

DECRETO EJECUTIVO

Nº _____ -MAG

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Y EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

En ejercicio de las facultades establecidas en los artículos 140, incisos 3) y 18) y 146 de la Constitución Política; artículos 27, 28 y 121 de la Ley 6227 del 2 de mayo de 1978, Ley General de la Administración Pública; la Ley 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 9036 de 11 de mayo del 2012 de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (Inder); Ley 2825 del 14 de octubre de 1961, Ley de Tierras y Colonización (ITCO); Ley 5662, de 23 de diciembre de 1974, Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares; Ley 5525 de 2 de mayo de 1974 de Planificación Nacional, Ley Forestal; Ley 7575 publicada en La Gaceta 72 del 16 de abril de 1996; Ley 8131 de 18 de setiembre del 2001, Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos; Ley 7600 de 02 de mayo de 1996, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad; Ley 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 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 6172 del 29 de noviembre de 1977, Ley de Promoción de la Igualdad Social de la Mujer 7142 del 8 de marzo de 1990 y Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, Ley 7935 del 25 de octubre de 1999, así como, a las reformas correspondientes a las normas supra citadas.

CONSIDERANDO:

1°— Que la Ley 9036 de Transformación del IDA en el Inder, en su artículo 1º 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. x de la Sesión Ordinaria x, celebrada el x de marzo de 2020, autorizó a la Presidencia Ejecutiva el envío del Reglamento Ejecutivo al Poder Ejecutivo para su debido proceso.

Por tanto,

DECRETAN:

REGLAMENTO DE LA LEY 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) **Accesiones:** Todos aquellos elementos que se incorporan a un bien inmueble y, que, pasan a ser parte del mismo por estar unidos a él, por acción del hombre o la naturaleza.
- b) **Actividad agraria:** Es el desarrollo de un ciclo biológico para la producción de vegetales, animales u otros organismos como actividad principal, las conexas a ella de transformación, industrialización, valorización y comercialización de productos agrarios, así como las auxiliares a éstas, referidas a actos y contratos propios del ejercicio de la actividad agraria y de desarrollo rural.
- c) **Adquisición extraordinaria:** Aquella adquisición de bienes inmuebles realizada por el Instituto por motivos de conveniencia, utilidad, interés público, o con el fin de resolver conflictos de posesión precaria, o por la aplicación de los artículos 44 y 66 de la Ley 9036 o por cualquier otra causa permitida y contemplada en el ordenamiento jurídico vigente.
- d) **Adquisición ordinaria:** Es la adquisición de bienes inmuebles 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.
- e) **Admisibilidad:** Análisis de cumplimiento de los requisitos generales para acceder a los servicios y beneficios que brinda el Instituto que se definirán en este reglamento.
- f) **Agricultura familiar:** Es una forma de vida de familias en los territorios rurales incluidas las campesinas, indígenas, de pescadores, acuicultores y silvicultores que a partir de su actividad productiva generan alimentos y servicios que contribuyen con la seguridad alimentaria y nutricional, tanto de las familias como de la población. Esta incluye una unidad productiva en la cual la propiedad, la administración y el trabajo son predominantemente y permanentemente familiares, empleándose ocasionalmente mano de obra externa al grupo familiar. Constituye un continuum, desde los sistemas de autoconsumo hasta los sistemas de producción familiar con suficiencia de mercado y de recursos. La agricultura familiar promueve el desarrollo

asociativo, integral y sustentable, así como los principios de comercio justo. Sus bases culturales, ambientales y económicas se encuentran en su entorno familiar y territorial, incorpora, valora y respeta a todos los miembros de la familia, desde las perspectivas de la equidad, inclusión y multiculturalidad y promueve el arraigo y la identidad para la integración generacional, con estricto respeto de los derechos de los niños y de las niñas, de los adultos mayores, de personas con discapacidad y de la legislación que los protege.

- g) **Área afectada por restricciones:** Corresponde a aquellas áreas de un bien inmueble que se encuentran sometidas a algún tipo de restricción legal por parte de 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.
- h) **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.
- i) **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.
- j) **Beneficiario:** Se consideran posibles beneficiarios del Inder a las personas jurídicas sin fines de lucro y las personas físicas contenidas en el artículo 2 de la Ley 9036, así como, las agrupaciones que no son con fines de lucro y se encuentran reguladas en diferentes normas del ordenamiento jurídico, incluyendo, pero no limitado a, grupos de base comunitarias, empresas autogestionarias, las empresas comunitarias campesinas, empresas de economía social solidaria y cualquier otra forma asociativa que se realice sin ánimo de lucro. Podrán ser beneficiarios, también, todos los grupos organizados de hecho, tales como, sociedades civiles de hecho o cualquier otra que funcione materialmente como agrupación organizada sin fines de lucro, aunque no se hayan realizado los trámites formales para constituirse como persona jurídica.
- k) **Canon:** Monto de la cuota dineraria por concepto de alquiler o concesión, 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.

- l) **Censo de ocupantes:** es el estudio censal para determinar las condiciones de áreas ocupadas en un inmueble, propio o perteneciente a un tercero, 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.
- m) **Comité Directivo del Consejo Territorial de Desarrollo Rural:** Órgano responsable de la gestión, y representación del Consejo Territorial de Desarrollo Rural en concordancia con las competencias establecidas en su Estatuto de constitución y funcionamiento, así como este reglamento y demás normativa aplicable.
- n) **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.
- o) **Consejo Territorial de Desarrollo Rural (Consejo Territorial):** Instancia territorial de coordinación y articulación del desarrollo rural, cuyo establecimiento y coordinación será facilitada por el Inder.
- p) **Declaratoria de beneficiario:** Es el acto administrativo que, con fundamento en los estudios de admisibilidad, idoneidad y legalidad, conforme correspondan, determinan si la persona solicitante cumple con todos los requisitos establecidos para ser considerado beneficiario del proyecto aprobado.
- q) **Dotación de Tierra:** Acto administrativo válido y eficaz dictado por la Junta Directiva del Inder mediante el cual el Instituto dota a un administrado el recurso tierra bajo cualquiera de las modalidades permitidas en la ley, sea permiso de uso, concesión, arrendamiento o asignación en propiedad para ser utilizado en el desarrollo de un proyecto, o bien, para resolver un conflicto de posesión de tierras, por reconocimiento de la posesión decenal o para cualquiera de los otros fines permitidos por la ley.
- r) **Estudio de Cumplimiento de Requisitos:** Estudio técnico realizado por el Inder para determinar el cumplimiento de los requisitos que deben ser satisfechos por la persona física o jurídica interesada en acceder a alguno de los servicios que presta la Institución en los territorios rurales.
- s) **Estudio de Idoneidad:** En los proyectos productivos o de servicios, que incluyan dotación de tierra, es el estudio técnico realizado por el Inder mediante la evaluación de las personas físicas 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. En caso de que no se cuente con las habilidades o destrezas, la Institución deberá buscar la forma de aprobar el estudio.

- t) **Factibilidad del proyecto:** Por medio de la formulación de estudios diversos se define la capacidad estructural de un proyecto donde se demuestra que la inversión de recursos permite la generación de retornos de capital y beneficios o contrabeneficios en los territorios rurales. Dentro de estos estudios diversos se encuentran, pero no se limita a los siguientes estudios: de mercado, técnico, legales, de organización y evaluación financiera, económica-social y ambiental cuya profundidad estará determinada por la seguridad razonable que nos permita tomar la decisión de inversión. La factibilidad será una condición necesaria, más no suficiente, para determinar la viabilidad del proyecto.
- u) **Función social de la propiedad:** Concepción de la propiedad desde el punto de vista social y económico, en el sentido de que impone obligación a su propietario de convertir al inmueble en un bien productivo o de aptitud productiva, además de, la obligación del Estado de dotar a todos los sujetos que no tengan bienes productivos, o los tengan en forma insuficiente, y ellos tengan capacidad para desarrollar una actividad empresarial, con esos bienes para que puedan los sujetos incorporarse al proceso productivo, desarrollándose humanamente en los planos social y económico.
- v) **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.
- w) **Instituto:** Instituto de Desarrollo Rural.
- x) **Ley 2825:** Ley de Tierras y Colonización (ITCO), de 14 de octubre de 1961 y sus reformas.
- y) **Ley 8131:** Ley Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos.
- z) **Ley 8220:** Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.
- aa) **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.
- bb) **LGAP:** Ley General de la Administración Pública.

- cc) **Mejoras útiles y necesarias:** Son aquellas que pueden ser utilizadas en la ejecución del objeto del proyecto o actividad que originó la dotación y que era necesario introducir para poder ejecutarlo y que permitan mantener la capacidad productiva del inmueble o incrementarla.
- dd) **Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG):** como rector del sector agropecuario nacional, le corresponde la formulación de las políticas de desarrollo rural.
- ee) **Oficina Territorial:** 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.
- ff) **Persona jurídica:** Para los efectos de la Ley 9036 y este reglamento, las personas jurídicas son organizaciones legalmente constituidas sin fines de lucro, independientemente de que perciban ingresos o no. Se consideran personas jurídicas con fines de lucro a las sociedades mercantiles.
- gg) **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.
- hh) **Plan de Desarrollo Rural Territorial (PDRT):** Instrumento 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.
- ii) **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.
- jj) **Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial (PNDRT):** Instrumento de planificación nacional, que define las acciones y proyectos estratégicos definidos en los Planes de Desarrollo Rural Territorial, en concordancia con la Política de Estado para el Desarrollo Rural Territorial (PEDRT), y en el marco del Plan Nacional de Desarrollo.
- kk) **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 Plan Regional de Desarrollo es el marco orientador de la Región de Desarrollo, que operacionaliza el Plan Estratégico Nacional, el Plan Nacional de Desarrollo 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.

- ll) **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 Plan Nacional de Desarrollo.
- mm) **Posesión Directa:** Ejercicio de la posesión sobre un bien inmueble de forma directa y personalísima sea porque es el poseedor o propietario de la misma y está ejerciendo actos posesorios, en forma personal, a título de dueño como actividad habitual, dirigiendo la actividad de la empresa agraria o de desarrollo rural. La posesión directa permite la contratación excepcional de mano de obra para complementar la propia.
- nn) **Posesión Indirecta:** Cuando la persona es el propietario o poseedor legal de un bien, pero no está ejerciendo los actos posesorios sobre la misma, pero tiene el derecho a ejercerlos y está a cargo de la actividad de la empresa agraria o de desarrollo rural en forma habitual, e ininterrumpida.
- oo) **Poseedor:** Toda persona que ocupa un bien inmueble por más de un año y ejerce actos de posesión, de forma directa o indirecta, sobre el mismo.
- pp) **Proyecto ejecutable:** Es el proyecto que ha sido analizado y avalado por el Fondo de Desarrollo Rural (Fondo de Desarrollo Rural), tomando en cuenta la factibilidad y viabilidad del mismo.
- qq) **Proyecto:** Conjunto de esfuerzos, antecedentes, estudios y actividades interrelacionadas, para obtener un producto, alcanzar objetivos definidos con un plazo, costo, recursos y alcance determinado, dirigidos a un grupo de beneficiarios con el fin de solucionar problemas, aprovechar oportunidades, satisfacer necesidades y generar impactos económicos, sociales y ambientales al desarrollo rural.
- rr) **Propietario:** Quien tiene derecho de propiedad y tiene el bien inscrito a su nombre.
- ss) **Ruta de desarrollo:** Proceso de intervención, tanto para personas físicas como jurídicas, en el cual de forma estructurada y sistemática se establece el conjunto de servicios, tanto del Inder como de otros actores públicos o privados, en la atención de sus problemas, necesidades u oportunidades con el fin de generar mejoras en sus condiciones económicas o sociales. Esta será una de las posibles estrategias de abordaje a los posibles beneficiarios del instituto y será considerado como un proyecto.

