en los artículos 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonizaciones.

Artículo 41.—La falta de cumplimiento de las condiciones aquí establecidas, impide la compra del terreno en conflicto, en cuyo caso el Instituto analizará otras soluciones de acuerdo a los procesos ordinarios de compra de tierras.

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, decide adquirir el inmueble objeto de conflicto, se aplicará en lo pertinente el procedimiento señalado en el Capítulo III de este Reglamento.

Artículo 42.—Si el inmueble no reúne las condiciones mínimas establecidas en este Reglamento, la finca no podrá ser adquirida.

CAPÍTULO VI

De los criterios para la calificación y selección de fincas

Artículo 43.—Los elementos a considerar en el análisis evaluativo de las fincas serán analizados y definidos por la Junta Directiva del Instituto, para lo cual la Dirección Nacional Agraria, remitirá un informe técnico que recomiende modificaciones a la escala de ponderación para predios que se deseen dedicar a un proyecto de granjas familiares y otro para las fincas que se quieren

dedicar para Asentamientos parcelarios de producción agropecuaria. El sistema de calificación entrará en vigencia luego de aprobado por la Junta Directiva.

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 60,0 puntos, de los cuales un mínimo de 19,00 puntos deben ser aportados por el elemento "Clases de Tierras".

CAPÍTULO VII

Responsabilidades y sanciones

Artículo 44.—La violación de alguno de los artículos de este 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, de conformidad con la normativa que regula las acciones de los funcionarios públicos, sin perjuicio de las acciones penales y civiles que puedan entablarse en su contra, previa aplicación del debido proceso.

Artículo 45.—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). La trasgresión de este 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 VIII

Plazos máximos para iniciar los procesos agrarios y de desarrollo

Artículo 46.—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:

Adjudicación: inmediatamente después de la asignación de beneficiarios.

Inducción sobre derechos y deberes de los adjudicados y sus obligaciones para con la Institución: inmediatamente después del acto de asignación.

Control ambiental: inmediatamente después de la asignación de beneficiarios.

Control agrario: 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.

Acciones de apoyo al desarrollo: un mes a partir de la asignación de las familias, esta labor es permanente y tendrá mayor énfasis en los primeros cinco años.

Otorgamiento de escrituras: Inmediatamente después del periodo de prueba.

Artículo 47.—Este Reglamento deroga el Reglamento de Compra de Tierras, aprobado por la Junta Directiva en el artículo N° 3 de la sesión extraordinaria 006-2008, celebrada el 24 de marzo del 2008, publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* N° 76, del 21 de abril del 2008, así como el acuerdo número 14 de la sesión ordinaria 029-09 del 24 de agosto del 2009 y cualquier otra disposición reglamentaria que se le oponga.

Artículo 48.—Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Transitorio I.—Este Reglamento surtirá efectos para todos los expedientes que se encuentran en trámite.

Acuerdo aprobado por unanimidad.

Comuníquese. Acuerdo firme.

Junta Directiva.—Lic. Wálter Ulate Calderón, Secretario General.—1 vez.—O. C. N° 6278.—C-632400.—(IN2010079665).