- tt) **Sector privado:** Personas físicas o jurídicas que no son consideradas como entes públicos y que sean debidamente clasificadas como micro, pequeñas o medianas productoras para los efectos del Inder.
- uu) **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.
- vv) **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.
- ww) **Seteder:** Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, estipulado en la Sección VII de la Ley 9036.
- xx) **Sociedad de hecho:** Son agrupaciones de personas que funcionan material y colectivamente como una sociedad sin que hayan cumplido con los requisitos formales que establece la Ley para ser reconocidas como una persona jurídica.
- yy) **Suficiencia y aptitud de tierras:** Es la determinación que se realiza sobre los bienes inmuebles que en forma directa o indirecta posee 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.
- zz) **Territorialidad:** Unidad geográfica de planificación, compuesta por un tejido social e institucional, en el cual se desarrollan principalmente actividades rurales, cuya construcción debe darse de manera consensuada con los actores sociales, tomando en cuenta factores sociales, económicos, políticos, culturales, ambientales que son comunes entre la población que ahí coexiste. Promoviendo la inclusión social y procesos de desarrollo sostenible con la participación activa en la toma de decisiones de los actores pertenecientes al territorio.
- aaa) **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.
- bbb) **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).
- ccc) **Viabilidad del proyecto:** Es, por un lado, la posibilidad que tiene un

proyecto de crear las relaciones y articulaciones con los actores que intervienen en un proyecto para el logro de los objetivos, eliminando las amenazas y aprovechando las oportunidades que impone el entorno y, por otro lado, la capacidad de sostenibilidad que tiene el proyecto. La profundidad del análisis de viabilidad estará determinada por la seguridad razonable que permita tomar la decisión de inversión según la naturaleza del proyecto.

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 las físicas que cumplan con los requisitos de la Ley y este reglamento, quienes podrán recibir uno o varios de los beneficios y servicios que brinda la Institución a través del Fondo de Tierras y del Fondo de Desarrollo Rural o cualquier otro beneficio establecido en la Ley 9036 y en el presente Reglamento, para lo cual deberán ser declarados admisibles y cumplir con los requisitos establecidos para cada modalidad del servicio.

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 Junta Directiva, 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 Junta Directiva en el nuevo período constitucional de gobierno, los cuales serán elegidos de la siguiente manera:

- a) **Representante de Gobiernos Locales:** La Unión Nacional de Gobiernos Locales elegirá a su representante ante la Junta Directiva, mediante un procedimiento interno y bajo los mecanismos democráticos que ellos mismos definan.
- b) **Representante de Territorios Rurales:** Cada Comité Directivo de los Consejos Territoriales elegirá una representación, los cuales sesionarán en Asamblea General para escoger la terna que será propuesta para ser nombrado el representante de los territorios rurales respetando la normativa de igualdad real de la Mujer en los procesos de participación para el desarrollo, mediante los procesos democráticos que se definan en ese momento. 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 las personas candidatas ponderadas en primer, segundo y tercer lugar de elección. La representación electa será ratificada por el Consejo de Gobierno según el orden de elección aportado pudiendo este órgano, mediante resolución razonada y motivada, descartar 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 Agropecuario:** la representación del Foro Nacional Mixto Agropecuario que se encuentre debidamente acreditado 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 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 Junta Directiva nombrar a la persona que ocuparía el cargo de auditor y subauditor 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 Junta Directiva nombrar a la persona que ocuparía el cargo del Gerencia General, 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 Junta Directiva, 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 hasta seis años y podrán ser reelegidos.

CAPITULO V - POLÍTICAS PÚBLICAS, PLANIFICACIÓN Y PLAN DE DESARROLLO

Artículo 12°- Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial

La Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial establecerá el marco institucional que orientará la formulación, ejecución y evaluación del Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial, 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 el MAG, MIVAH y el MIDEPLAN, coordinará interinstitucionalmente para la elaboración del Plan Nacional en lo atinente al desarrollo rural territorial, debiendo articular la Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial con los planes regionales, territoriales, sectoriales, así como los compromisos y responsabilidades de la Administración Pública.

El Plan Nacional de Desarrollo se realizará por períodos de cinco años y será revisado anualmente, pudiendo modificarse en cualquier momento cuando se considere necesario.

Artículo 13°- 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 Planes de Desarrollo Rural Territorial, de modo que, contribuyan con los lineamientos generales de política y planificación en materia de desarrollo rural.

El Plan de Desarrollo Rural Territorial deberá formularse atendiendo a los lineamientos establecidos por la Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial y considerando las directrices estratégicas del Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial y de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial. Los Planes de Desarrollo Rural Territorial se comunicarán al COREDES correspondiente, para su análisis y consideración en la elaboración del respectivo PRD, para su articulación con las políticas sectoriales relacionadas con ordenamiento territorial y asentamientos humanos, entre otras, y con el Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial, para su posible incorporación en el Plan Nacional de Desarrollo.

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 14°- Ejecución de la Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial, Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial e impulso y facilitación de los Plan de Desarrollo Rural Territorial

El Inder, como ente ejecutor de la Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial, deberá coordinar la ejecución del Plan Nacional de Desarrollo Rural

Territorial con las instancias sectoriales e intersectoriales establecidas y atender las directrices estratégicas de la Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial.

Los mecanismos para el seguimiento y evaluación permanente de la Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial, serán establecidos por la SETEDER, bajo la normativa establecida en el Sistema Nacional de Planificación u otras normativas aplicables.

CAPITULO VI - CONFORMACIÓN DE LA SECRETARÍA TÉCNICA DE DESARROLLO RURAL

Artículo 15°- 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 16°- 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 17°- Constitución de los Consejos Territoriales

De conformidad con lo establecido en el artículo 8 inciso a) y artículo 13 de la Ley 9036, en cada territorio deberá conformarse un Consejo Territorial, que tendrá como función la participación en la formulación de los Planes de Desarrollo Rural Territorial dentro del marco de lo que la Ley establece y la fiscalización, a través de la denuncia pública. A su vez, los Consejos Territoriales estarán conformados por cuatro órganos: a) Una Asamblea General (AG), b) un Comité Directivo (CD), c) la Asesoría Territorial y d) la Fiscalía.

Artículo 18°- 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 un mes de anticipación a la realización de la sesión de Asamblea, ante la oficina correspondiente del Inder, presentando para ello los documentos que se soliciten en el formulario de acreditación, los estatutos y los reglamentos para luego ser validados por el Comité Directivo.

Los miembros de la Asamblea Constitutiva formarán parte de la Asamblea General del Consejo Territorial sin necesidad de que deban acreditarse nuevamente.

Las personas que deseen formar parte de la Asamblea General, y no fueron acreditadas en la Constitutiva, deberán acreditarse en el domicilio correspondiente, aportando los requisitos establecidos en los estatutos y reglamentos.

Si una persona acreditada no participa injustificadamente en dos asambleas consecutivas quedará excluida su acreditación siguiendo de previo el debido proceso establecido en la normativa vigente para tal efecto.

Artículo 19°- Modalidades de acreditación

Podrán acreditarse como miembros del Consejo Territorial: 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 no podrá exceder del 20% de la totalidad de miembros inscritos en la Asamblea General. En los casos en los que se haya sobrepasado este límite, deberá dársele preferencia a la acreditación de grupos organizados de hecho, y se deberá velar por que no se acrediten más personas físicas, hasta tanto la cantidad de personas físicas representantes sea menor, por cualquier causa, al 20% de la totalidad.

En el caso de los grupos de base comunitaria, los mismos deben ser organizaciones reconocidas que operen en el territorio y que pueden demostrar de alguna forma su existencia y la legitimación del representante que postulan ante el Consejo Territorial.

Los estatutos de cada Consejo Territorial deberán definir las formas en las que se legitimarán los grupos y sus formas de participación.

Artículo 20°- Asamblea General de los Consejos Territoriales

La Asamblea General se constituirá como una instancia permanente de participación y discusión de los actores sociales en los territorios rurales.

Habrán tres tipos de Asambleas: a) la Constitutiva que es aquella que da por constituido el Consejo Territorial, 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 su Estatuto Constitutivo y de Funcionamiento, y c) las Extraordinarias a realizar cada vez que se considere necesario según lo dispuesto en los Estatutos.

Las Asambleas Generales 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 podrá reunir luego de transcurridos treinta minutos en segunda convocatoria, 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 una vez transcurridos treinta minutos en tercera convocatoria con la cantidad de acreditados suficientes para cubrir los puestos titulares y suplentes del Comité Directivo y la Fiscalía.

Si no se pudiere realizar la asamblea ordinaria en la fecha establecida en el Estatuto, el Comité Directivo a través de su Secretaría podrá convocar nuevamente, en un máximo de quince días hábiles de 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 Asambleas Generales serán convocadas por la Secretaría del Comité Directivo con el apoyo logístico del Inder, y sus acuerdos, se tomarán por la mitad más uno de los presentes, excepto en los casos establecidos en el estatuto o este reglamento en los que se requiera una mayoría diferente.

Artículo 21°- Competencias de la Asamblea General.

Las competencias de la Asamblea General son:

- a) Aprobar el Estatuto, la reglamentación de funcionamiento interno y sus modificaciones.
- b) Elegir, ratificar o remover a los miembros del Comité Directivo.
- c) Aprobar los Planes de Desarrollo Rural Territorial.
- d) Aprobar los planes de trabajo e informes presentados por el Comité Directivo.
- e) Nombrar al o los representantes de la Fiscalía.

La Asamblea General elegirá a los miembros titulares y suplentes del Comité Directivo 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 representantes de las poblaciones en condiciones de vulnerabilidad, 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, cada gobierno local representado en el territorio tendrá derecho a un puesto en el Comité Directivo, si lo desea, 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 Asamblea General. En caso de ausencia permanente de un miembro titular, su suplente tomará el cargo de forma titular, por el tiempo restante del período.

Si al final del período de nombramiento de los miembros del Comité directivo existieren causas extraordinarias que impidan la realización de la Asamblea correspondiente, los miembros del Comité Directivo se mantendrán en su puesto hasta que se pueda realizar dicho nombramiento.

Artículo 22°- Comité Directivo del Consejo Territorial

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

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

Los miembros del Comité Directivo durarán en su cargo el periodo que fije el estatuto aprobado por la Asamblea General, 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 Consejo Territorial, salvo en el caso de las instituciones públicas.

Artículo 23°- Cargos en el Comité Directivo

El Comité Directivo 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. Representar al Consejo Territorial en las instancias del COREDES y otras instancias de interés para el Desarrollo Rural. La Presidencia deberá representar a la sociedad civil.
- b) Vicepresidencia: Asumir las funciones de la Presidencia cuando ésta 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 Comité Directivo 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 de mayor edad.

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

En el caso de los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretaría de Actas, estos serán elegidos a lo interno del Comité Directivo por dos años con posibilidades de reelección por una única vez.

Artículo 24°- Funciones

Le corresponderá al Comité Directivo las funciones de:

- a) Promover la activa e informada participación de los miembros.
- b) Asegurar la comunicación de los miembros a sus bases o representados.
- c) Promover el desarrollo integral del territorio.
- d) Formular el Plan de Desarrollo Rural Territorial, para lo que se debe considerar su correlación con el Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial.
- e) Gestionar con las instituciones, organismos diversos, Organismos No Gubernamentales (ONGs), empresa privada y los demás actores del territorio, los recursos necesarios para la ejecución del Plan de Desarrollo Rural Territorial.
- f) Concertar la ejecución del Plan de Desarrollo Rural Territorial con los gobiernos locales, las instituciones, empresa privada y los demás actores del territorio.
- g) Realizar anualmente una rendición de cuentas ante la Asamblea General.
- h) Elaborar el Reglamento Interno de Funcionamiento (RIF) del Comité Directivo.
- i) Conocer y recomendar los proyectos de impacto territorial.
- j) Elaborar su plan de trabajo anual y presentarlo ante la Asamblea General para su aprobación.
- k) Promover que las instituciones estatales que están presentes en el territorio incorporen en sus planes operativos lo correspondiente al Plan de Desarrollo Rural Territorial y velar por que se ejecuten dichos planes.

Artículo 25°-Fiscalía

La Asamblea General nombrará la o las personas para ocupar el cargo de Fiscal que será un órgano de vigilancia de la labor del Comité Directivo y que tendrá voz, pero sin voto en todas las sesiones de dicho órgano. Será nombrado por un

período igual al Comité Directivo y rendirá un informe anual a la Asamblea General en su reunión ordinaria. Tendrá acceso a todos los expedientes, documentos y sesiones del Comité Directivo, de las comisiones y mesas de trabajo, estando obligados todos los miembros del Consejo Territorial a entregarle toda la información que este requiera.

Artículo 26°- Asesoría Territorial

El Inder participará en todos los Consejos Territoriales, a través de un órgano asesor del desarrollo territorial 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 y será el único representante que podrá tener el Instituto ante el Consejo Territorial. El Asesor Territorial designado por el Inder, o sus sustitutos, podrán participar con voz, pero sin voto, en todas las sesiones de la Asamblea General, del Consejo Directivo, de las comisiones y mesas de trabajo que se nombren en los Consejos Territoriales.

Artículo 27°- Resolución de Conflictos

Si cualquier miembro del Consejo Territorial de Desarrollo Rural considerará que se ha violentado alguno de sus derechos de participación o elección podrá recurrir ante el Inder, a través del Fondo de Desarrollo Rural, para que resuelva la controversia. De la misma forma podrá solicitar esta intervención cualquier solicitante de acreditación para participar de una Asamblea General que considere que haya sido injustamente rechazado. La resolución que dicte el Inder será de acatamiento obligatorio para los Consejos Territoriales.

El Fondo de Desarrollo Rural propondrá los lineamientos necesarios para definir los órganos y procedimiento de resolución de estos conflictos, para que sean aprobados por la Administración Superior.

Artículo 28°- Del apoyo del Inder a los Consejos Territoriales

Para aplicar el artículo 11 de la Ley 9036, en cuanto al apoyo que brindará el Inder para el funcionamiento de los Consejos Territoriales y la formulación de los Planes de Desarrollo Rural Territorial, se deberán realizar las normas internas administrativas necesarias que regulen dicha actividad.

CAPITULO VIII – PLANES DE DESARROLLO RURAL TERRITORIAL

Artículo 29°- Planes de Desarrollo Rural Territorial

Los Planes de Desarrollo Rural Territorial serán formulados por el Comité Directivo del Consejo Territorial, para lo cual el Inder será facilitador del proceso, para posteriormente ser elevados a aprobación de la Asamblea General. El Inder actuará como facilitador de los procesos y de la creación de espacios de participación sectorial e intersectorial. El Plan de Desarrollo Rural Territorial es un

instrumento esencial para la territorialización de las políticas públicas, deberá elaborarse con un enfoque de ordenamiento territorial, con respeto a las disposiciones del plan regulador local, si existiere, e incluir acciones dirigidas a mejorar las condiciones de la población más vulnerable en los territorios. Adicionalmente, deberá contemplar el apoyo de las instancias público-privadas participantes en el desarrollo del territorio.

En su elaboración se deberá tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Los principios orientadores de la ley 9036, la Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial, el Plan Nacional de Desarrollo, la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, el Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial, Planes Cantonales de Desarrollo Humano y los lineamientos sectoriales vigentes.
- b) Las aspiraciones de los actores sociales de los territorios, en función de una visión consensuada.
- c) Estrategias, componentes, objetivos, acciones, metas y recursos necesarios para su ejecución en el corto y mediano plazo, con un horizonte de cinco años.
- d) 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.

Artículo 30°- De la formulación, seguimiento y evaluación de los Planes de Desarrollo Rural Territorial

La Seteder diseñará la metodología para la formulación, seguimiento y evaluación de los Planes de Desarrollo Rural Territorial, tanto de los procesos, como de los resultados.

Artículo 31°- Los convenios

Los Consejos Territoriales promoverán la suscripción de convenios entre entidades públicas y/o privadas que asuman compromisos concretos para la ejecución de los Planes de Desarrollo Rural Territorial, que deberán cumplir con las disposiciones internas y externas, así como las de la Contraloría General de la República.

TITULO II - FONDOS DE TIERRAS Y DE DESARROLLO RURAL

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 32°- 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 Dirección de Desarrollo Rural Territorial, quienes elaborarán la propuesta que se presentará a la Junta Directiva para su aprobación, la cual deberá respetar los parámetros presupuestarios establecidos en la Ley 9036.

Artículo 33°- 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 en cumplimiento de los objetivos de la Ley:

- a) Proponer a la Dirección de Desarrollo Rural Territorial 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 a la Dirección de Desarrollo Rural Territorial 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 Consejos Territoriales;
- 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 34°- 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 Gerencia General, 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 Junta Directiva conforme con la recomendación técnica de la Gerencia General, la Dirección de Desarrollo Rural Territorial, el Fondo de Desarrollo Rural y el Fondo de Tierras.

CAPÍTULO II - DE LOS PROYECTOS

Artículo 35°- De los proyectos

Se considerará el Plan de Desarrollo Rural Territorial 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 ejecutable en los términos del artículo 40 de este reglamento, sin embargo, para el traspaso contemplado en el artículo 85 inciso c) de la Ley 9036 no se requiere la existencia de un proyecto. La dotación de lotes de vivienda se regula exclusivamente en los artículos 87 y siguientes de este reglamento y tampoco requieren de un proyecto.

Cuando exista un proyecto, servicio o actividad que no incluya dotación de tierra se deberá cumplir con los requisitos de admisibilidad establecidos en el artículo 44 de este reglamento.

Cuando se trate de beneficios o servicios se deberá cumplir con los requisitos de admisibilidad propios de ese servicio o beneficio, sin que sea necesaria la presentación de un proyecto.

Todo proyecto que implique construcciones y edificaciones deberá cumplir con el plan regulador local, si existiere, y la demás normativa aplicable.

Artículo 36°- Tipos de proyectos

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

- a) Proyectos productivos o de servicios que son aquellos destinados para el autoconsumo o generadores de ingresos, ganancias, excedentes o retribuciones, y que pueden ser de diversa naturaleza (agropecuarios, industriales, comercio, turismo y otros).
- b) Proyectos sociales o comunales son aquellos cuyo objetivo está orientado a resolver requerimientos o necesidades de la población en los territorios rurales (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) La dotación de inmuebles para vivienda está regulada en los artículos 87 y siguientes.

Artículo 37°- Responsable de definir lineamientos

El Fondo de Desarrollo Rural propondrá ante la Dirección de Desarrollo Rural Territorial los lineamientos, procedimientos y formatos necesarios para la presentación, estudio y análisis de los proyectos y rutas de desarrollo, quien lo elevará ante la Gerencia General o Presidencia Ejecutiva para su trámite correspondiente.

Así mismo, se encargará de fiscalizar y evaluar la ejecución de esta normativa para promover la mejora a los mismos.

Artículo 38°- Presentación de proyectos

Podrán presentar proyectos ante el Inder, las personas físicas o personas jurídicas sin fines de lucro (especialmente grupos vulnerables, entre estos con orden de prelación las mujeres rurales), los Consejos Territoriales, organizaciones sociales o comunales, instituciones del Estado, universidades públicas y privadas, y cualquier agrupación localizada en los territorios rurales, aunque no formen parte del Consejo Territorial.

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 39°-Declaratoria de ejecutabilidad de los proyectos

Los proyectos podrán ser revisados, modificados y adaptados a las circunstancias sobrevinientes durante cualquier etapa del mismo. Todo proyecto que sea modificado deberá someterse nuevamente al proceso de declaratoria de ejecutabilidad anteriormente descrito. En los proyectos con dotación de tierra, las modificaciones realizadas al proyecto no podrán nunca ir en contra de la capacidad de uso de la tierra.

Para la ejecución de los proyectos sociales o comunales se aplicarán criterios de sostenibilidad y enfoque territorial. Se debe demostrar que el mismo cubre los costos de 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.

CAPÍTULO III –SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS

SECCIÓN I - GENERALIDADES

Artículo 40°- De las instancias territoriales y descentralización

El Inder por medio de las instancias regionales y territoriales, conforme dispongan los lineamientos internos, realizará el análisis de los requisitos de admisibilidad para los diferentes beneficios o servicios que se ofrecen y aplicará los estudios sociales y técnicos para determinar la idoneidad cuando corresponda.

Artículo 41°- Documentos a presentar por la persona física solicitante para la declaratoria de beneficiario vinculado con la dotación de tierra:

Toda persona física solicitante de un beneficio o servicio deberá presentar, al menos, los siguientes documentos:

- a) En caso de solicitantes costarricenses debe presentarse la cédula de identidad vigente para verificar la identidad del solicitante y ser fotocopiada por el funcionario que recibe la solicitud.
- b) En caso de extranjeros deberá presentar cédula de residencia permanente, vigente y libre de condición, de la persona solicitante y su cónyuge o conviviente de hecho, si la hubiere.
- c) En el caso de las personas nacidas antes de 1951 o extranjeros deberán presentar certificación de nacimiento y de estado civil del Registro Civil costarricense. En el caso de los extranjeros deberán presentar una declaración jurada notarial, 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, carta de asociaciones o comités vecinales y/o certificaciones de estudio de una institución educativa reconocida legalmente, declaración jurada simple rendida ante el funcionario Inder o testigos que demuestren el lugar de residencia, de trabajo, de actividad social o de estudio.
- e) Declaración Jurada simple rendida ante el funcionario Inder 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, manifestando cual es el origen de la adquisición, si se trata de bienes que se encuentran en coposesión con otras personas, la extensión y construcciones u otras obras dentro del inmueble.
- f) Declaración Jurada simple rendida ante el funcionario Inder de que no se

encuentra afectada o restringida bajo el régimen de prohibiciones establecido en el artículo 47 de la Ley 9036.

- g) 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 42°- Documentos a presentar por la persona jurídica solicitante para la declaratoria de beneficiario vinculado con la dotación de tierras

- a) Certificación de la personería jurídica vigente con un máximo de tres meses de expedida al momento de su presentación.
- b) Cédula de identidad del representante para ser verificada y fotocopiada por la Institución.
- c) Declaración Jurada simple rendida ante el funcionario Inder, 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.
- d) Declaración Jurada simple rendida ante el funcionario Inder, 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, manifestando cual es el origen de la adquisición, si se trata de bienes que se encuentran en coposesión con otras personas, la extensión y construcciones u otras obras dentro del inmueble.
- e) Declaración Jurada simple rendida ante el funcionario Inder 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.
- f) Certificación del Instituto Nacional de Seguros (INS) de que tiene póliza de riesgos laborales vigentes y se encuentra al día en las obligaciones.

Artículo 43°- Documentos a presentar por la persona física solicitante para la admisibilidad vinculada con otros servicios o beneficios

Para definir la admisibilidad a otros servicios y beneficios del Instituto donde no se requiera la idoneidad deberán presentarse los documentos contenidos en el artículo 42 incisos a), b) y d) de este Reglamento, y cualquier otro que se determine en regulaciones específicas de esos servicios o beneficios.

Artículo 44°- Recopilación de oficio

El Inder deberá recopilar los siguientes aspectos del solicitante de forma oficiosa:

- a) Verificación en el Registro Nacional de la Propiedad (RNP), de la(s) persona(s) solicitante(s) e hijos que dependen económicamente, de si son propietarios o no

de 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) 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.

Estos documentos, en el caso de personas jurídicas, solo deben ser consultados para la persona jurídica y no a los miembros o trabajadores de la misma.

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 requerir la prórroga del plazo para lo cual deberá justificarla. Si la persona no subsana en tiempo su solicitud será declarado sin derecho al trámite conforme lo establece el artículo 264 de la Ley General de la Administración Pública.

Artículo 45°- 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 posesión en precario 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 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 PARA PROYECTOS CON DOTACIÓN DE TIERRAS

Artículo 46°- Requisitos para la persona física

Toda persona física para poder ser considerada como elegible a dotación de tierra deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Ser costarricense o extranjero con 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) No ser gran productor o productora o empresa, según los parámetros propuestos por la Dirección de Desarrollo Rural Territorial y aprobados por la Junta Directiva para la categorización de los productores y empresas, según la naturaleza del proyecto. Si el solicitante no pudiese ser categorizado, por no ser productor al momento de ser estudiado, se considerará que cumple con el requisito de no ser gran productor. Se aceptará, para estos efectos, la certificación emitida por la autoridad competente;
- e) Comprometerse a mantener el uso aprobado de la tierra conforme con el proyecto;
- f) Tener capacidad jurídica para obligarse.

Artículo 47°- Requisitos para la persona jurídica

Toda persona jurídica para poder ser considerada como elegible a dotación de tierras deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Ser una persona jurídica sin fines de lucro, para lo cual, únicamente se consideran personas jurídicas con fines de lucro a las sociedades mercantiles conforme se establecen en el Código de Comercio y otras leyes mercantiles;
- 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 organización no puede haber fenecido al momento de solicitar el beneficio.
- c) No ser gran productor o productora o empresa, según los parámetros propuestos por la Dirección de Desarrollo Rural Territorial y aprobados por la Junta Directiva para la categorización de los productores y empresas, según la naturaleza del proyecto. Si el solicitante no pudiese ser categorizado, por no ser productor al momento de ser estudiado, se considerará que cumple con el requisito de no ser gran productor. Se aceptará, para estos efectos, la certificación emitida por la autoridad competente;
- d) Tener experiencia en gestión de proyectos;
- e) No poseer tierra, o que, la que tenga sea insuficiente o no apta para el proyecto propuesto;
- f) Comprometerse a mantener el uso aprobado de la tierra conforme con el proyecto;
- 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 48°- Del cónyuge o conviviente en unión de hecho

En el evento que el solicitante de asignación 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, ambos se considerarán como solicitantes del beneficio. 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 un conviviente que no cumpla con los requisitos del matrimonio o unión de hecho en los términos indicados, el estudio se realizará a ambos, pero la dotación se realizará a favor únicamente de la persona solicitante que tenga libertad de estado, 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 de oficio o a petición de parte para incluir a ambos en la dotación por partes iguales.

Si la persona solicitante se encuentra casado o casada y no tiene convivencia con su cónyuge, el Instituto deberá realizar un análisis de la situación particular de cara al interés social mediante la aplicación de criterios de oportunidad, mérito y conveniencia.

Artículo 49°- 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 siguientes:

- a) Arraigo domiciliario: Significa que el solicitante tiene su domicilio principal en el territorio.
- b) 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.
- c) Arraigo social: Se presenta cuando un solicitante domiciliado en un territorio rural 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 en el territorio rural en el que se desarrollará el proyecto. Se considera que existe arraigo social, también, cuando el solicitante se encuentra cursando estudios formales –académicos o técnicos- en el

territorio rural.

Artículo 50°- 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.

Artículo 51°- Tenencia 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) Permiso de uso de la tierra;
- h) Concesión;
- i) Cualquier otro que permita legalmente al solicitante realizar actos posesorios sobre el terreno o predio.

Artículo 52°- 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 la ruta de desarrollo o el proyecto aprobado.

Artículo 53°- 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 reúna las características necesarias para la ejecución del proyecto propuesto;
- b) Cuando el terreno tiene un uso permitido y adecuado para el proyecto según los parámetros aplicables a la naturaleza del proyecto propuesto, sin embargo, no permite la realización o ejecución del mismo 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 que no permiten el uso privado de las tierras, o cualquier otra razón legal o técnica que no permita la explotación del mismo.

- d) Cuando el uso, usufructo o posesión del terreno es precario y no asegura la continuidad y viabilidad del proyecto, incluyendo cuando dicho derecho es temporal y no cubre el plazo de ejecución del proyecto.

Artículo 54°- 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 la extensión del terreno no es suficiente para ejecutar el proyecto propuesto.

Artículo 55°- 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.

Cuando se solicite un nuevo beneficio o servicio por parte de una persona previamente declarada como admisible, deberá comprobarse el cumplimiento de los requisitos, solamente si se ha dado una modificación en sus condiciones que afecte su admisibilidad o si han transcurrido más de cuatro años de su declaratoria.

Si el solicitante es un beneficiario de dotación de tierra que está aplicando para un beneficio o servicio para ser utilizado en el proyecto para el cual fue dotado y se encuentra dentro del período de limitaciones o se encuentra bajo el período de vigencia del arrendamiento, no deberá realizarse un nuevo estudio de admisibilidad.

SECCIÓN III - ESTUDIO DE IDONEIDAD

Artículo 56°- Aplicación del estudio de idoneidad para proyectos con dotación de tierra

El Fondo de Desarrollo Rural elaborará los instrumentos de ponderación de los parámetros que permitan definir si la persona es idónea o no para ejecutar las rutas de desarrollo o los proyectos propuestos.

Para los proyectos que por sus características se requiera contar con conocimientos o habilidades específicas se podrá establecer parámetros específicos para ser evaluados en el estudio de idoneidad.

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, que contenga dotación de tierra.

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 57°- Subsanación de requisitos o documentos

En caso de que se determine la falta de requisitos o la necesidad de aclaración de información presentada, se 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 o bien por la entidad que debe expedirlos, no sea posible obtenerlos dentro de dicho plazo. En tal caso, el interesado deberá demostrar efectivamente dicha circunstancia. Tal situación suspende el trámite del estudio hasta por el plazo que se exprese en el comprobante que deberá aportar el interesado.

No se dará curso a ninguna solicitud sin que se hayan subsanado los requisitos. Vencido el plazo otorgado sin que la persona solicitante haya cumplido con la subsanación, la Oficina Territorial respectiva procederá mediante acto motivado a declarar de oficio al solicitante sin derecho al correspondiente trámite y su posterior notificación.

Artículo 58°- Dotaciones a entes públicos

El estudio de admisibilidad e idoneidad no debe aplicarse en el caso de dotación de inmuebles para instituciones estatales bajo cualquier modalidad como donaciones, arrendamientos, asignaciones, concesiones o cualquier otro. En el caso de dotación a entes estatales no se aplicarán las limitaciones contenidas en el artículo 66 o 71 de la Ley 9036.

SECCIÓN IV – DECLARACIÓN DE BENEFICIARIOS

Artículo 59°- Del proceso de Declaración de beneficiarios

Le corresponderá a la Jefatura de la Oficina de Desarrollo Territorial la verificación de requisitos y la aprobación de la condición de admisibilidad. Mientras que la aprobación de la condición de idoneidad, será establecida a través de los procedimientos que defina para ello la Dirección de Desarrollo Rural Territorial.

Artículo 60 - Declaratoria de Beneficiario para proyectos con componente de tierra

En los proyectos que incluyen dotación de tierra una vez superado, en forma positiva, el análisis de admisibilidad y el estudio de idoneidad, cuando corresponda, se declarará al solicitante como posible beneficiario del proyecto propuesto.

Para el resto de los servicios o beneficios del Inder, una vez constatado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad y cualquier otro requisito o estudio que imponga la normativa específica aplicable a cada beneficio, se declarará al solicitante como posible beneficiario del mismo.

Artículo 61°- Notificación a los solicitantes

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

Artículo 62°- Impugnación

Todo aquel solicitante a quien le haya sido rechazada su declaratoria de posible beneficiario, por ser inadmisibles o inidóneos, 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 Junta Directiva. 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, sin perjuicio de que si es presentado en otra oficina se le dé trámite.

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

Artículo 63°- Vigencia del estudio de idoneidad en los proyectos pospuestos

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 V - FASE RESOLUTORIA

Artículo 64°- Elevación del expediente completo

Una vez que conste en el expediente haberse declarado la ejecutabilidad del proyecto, el estudio resolutorio de beneficiario de todas las personas solicitantes, la resolución de todas las impugnaciones presentadas si las hubiera, aprobada la modalidad de dotación de tierra, cuando hubiere, y habiéndose concluido con cualquier otro trámite necesario, el Fondo de Tierras y el Fondo de Desarrollo Rural emitirán su recomendación positiva o negativa para que el mismo sea elevado por la Dirección de Desarrollo Rural Territorial ante la Junta Directiva, con todos los antecedentes que la fundamentan, para su resolución final.

Artículo 65°- Notificación de resolución final

La resolución final será notificada por la Oficina Territorial correspondiente a cada una de las personas solicitantes quienes podrán interponer el recurso de revocatoria ante la Junta Directiva 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 Junta Directiva se encargará únicamente de elevarlo ante el Tribunal Agrario, junto con el expediente completo, cumpliendo todos los lineamientos de dicho órgano, sin pronunciarse sobre su admisibilidad.

Artículo 66°- Condición resolutoria de resolución final

El acuerdo de Junta Directiva 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 - DE LOS MODELOS DE DOTACIÓN DE TIERRAS

Artículo 67°- Dotación de tierras para proyectos

A efectos de procurar el avance, ejecución y viabilidad de las rutas de desarrollo y 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, se hará por medio de alguno de los dos modelos previstos en la ley, a saber: a) el arrendamiento como modelo prioritario, b) la asignación como modelo de aplicación justificada, c) permiso de uso y d) concesión en tierras de dominio público que se encuentren bajo administración del Instituto y que se regularan en sus reglamentos

específicos.

Dicha dotación, podrá realizarse también a personas físicas o jurídicas, que tengan bienes inmuebles inscritos o no a su nombre, siempre y cuando la persona solicitante demuestre carecer de un inmueble apto o que resulte insuficiente 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 responder a las condiciones identificadas en los proyectos de la actividad agropecuaria, agroindustrial, industria, comercio, turismo, ambientales, servicios, de interés social, cultural, deportivo y comunal, entre otros, del respectivo territorio.

Artículo 68°- 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 ser dotado por medio del modelo de asignación en propiedad. El uso del modelo de asignación deberá fundamentarse técnicamente conforme a las necesidades particulares del proyecto, sin perjuicio de las potestades de la Junta Directiva en aplicación del artículo 24 inciso c) de la Ley.

La dotación colectiva de tierra tendrá preferencia sobre la dotación individual y dentro de esta modalidad se dará preferencia a las cooperativas y a las organizaciones sociales de base y de integración.

Artículo 69°. Dotación en casos de conflictos por posesión en precario.

Aquellos casos en que el Inder deba intervenir en un conflicto por posesión en precario, lo hará siguiendo los procedimientos establecidos en los artículos 92 y siguientes 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 poseedores y la persona propietaria del bien. No obstante, previo a tomar la decisión de una posible adquisición por compra o expropiación, 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 el desarrollo de un proyecto de las actividades económicas y sociales contempladas en este Reglamento serán posibles beneficiarios de un proyecto con dotación de tierra.

Artículo 70°- 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 promoverá la atención de los siguientes grupos de población rural: adultos mayores, población con discapacidad, mujeres, minorías étnicas, jóvenes, entre ellos egresados de colegios técnicos-profesionales -cooperativas y organizaciones

sociales de base y de integración, así como las poblaciones descritas en el artículo 63 de la Ley de Tierras y Colonización. La atención focalizada a los grupos señalados previamente se procurará alcanzar de la siguiente forma:

- a) Fomentando proyectos específicos para atender a personas pertenecientes a estos grupos;
- b) Orientar metodológicamente la formulación de los Planes de Desarrollo Rural Territorial para que se incluyan acciones y proyectos dirigidos a atender las necesidades de estas poblaciones y propiciar los acuerdos de articulación o cooperación con entidades públicas y privadas especializadas en estos grupos;
- c) Estableciendo instrumentos adecuados para realizar los estudios sociales y técnicos que se adapten a las capacidades de estos grupos.

SECCIÓN II – MODALIDAD DE DOTACIÓN POR ARRENDAMIENTO

Artículo 71°- Vigencia del Arrendamiento

La dotación de tierra mediante la modalidad de arrendamiento será eficaz desde el momento en que se firma el contrato correspondiente y el acta de puesta en posesión. El plazo de arrendamiento corre a partir del momento en que se cumplan ambas condiciones.

Artículo 72°- Contratos de Arrendamiento

El clausulado del contrato de arrendamiento será definido por el Instituto, a través de la unidad funcional en esta materia, llámese Fondo de Tierras; considerando lo establecido en los artículos 53, 55 y 67 de la Ley 9036,68 de la Ley 2825 y las condiciones propias de cada ruta de desarrollo o proyecto.

Artículo 73°- Plazo del Contrato

El plazo de vigencia del contrato será definido conforme el artículo 53 de la Ley 9036 y de conformidad con lo que se establezca en cada ruta de desarrollo o proyecto.

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 74°- Aprovechamiento del arrendamiento

El arrendamiento debe ser aprovechado directamente por la persona beneficiaria, sea esta física o jurídica. Sin embargo, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 55, inciso b) de la Ley N° 9036, la Junta Directiva podrá autorizar la cesión total o parcial de este derecho, cuando la Dirección de Desarrollo Rural Territorial en conjunto con los Fondos de Tierras y Desarrollo así lo recomienden. Para ello,

previamente se deberá emitir una resolución que declare al cesionario apto para continuar con el arrendamiento, la cual deberá contener la justificación técnica y legal otorgada por la Oficina Territorial y también la evaluación del equipo técnico regional.

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 73 de este reglamento.

Artículo 75°- Monto del canon y ajustes

El monto del canon a pagar para los arrendamientos será fijado por la Junta Directiva de conformidad con el estudio técnico elaborado por la Dirección de Desarrollo Rural Territorial. El canon estará diferenciado según la naturaleza de los proyectos de desarrollo para los que se otorga el arrendamiento.

De acuerdo con el criterio técnico establecido y la naturaleza del proyecto, la Junta Directiva, podrá otorgar plazos diferenciados de pago o periodos de gracia en los que no se cobrará dicho canon.

Artículo 76°- Prevención

En caso de que exista un incumplimiento de las obligaciones contraídas, deberá la Oficina Territorial prevenir por una sola vez al arrendatario, para que subsane el incumplimiento dentro del plazo que técnicamente y acordado entre las partes se determine según la irregularidad detectada. Transcurrido dicho plazo sin que el arrendatario corrija su incumplimiento se procederá a iniciar el proceso de resolución contractual.

Artículo 77°- De la 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 Oficina Territorial correspondiente procederá a declarar resuelto el contrato por aplicación automática de la ley. En los demás supuestos de ley o del contrato de arrendamiento deberá realizarse el proceso administrativo ordinario contenido en los artículos 308 y siguientes de la LGAP, así como los artículos 98 y siguientes, en lo aplicable de este Reglamento. Dentro del procedimiento de resolución contractual deberá determinarse si existe obligación del Inder para el pago de mejoras al arrendatario.

SECCIÓN III - MODALIDAD DE DOTACIÓN DE TIERRA POR ASIGNACIÓN

Artículo 78°- 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 y naturaleza 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 Oficina Territorial deberá fiscalizar anualmente el 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 se deberá intimar al asignatario en periodo de prueba para que cumpla según lo estipulado y de no hacerlo dentro del plazo otorgado, se iniciará el respectivo procedimiento de resolución del contrato. La intimación notificada a 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 del procedimiento administrativo de resolución contractual al asignatario, se entenderá que el período de prueba fue superado y tendrá derecho a que se le otorgue el título de propiedad conforme con el artículo 62 de la Ley N° 9036.

Artículo 79°- 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. Así como las que se establezcan para la ejecución del proyecto.

Artículo 80°- Entidades Públicas

Cuando se trate de dotación de tierras para Instituciones Públicas, sean a título gratuito u oneroso, la misma deberá hacerse imponiéndosele las limitaciones de la ley 9036, salvo que la naturaleza y las condiciones del proyecto justifiquen a la Junta Directiva eximirle de tales condiciones.

Artículo 81°- Canon durante el período de prueba

El canon de arrendamiento a pagar por la persona asignataria durante el período de prueba será establecido en la normativa interna bajo un canon diferenciado y menor al del arrendamiento simple, tomando en cuenta que el propósito de este período es generar un espacio de prueba al asignatario.

Artículo 82°- Valor de la tierra

En la dotación por asignación en proyectos productivos o de servicios, el monto a pagar por el valor tierra se determinará por el costo 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 225 y siguientes de este Reglamento cuando corresponda, así como, el monto de las mejoras útiles y accesiones para el proyecto y que hayan sido canceladas por el Instituto sobre ese predio en específico.

Si al momento de realizar la dotación de tierra, se determina técnicamente, que las mejoras o accesiones pagadas por el Instituto en ese predio, no son útiles o necesarias para el proyecto que está siendo dotado, no procederá el cobro de las mismas al arrendatario o asignatario.

El monto total resultante será dividido entre veinticinco cuotas anuales según lo establecido en el artículo 59 de la Ley 2825. Estas cuotas serán cuotas fijas, sobre amortización, intereses y seguros cuando correspondan, que dará un monto fijo anual por 25 años.

Las cuotas anuales se comenzarán a pagar una vez vencido el período de gracia de cinco años establecido en esa misma norma, siempre y cuando, el beneficiario haya superado el período de prueba establecido, de lo contrario, los pagos iniciarán una vez se haya dado la aprobación del período de prueba por acuerdo de Junta Directiva o por silencio administrativo. Los cinco años de gracia comenzarán a correr a partir del día siguiente de la firmeza del acuerdo de asignación de la Junta Directiva y durante este período no se devengará intereses ni serán acumulables al principal, tampoco se cobrará amortización al capital. En estos casos, el beneficiario deberá suscribir la póliza de saldos deudores, la cual será cubierta por el beneficiario a partir de la firmeza del acuerdo de asignación, una vez superado el periodo de prueba.

Los pagos por canon de arrendamiento realizados durante el período de prueba no se considerarán amortización al valor de la tierra.

El beneficiario podrá cancelar en un solo tracto al momento de la firma de la escritura de traspaso el valor total de la tierra y en este caso no se impondrá hipoteca sobre el bien. De la misma forma no habrá penalidades por pagos anticipados pudiendo el beneficiario realizar amortizaciones extraordinarias en cualquier momento.

La deuda por tierra devengará intereses corrientes de acuerdo a la recomendación técnica que realice el Fondo de Tierras a la Junta Directiva quien lo aprobará o improbará según se justifique.

SECCIÓN IV- DOTACIÓN PARA PROYECTOS SOCIALES

Artículo 83°- De los proyectos sociales

Los proyectos sociales definidos en el artículo 36 inciso b) de este Reglamento, deberán contar con un proyecto al que se le analizará su factibilidad y viabilidad 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 viabilidad 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 84°- 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 85°- 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, permiso de uso, concesión, arrendamiento, asignación o donación a entes públicos.

SECCIÓN V- DOTACIÓN DE INMUEBLES PARA VIVIENDA

Artículo 86°- De los centros de población

Conforme con los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 9036 y los artículos 57 y 156 de la Ley 2825, 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, cumpliendo con las disposiciones del plan regulador local, si existiera, así como el resto de la normativa en la materia aplicable, 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 87°- Tipos de predios en los centros de población

En los centros de población se podrán dotar 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 88°- Modelo de dotación

Los lotes para vivienda podrán ser otorgados mediante cualquiera de los modelos de dotación permitidos por la Ley 9036 y este Reglamento, y en forma individual o colectiva según lo determine la necesidad o el proyecto definido en cada caso.

Artículo 89°- Condiciones de los proyectos de dotación de vivienda en centros de población

- a) La dotación podrá estar ligada, o no, a los proyectos de desarrollo del Inder en el territorio rural, para lo cual, deberá cumplir con la aprobación del proyecto por parte del Fondo de Desarrollo Rural.
- b) El Inder podrá generar proyectos con fines únicos de vivienda, debidamente coordinado y articulado con otras instituciones u organizaciones encargadas de la dotación y financiamiento de este tipo de proyectos para el desarrollo de asentamientos humanos.
- c) El uso de los lotes de vivienda será eminentemente para vivienda y los lotes dentro del centro de población para usos sociales, comerciales o comunales deberán ser tramitados cumpliendo con las disposiciones del plan regulador local, si existiere, y demás normativa correspondiente a ese tipo de proyecto. Bajo recomendación del Fondo de Desarrollo Rural, los lotes para vivienda podrán tener usos secundarios o accesorios, como producción agropecuaria, comercial, servicios y otros, siempre y cuando, no se afecte el objetivo principal.
- d) El área en la que se va a desarrollar el centro de población debe tener las condiciones necesarias y requeridas para la instalación de los servicios básicos y de los servicios complementarios necesarios según las particularidades y necesidades de la población.

Artículo 90°- 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 46 de este Reglamento a excepción del inciso c), 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 bruto mensual de los solicitantes (solicitante o la pareja o ambos juntos) no deberá ser superior a cinco salarios mínimos de un trabajador no calificado en el área de la construcción, de conformidad con lo establecido en el Decreto de Salarios que emite semestralmente el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.
- c) Cuando se trate de dotación de lotes de vivienda y medie una situación de ocupación previa con infraestructura construida y no exista causal alguna que lo impida, no se aplicará lo dispuesto en el inciso b) de este artículo.

Artículo 91°- Documentos a presentar por el solicitante

- a) En caso de solicitantes costarricenses debe presentarse la cédula de identidad vigente para verificar la identidad del solicitante y ser fotocopiada por el funcionario que recibe la solicitud.
- b) En caso de extranjeros deberá presentar cédula de residencia permanente, vigente y libre de condición, de la persona solicitante y su cónyuge o conviviente de hecho, si la hubiere.
- c) En el caso de las personas nacidas antes de 1951 o extranjeros certificación de nacimiento y de estado civil del Registro Civil costarricense. En el caso de los extranjeros deberá presentar una declaración jurada notarial, 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), contrato de arrendamiento, certificación municipal, carta del patrono, carta de asociaciones o comités vecinales y/o certificaciones de estudio de una institución educativa reconocida legalmente, declaración jurada simple rendida ante el funcionario o testigos que demuestren el lugar de residencia, de trabajo, de actividad social o de estudio.
- e) Para la verificación de ingresos, constancias de la relación de la persona solicitante con la CCSS (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 obtener la información, en cuyo caso la revisión se realizará a nivel interno.
- f) En caso de imposibilidad de demostrar sus ingresos, la persona solicitante deberá suscribir una declaración jurada simple de los ingresos brutos que percibe y de dónde provienen.
- g) Declaración Jurada simple rendida ante el funcionario Inder 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 simple rendida ante el funcionario Inder de que no se encuentra afectada o restringida bajo el régimen de prohibiciones establecido en el artículo 47 de la Ley 9036.

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 92°- 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. En el caso de los lotes de vivienda la idoneidad consistirá en determinar si los posibles beneficiarios cumplen con los requisitos acá establecidos.

Artículo 93°- Condiciones de la dotación

Las personas beneficiadas con la dotación de lotes para 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 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.

Artículo 94°- Condición resolutoria

Todo beneficiario de lotes de vivienda tanto en los centros de población a que se refiere esta sección como a los asignatarios de lotes de vivienda en áreas recuperadas o disponibles en antiguos centros de población, se registrarán por lo siguiente:

a) Cuando se trate de centros de población originados en la coordinación interinstitucional conforme a los artículos 63 y 65 de la Ley 9036, una vez convocados debidamente los beneficiarios por el Instituto y las entidades u organizaciones encargadas de ejecutar el proyecto, tendrán un plazo de tres meses a partir de su notificación para apersonarse y formalizar lo correspondiente para el inicio de las obras de construcción de su vivienda. De no hacerlo, en forma automática y de conformidad con lo establecido en el artículo 145 de la LGAP, el acto administrativo de dotación perderá eficacia y para su comunicación se seguirá el proceso sumario establecido en los artículos 320 y siguientes de la LGAP.

b) Cuando se trate de dotación de predios recuperados en centros de

población anteriores a la Ley 9036 o bien si se tratara de asignaciones en terrenos disponibles en esos mismos centros, el beneficiario deberá demostrar en los seis meses siguientes al acto de asignación que ha iniciado las gestiones y trámites para obtener los permisos de construcción o lograr el otorgamiento del bono de la vivienda o bien la obtención de un crédito para edificar su vivienda. De hacerlo, contará con un plazo de año y medio más para terminar la construcción, salvo que por obra de la naturaleza u otro impedimento demostrable y justificable requiera de más plazo. En caso de incumplimiento de cualquiera de ambas condiciones, el acto administrativo igualmente quedará sin efecto conforme así lo regula el numeral 145 de la LGAP, debiendo proceder el Instituto de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 320 y siguientes de la LGAP-

SECCION VI – PROCEDIMIENTO DE REVOCATORIA DEL DERECHO DE DOTACIÓN DE TIERRA

Artículo 95 – Mejoras y Accesiones

Para los efectos de los contratos de asignación y arrendamiento dotados con la Ley 9036 y la Ley 2825, se entenderá por mejoras necesarias, el conjunto de gastos indispensables de conservación. Por mejoras útiles y accesiones, las obras, construcciones, siembras de cultivos permanentes que son incorporadas o modificadas en el predio, aumentando su valor venal y son requeridas para la ejecución del proyecto o actividad autorizada.

Los cultivos temporales y las cosechas venideras no serán reconocidos, pero el Instituto le conferirá un plazo razonable y acorde al ciclo de producción al beneficiario para que pueda proceder a su retiro.

Tratándose de contratos de asignación en firme o durante el arrendamiento durante el periodo de prueba dotados bajo la Ley 9036, que se extinga por causas imputables al asignatario, las accesiones que existan en el terreno quedarán a favor del Instituto, el cual sólo pagará aquellas que sean útiles y haya sido autorizado su pago ante la extinción del contrato de forma expresa en el proyecto o mediante un acuerdo de la Junta Directiva. Si el contrato se extingue por causas no imputables al asignatario, el Instituto pagará todas las construcciones que existan y hayan sido puestas de buena fe y correspondan con el objeto del contrato. El contenido de esta disposición deberá incluirse dentro de las cláusulas del respectivo contrato.

En los contratos de arrendamiento puro, cuando se extingan por causales imputables o no al arrendatario, el Instituto sólo pagará aquellas construcciones que sean útiles y haya sido autorizado su pago ante la extinción del contrato de forma expresa en el proyecto o mediante un acuerdo de la Junta Directiva, el contenido de esta disposición deberá incluirse dentro de las cláusulas del

respectivo contrato.

El pago de mejoras y accesiones a favor de terceras personas se regirá por las normas establecidas al efecto en el Código Civil y la sección de desalojos de este reglamento.

Artículo 96°- 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 sean acordes con los fines de las leyes 2825 y 9036, así como, el desempeño o ejecución de la ruta de desarrollo o proyecto aprobado y el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por las personas beneficiarias.

El funcionario que realice las labores de fiscalización de tierras tendrá derecho de ingresar 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 97°- Irregularidades

Si de las inspecciones de campo resultare la existencia de irregularidades en el uso, tenencia y/o aprovechamiento de la tierra o ejecución del proyecto, la Oficina Territorial procederá a prevenir a la persona beneficiaria para que subsane su incumplimiento. El plazo de subsanación no podrá ser inferior a diez días hábiles, sin embargo, el mismo podrá ser ampliado a solicitud de la persona beneficiaria o de oficio según la naturaleza del incumplimiento detectado, el ciclo de la actividad, la respuesta de entidades públicas, o bien, por existir causas razonables por las que no pueda cumplir en ese plazo. Esta solicitud deberá ser resuelta por el funcionario de forma razonada. 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 se deberá proceder a conformar el legajo correspondiente en el que incorporará toda la prueba recabada.

Si la persona subsana a satisfacción deberá emitirse en el plazo de 5 días hábiles una resolución de cumplimiento que será notificada al administrado e incorporada al expediente.

Artículo 98°- 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 99°- 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. Toda denuncia deberá contener una descripción clara de las circunstancias denunciadas como anómalas y las pruebas con las que cuentan u ofrecen para apoyar la denuncia, de lo contrario la misma será rechazada ad portas. 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 oficina correspondiente para su respectivo trámite.

Artículo 100°- Desestimación de petición

En los casos de procedimientos iniciados por solicitud de parte, una vez en la asesoría legal regional respectiva, de considerarse que no existe causa suficiente para iniciar un procedimiento, por ser extemporánea, impertinente o evidentemente improcedente la petición, acorde con el marco legal aplicable se dictará sin más trámite y mediante resolución motivada por la Junta Directiva, la desestimación de la causa.

Artículo 101°- 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 existieren, quienes deberán ser intimados sobre las posibles consecuencias procesales para ellos.

Debe llamarse, como terceros interesados, a todos los anotantes del inmueble o instituciones que hayan generado un interés en el predio, tales como, el Bahnvi al haberse otorgado algún beneficio de vivienda, el PANI, Municipalidades, Procuraduría General de la República o cualquier otro interesado.

En los procedimientos ordinarios de extinción de derechos, la comparecencia oral prevista por la LGAP deberá llevarse a cabo de forma preferente en el predio respectivo, con el propósito de que, el órgano director tenga la inmediatez con la realidad de lo que se está investigando, salvo que, por la naturaleza de la causal se considere que no es necesario estar en el inmueble y en estos casos deberá realizarse en la oficina territorial más cercana al inmueble, todo lo cual deberá ser debidamente fundamentado, en la resolución respectiva.

Si las condiciones físicas o logísticas de las partes, testigos o interesados denotan la existencia de un riesgo de no comparecencia a la audiencia, deberá el órgano director realizarla en el predio independientemente de la causal.

Artículo 102°- Terminación del Procedimiento por parte del Órgano Director

El órgano director podrá dar por terminado mediante resolución fundamentada, sin necesidad de resolución de la Junta Directiva, en los siguientes casos:

- a) Por renuncia al derecho;
- b) Por satisfacción del incumplimiento en cualquier etapa del proceso antes de que el expediente sea elevado a Junta Directiva para resolución final;

Artículo 103°- Resolución final

Instruido el proceso se elevará, junto con informe recomendativo del órgano director, ante el Fondo de Tierras para que emita la recomendación final ante la Junta Directiva 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 el acuerdo de dotación, declarará la resolución del contrato y extinción de los derechos que de él se deriven y se revertirá la titularidad del inmueble a favor del instituto o del coasignatario según corresponda.

También ordenará el desalojo administrativo del revocado y de cualquier ocupante irregular en los términos de este reglamento y ordenará el inicio del proceso de liquidación establecido en los artículos 107 y 117 del presente reglamento.

Artículo 104°- Recursos

Conforme con el artículo 69 de la Ley 9036, la resolución final será notificada en el lugar o medio 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 Junta Directiva y el segundo por el Tribunal Agrario, el cual deberá interponerse conforme lo dispuesto por el presente Reglamento.

Artículo 105°- Exhorto

En caso de existir título de propiedad, el Inder confeccionará y enviará al Registro Inmobiliario, 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 Inmobiliario 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 de conformidad con la liquidación de saldos que se hará.

Artículo 106°- Reconocimiento de mejoras

En estos casos el interesado deberá solicitar ante el órgano director del proceso el reconocimiento de sus derechos y demostrar que las mismas fueron realizadas con su propio peculio mediante la presentación de un reclamo administrativo por separado, que será tramitado por la vía sumaria

Firme la resolución que declare la extinción del derecho sobre el inmueble y presentado el reclamo por el interesado, el Inder, realizará el avalúo correspondiente, el cual, debe estar correlacionado con el inventario predial realizado durante el proceso de revocatoria. El avalúo realizado es un instrumento técnico que define el estado de los bienes, su antigüedad, estado de las siembras, su vida útil o temporalidad, y por ende el valor de los bienes y mejoras que hayan sido introducidos al predio, pero no le corresponde determinar la procedencia del reconocimiento de esas mejoras.

El reclamo de mejoras será tramitado por el mismo órgano director de la revocatoria, y de no ser posible que sea el mismo órgano por cualquier causa, será instruido por otro asesor legal nombrado al efecto por la Jefatura Regional, con las formalidades propias del procedimiento ordinario administrativo.

Será el órgano director del proceso o asesor legal del trámite, el que recomendará a la Junta Directiva si las mejoras o accesiones introducidas cumplen con los requisitos para ser reconocidas, así como, a quien corresponde el pago.

Artículo 107°- Liquidación de saldos

Ante la solicitud de pago de mejoras y accesiones, deberá hacerse la liquidación económica en la que se considere el dinero pagado por concepto de tierra sin reconocimiento de intereses, las deudas con la institución, las mejoras útiles y necesarias introducidas por el beneficiario definidas bajo el artículo anterior y

cualquier daño o perjuicio ocasionado por el beneficiario al bien.

La liquidación del monto a cancelar se obtendrá de la sumatoria de cualquier deuda que tenga el beneficiario con la Institución que no sea por concepto de valor tierra y cualquier daño ocasionado al bien por el beneficiario, 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 en el procedimiento que deban ser reconocidas.

El contenido del expediente levantado hasta este momento por concepto de reclamo de pago de mejoras que incluirá, al menos, el inventario predial, el avalúo, la definición sobre la calidad de mejoras y accesiones y la liquidación realizada, será notificada al solicitante para que en el plazo de tres días emita sus conclusiones.

Recibidas las conclusiones o vencido el término para ser presentadas, el órgano director de este proceso sumario emitirá su informe que será elevado ante el Fondo de Tierras quien hará su recomendación ante la Junta Directiva que tomará la resolución final.

Aprobada y firme la liquidación por parte de la Junta Directiva, 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. Si no fuere posible la recuperación de la deuda y conforme a los lineamientos establecidos para este efecto por la Contraloría General de la República, se procederá con el trámite de declaratoria de incobrabilidad.
- 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 o acreedores y, de quedar aun así un saldo, el Inder buscará un convenio con el acreedor(es), a fin de liberar el inmueble de la anotación de la garantía. Ante el eventual caso de una ejecución de la deuda, se podrá solicitar al acreedor(es) en caso que sea una entidad de las establecidas en el párrafo final del artículo 67 de la Ley 9036 la observancia a dicha norma.
- 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 108°- 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 109°- 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 VII - PROCEDIMIENTO DE DESALOJO ADMINISTRATIVO

Artículo 110°- 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 judicial.
- c) 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 140 y siguientes de este Reglamento.

- d) 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 111°- Prevención Inicial

En los casos que proceda la aplicación de los incisos a) y b) del artículo anterior, el Instituto hará una prevención inicial al ocupante irregular donde le advertirá que debe abstenerse de introducir mejoras y accesiones a las ya existentes e incluidas en el inventario realizado para ese efecto, sin perjuicio del mantenimiento necesario que debe dársele a las mismas previniéndole que de no cumplir dicha advertencia el Instituto no reconocerá las introducidas posteriormente en caso de que proceda el reconocimiento y pago por ese rubro.

Si la persona tiene menos de un año de ocupar la tierra, se le solicitará que abandone de inmediato y voluntariamente la misma, advirtiéndosele que, de no hacerlo, se hará el desalojo administrativo, con el apoyo de la Fuerza Pública si fuere necesario.

Artículo 112°- 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 113°- De la autorización de desalojo de ocupantes irregulares

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 VII - DE LOS PERMISOS Y LA RENUNCIA

Artículo 114°- Permisos

Cuando una persona beneficiaria tiene una imposibilidad temporal para ejecutar o atender el proyecto que se le ha aprobado, deberá solicitar a la Oficina Territorial 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 medio de autorización otorgada por la Oficina Territorial mediante resolución

motivada. Este plazo de tres meses podrá ser ampliado en un tanto igual mediante resolución motivada emitida por la jefatura de la instancia regional, siempre y cuando ello se justifique legal y técnicamente conforme a la naturaleza de la situación que origina la solicitud.

Se 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 motivada de la Junta Directiva sin que exista un límite máximo de plazo del permiso, más que, los límites a la discrecionalidad administrativa establecidos en el artículo 16 de 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, deberá interponerse uno o ambos recursos en el plazo de tres días ante la oficina que dictó el acto y la revocatoria será resuelta por el órgano que dictó el acto y la apelación por la Junta Directiva. En las resoluciones de la Junta Directiva referente a permisos, deberán interponerse los recursos en el plazo de cinco días, siendo que, el de revocatoria será resuelto por la Junta Directiva y el de apelación por el Tribunal Agrario.

Artículo 115°- 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. En caso de no hacerlo, sin que exista una justificación válida, la Oficina Territorial procederá a iniciar el respectivo procedimiento de resolución del contrato de dotación de tierra por la causal de abandono injustificado.

En caso de que la causa que motivó el permiso provoque que el mismo sea 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 para la ejecución del proyecto.

Artículo 116°- Renuncias

Toda persona beneficiaria podrá renunciar al derecho recibido por parte de la Institución, en cuyo caso, la Oficina Territorial deberá determinar las condiciones en que se encuentra el predio al momento de la misma, para lo que, deberá procederse con una visita de fiscalización e inventario de bienes. En las renunciaciones de personas que pertenezcan a un sector vulnerable de la sociedad, deberá realizarse un estudio para determinar las condiciones en las que se impone la renuncia. La renuncia por motivos justificados, no afectará a la persona para optar en el futuro por otros beneficios de la Institución.

Artículo 117°- Liquidación

Cuando exista dotación de tierra y la persona renunciante solicite el pago de mejoras útiles deberá procederse conforme lo establecido en los artículos 106 y 107 de este reglamento.

Si el predio ha sido entregado en copropiedad, no será procedente el trámite de liquidación contenido en el artículo 108, quedando a favor de los copropietarios que continúen con el proyecto todos los pagos realizados, por lo que, cualquier disputa entre copropietarios sobre derechos referentes a las mejoras o acciones introducidas deberán ser resueltas entre ellos por las vías correspondientes.

Artículo 118°- 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 Registro Nacional de la Propiedad, la inscripción del inmueble a favor del Instituto y la cancelación de cualquier gravamen hipotecario impuesto a favor del propio instituto. En caso de que la renuncia sea sólo sobre un derecho al inmueble, por la vía de exhorto, se solicitará al Registro Nacional de la Propiedad la inscripción del mismo en favor de los demás asignatarios, acrecentando proporcionalmente sus respectivos derechos.

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

Artículo 119°- Divisibilidad de la tierra asignada

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 de la Ley 9036.

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 120°- Autorización de traspaso o de segregación

Para poder segregar, traspasar o ceder un predio se deberá presentar a la Oficina Territorial por parte del o los interesados una solicitud formal junto con la documentación pertinente, que permita analizar y rendir un informe del caso, el cual será remitido al Fondo de Tierras para que este, junto con el Fondo de Desarrollo Rural y la Dirección de Desarrollo Rural Territorial, eleve ante Junta Directiva su recomendación final. En el caso de las segregaciones se deberá aportar el plano catastrado correspondiente, en el que conste que el área del predio es superior al tamaño mínimo de lote que establezca para la zona el plan regulador, si existiera, o la demás normativa aplicable, 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 ejecutable y el nuevo beneficiario, si existiere, debe ser declarado como tal.

El Fondo de Desarrollo Rural deberá analizar para los casos excluidos del transitorio III de la Ley 9036, 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 121°- Recurso

Contra el acuerdo de la Junta Directiva que deniegue la solicitud cabrá recurso de revocatoria ante ese mismo órgano y recurso de apelación para ante el Tribunal Agrario, que deberán ser interpuestos en el plazo de cinco días y tramitados conforme a lo dispuesto en la Ley General de la Administración Pública y conforme lo dispuesto en los lineamientos del Tribunal Agrario en su caso.

Artículo 122°- Vigencia del acuerdo

El acuerdo que autorice el traspaso, cesión o segregación 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 123°- Refrendo

Una vez firme el acto por el que se autoriza el traspaso, cesión o 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 X – TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS DE DOTACIÓN POR MUERTE DEL BENEFICIARIO O POR DIVORCIO O SEPARACIÓN

Artículo 124°- 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.

Como indica el artículo 68 de la Ley 9036, el Instituto autoriza el traspaso del contrato de asignación, el cual incluye el traspaso de la propiedad y de todas las obligaciones emanadas del proyecto aprobado, así como, la obligación de pago del valor de la propiedad y de todas las deudas contraídas por el causante con la Institución o con terceros autorizados por la misma.

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 muriere 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 o el notario 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 o notarial correspondiente.

Los estudios de idoneidad indicados en este artículo no serán de aplicación para los sucesores de los beneficiarios declarados y adjudicados antes del 29 de noviembre del 2012, sino que, deberán aplicarse los estudios propios del Instituto de Desarrollo Agrario.

Artículo 125°- Herederos designados

A solicitud del juez o notario correspondiente y 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 tienen la capacidad de continuar la ejecución del proyecto para el cual fue asignado el bien, sin que sea aplicable el estudio de requisitos de admisibilidad en este caso.

El resultado de los estudios realizados a los herederos declarados será comunicado al juez o notario correspondiente.

Los derechos asignados al amparo de la Ley 2825, en caso de muerte del asignatario, deberá aplicarse el trámite establecido en el artículo 69 de dicha norma.

Artículo 126°- Acuerdo de herederos

Cuando no exista herederos designados por el causante, o bien los designados conforme al inciso b) del artículo 68 no tienen la capacidad de continuar con el proyecto se procederá a realizar una o varias reuniones de todos los posibles herederos para que por medio de convenio privado definan a algún administrador 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 127°- Acuerdo homologado

Una vez que se tenga la homologación judicial del acuerdo de 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 cuando la propiedad esté aún inscrita a nombre del Inder.

Artículo 128°- 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 y accesiones conforme a lo preceptuado en esa materia en este reglamento respecto a la liquidación de saldos, y deberá coordinar con otras instituciones la asistencia o apoyo a la familia del causante si fuere necesario.

Artículo 129°- 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. Deberán los sucesores del fallecido llevar a cabo el trámite judicial correspondiente en defensa de sus derechos. En caso que el o los herederos cumplan con los requisitos de idoneidad para el proyecto, el Instituto podrá otorgarle el correspondiente contrato para continuar con el proyecto coarrendado siempre y cuando todos los involucrados estén de acuerdo.

Artículo 130°- 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 con una investigación previa al proceso de extinción sobre el derecho asignado al que abandonó para determinar la posible existencia de causas de justificación del abandono realizado por alguno de los miembros del matrimonio, lo cual impediría el inicio de los procesos de revocatoria de su

derecho.

Artículo 131°- 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. Previo al inicio de los procedimientos de liquidación judicial de bienes gananciales, el Instituto promoverá una conciliación administrativa entre los convivientes para tratar de obtener una decisión conjunta sobre el destino de los bienes adjudicados por el Inder y las obligaciones emanadas del proyecto respectivo.

Artículo 132°- Divorcio, separación o abandono en el contrato de arrendamiento

Si el contrato de arrendamiento fuere otorgado a un matrimonio y éste 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 XI - CONVALIDACIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE LA PROPIEDAD, TITULACIÓN, REGULARIZACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Artículo 133°- Estudios censales, catastrales y registrales

En los terrenos adquiridos por la Institución, inscritos o no, la Oficina Territorial procederá a efectuar los estudios censales de los ocupantes, que incluirán la información socioeconómica de los mismos, 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. Estos estudios podrán ser realizados mediante contrataciones externas.

Artículo 134°- Inscripción y rectificación de tierras a nombre del Inder, ante el RNP mediante exhorto:

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 en favor del instituto, el plano o planos de esta finca o fincas no deberá ser validado por zona catastrada, en caso que exista, ya que la finalidad de este trámite es regularizar lo pendiente de titular para posteriormente valorar su cancelación.
- 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 o la finca madre errónea e indicando en el asiento registral el antecedente correcto del asentamiento, considerando como referencia la información registral del plano que se utilizó para la inscripción, 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, en caso que sea necesario.

Artículo 135°- 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) 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, incluyéndose el Acuerdo de Junta Directiva que así lo autoriza.
- c) Estudios catastrales y registrales actualizados.
- d) 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 136°- 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 aquellos terrenos que no fueron asignados antes del 29 de noviembre del 2012 y que fueron adquiridos con fondos FODESAF, aplicará las normas de dotación que para los efectos indique la Junta Directiva.

Artículo 137°- 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 en beneficio 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 Oficina Territorial 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 138°- Reconocimiento administrativo de la posesión decenal

Conforme lo establece el artículo 85 inciso c) de la Ley 9036 y el inciso e) del artículo 16 de la misma Ley, 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 de reconocimiento de la posesión decenal por parte del Instituto, regulado por los artículos 16 y 24 inciso e) de la Ley 9036, por lo que la resolución final deberá ser recomendada por el Fondo de Tierras y avalada por la Dirección de Desarrollo Rural Territorial, sin requerir de la recomendación del Fondo de Desarrollo Rural, ni tampoco la elaboración, presentación y aprobación de un proyecto de ningún tipo.

Artículo 139°-Identificación de terrenos ocupados

La Oficina Territorial procederá 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 se haya determinado mediante el estudio correspondiente que un predio está 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 territorial a regularizar su situación mediante la solicitud de reconocimiento de aplicación del artículo 85.c) cuando sea procedente, o bien, para la presentación de una solicitud de dotación de la tierra cuando no se cumplan los requisitos para la regularización de la posesión. De no presentarse la solicitud en el plazo establecido deberá procederse a recuperar el predio mediante los procedimientos legales que correspondan, advertencia que deberá ser indicada en la intimación realizada.

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 de si es Patrimonio Natural del Estado o no y de uso conforme de suelo otorgados por el ente competente para iniciar los diferentes procesos de regularización de la situación según corresponda.

Artículo 140°- 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. Por esta vía se podrá legalizar la posesión sobre un único inmueble, salvo que, todos los inmuebles 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, en terrenos pertenecientes a la Institución, aunque no se encuentren inscritos a su nombre, 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 o la que adquirió por algún medio legal de traspaso del derecho con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 9036.

Se aceptará y tendrá como válido el traspaso del derecho de posesión realizado con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley, en los siguientes casos:

- a) Por sucesión del poseedor hacia el cónyuge, conviviente de hecho, hijos y/o padres por consanguinidad o afinidad.
- b) Por donación o traspaso de padres a hijos, por consanguinidad o afinidad, o entre cónyuges o convivientes de hecho.
- c) En aquellos casos que el traspaso tenga como objetivo el desarrollo de un proyecto en los términos de este Reglamento o de empresa rural dentro de los objetivos de la Ley.

Artículo 141°- Requisitos

Para acogerse a los beneficios a este procedimiento los poseedores deberán aportar ante la Oficina Territorial, 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.º 8687;
 - e. Firma del o los solicitantes.
2. Cédula de identidad o cédula de residencia según corresponda (este documento basta con presentarlo a quien lo atiende);

Artículo 142°- Requisitos a solicitar por el Inder

El Inder ejecutará por su cuenta o solicitará los siguientes documentos para completar el expediente del procedimiento:

- a) Plano catastrado. No se tramitará ninguna solicitud con planos catastrados que no sean realizados por el Inder.
- b) Clasificación emitida por el ente competente, indicando que el predio no forma parte del Patrimonio Natural de Estado.
- c) Certificado de Uso Conforme de Suelo de acuerdo con la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N° 7779 y su Reglamento vigente.

Artículo 143°- Análisis de la Oficina Territorial

Una vez recabados todos los requisitos del artículo 85 inciso c) y de este Reglamento, la Oficina Territorial deberá realizar una revisión y valoración preliminar de todos los documentos para determinar si existe causa probable para iniciar el proceso de reconocimiento de la posesión, de ser así, deberá realizar las

siguientes acciones:

- A) Conformar el expediente del proceso debidamente foliado;
- B) Realizar una inspección del inmueble para detallar su ocupación, ubicación, colindancias, uso del inmueble y cualquier otra información relevante para el proceso;
- C) Recabar los antecedentes del inmueble y del asentamiento, si existiere;
- D) Rendir un informe detallado.

Artículo 144°- Valor del predio

A todo predio regularizado o por regularizar se le debe fijar un valor económico que deberá ser cancelado por el nuevo titular de contado o hasta veinticinco años plazo conforme lo que proponga el solicitante más los intereses corrientes y moratorios que devengue, sin que se aplique ningún plazo de gracia al cobro. La tasa de interés corriente y moratorio será definida y revisada por la Junta Directiva y mientras no se establezca dicha tasa se aplicará la tasa del seis por ciento anual para los corrientes y de dos puntos adicionales para los moratorios. La Junta Directiva podrá definir aquellos casos de excepción en los cuales el precio a pagar no generará cobro de intereses. El precio deberá determinarse en proporción con el área de terreno a regularizar, según el costo de compra de la misma 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, así como, el costo de estudios, certificaciones u otros gastos de carácter extraordinario que surjan durante la inscripción del título.

Artículo 145°- Limitaciones

Toda propiedad a la que se le reconozca la posesión decenal conforme al artículo 85 inciso c), no soportará las limitaciones establecidas en el artículo 67 de la ley 2825 y 66 de la Ley 9036.

Artículo 146°- 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 Oficina Territorial para que en el plazo de cinco días hábiles subsane cualquier defecto. Este plazo podrá ser prorrogado según la naturaleza de la subsanación.

El Asesor Legal realizará un análisis completo de la documentación para determinar si existe causa suficiente para iniciar el proceso administrativo de reconocimiento de la posesión decenal y, de ser así, realizará una publicación en el Diario Oficial otorgando un plazo de 10 días hábiles a cualquier interesado para

apersonarse al proceso.

Una vez vencido el plazo de oposición, procederá en no menos de quince días hábiles, a convocar al solicitante a una comparecencia oral y privada, en la cual se recibirá la prueba testimonial y documental ofrecida. 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 147°- 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. Ante tal oposición, el asesor legal deberá convocar a audiencia a las partes donde intentará una conciliación. Fracasada la conciliación el proceso será suspendido por dos meses para que el opositor acuda a la vía judicial, de no hacerlo se tendrá por no puesta la oposición.

Artículo 148°- 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.

Artículo 149°- Acuerdo final

Una vez emitida la recomendación del órgano director, el expediente se remitirá al Fondo de Tierras para que otorgue su recomendación. El Fondo de Tierras lo elevará para resolución de la Junta Directiva quien aprobará la procedencia o no del reconocimiento de la posesión decenal 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 motivada.

La Oficina Territorial tendrá la responsabilidad de notificar en el lugar señalado lo acordado por la Junta Directiva, 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 continuará con la confección, firma e inscripción de la escritura de segregación y traspaso.

Artículo 150°- Impugnación de la resolución final

Contra los acuerdos de la Junta Directiva en esta materia, cabrá recurso de revocatoria ante la Junta Directiva y de apelación ante el Tribunal Agrario, en el plazo de cinco días y bajo los términos establecidos en la Ley General de la Administración Pública y normativa conexas.

Artículo 151°- Recuperación del predio

En caso de que la Junta Directiva no apruebe la regularización y traspaso del predio solicitado y el interesado no haya presentado ningún acto recursivo o lo haya presentado extemporáneamente o se rechacen los mismos, la Oficina Territorial aplicará de inmediato el estudio correspondiente para determinar si es posible realizar una dotación ordinaria y en caso contrario se procederá con la recuperación del predio conforme a la ley y este reglamento.

SECCIÓN XII - DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Artículo 152°- 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. El procedimiento interno de adquisición de bienes inmuebles deberá regularse en un reglamento autónomo como corresponde.

Artículo 153°- Adquisición Ordinaria

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.

Artículo 154°- Adquisición Extraordinaria

Dentro de estos tenemos los procesos de compra de tierras para la solución de conflictos de posesión en precario regulados en los artículos 92 y siguientes de la Ley 2825 o de gravedad social; 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, para la solución de diversos conflictos de tenencia de tierra y cualquier otra que sea necesaria para satisfacer fines públicos.

Artículo 155°- Decisión inicial de compra

En el procedimiento ordinario de compra, una vez aprobado un proyecto con componente de tierra, el Fondo de Desarrollo Rural solicitará al Fondo de Tierras debidamente coordinado con la Dirección de Desarrollo Rural Territorial, indicar si cuenta con tierra disponible para satisfacer el proyecto. Si el Fondo de Tierras no cuenta con tierra disponible, suficiente o la que tiene no es apta para la realización del proyecto se dará inicio al 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 factibilidad 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 posesión en precario y cualquier otro que justifique la compra de la propiedad.

Artículo 156°- Publicaciones

El Fondo de Desarrollo Rural o la Instancia Regional correspondiente, solicitará en caso necesario, para el proceso de adquisición de tierra publicitar por cualquier medio de comunicación, que considere conveniente, la existencia de la necesidad de compra para que se presenten ofertas. El Fondo de Tierras podrá publicar, cuando sea solicitado, los procesos de compra en todo tipo de medios de comunicación.

Artículo 157°- 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 preliminar contemplado en el artículo 159 de este reglamento. Una vez realizado el informe preliminar, se enviará copia de la oferta y el informe preliminar al Fondo de Tierras para la inscripción en la base de datos de ofertas, si corresponde.

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. El oferente será advertido 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.

- d) Declaración Jurada Simple rendida ante el funcionario Inder de que se encuentra al día en el pago de los impuestos nacionales.
- e) Declaración Jurada Simple rendida ante el funcionario Inder 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) Si el propietario es una persona jurídica se deberá presentar el original de la certificación de personería jurídica o 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. El firmante, en virtud de su poder de representación, deberá tener la capacidad de vender los bienes de la persona jurídica, o bien, presentar la autorización otorgada que lo faculta para ofrecer el bien en venta.
- g) Si es una sociedad mercantil la oferente deberá presentar certificación de estar al día en el pago del impuesto a las sociedades.
- h) 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.
- i) Original de la certificación literal actualizada del Registro Público, o notarial conteniendo gravámenes y anotaciones del o los inmuebles ofrecidos en venta.
- j) Certificación del Minae, indicando si la propiedad está afectada por alguna Área Silvestre Protegida, en caso de que la afectación no sea total, deberá expresarse en qué porcentaje lo está. Las áreas de la finca ofertada que traslapen con una categoría de protección de las enunciadas deberán ser segregadas por el propietario
- k) Certificación de uso de suelo indicando si existe Plan Regulador y sus afectaciones, así como, de los caminos públicos de acceso a la propiedad y sus dimensiones, emitidos por la Municipalidad correspondiente.
- l) 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 tres días hábiles. 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 158°- 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 que se encuentra regulado en la normativa interna del Inder

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 Fondo de Tierras el inicio de un concurso.

Artículo 159°- Estudios técnicos complementarios

El Fondo de Tierras, a través de sus unidades técnicas especializadas, girará instrucciones y establecerá coordinación para la realización de los estudios técnicos complementarios conforme a las regulaciones existentes y que permitan la adopción de la recomendación que mejor satisfaga el interés público.

Artículo 160°- Recomendación de adquisición

Conforme lo establece el artículo 24 incisos d) de la Ley 9036, la adquisición de bienes inmuebles deberá ser recomendada ante la Junta Directiva por el Fondo de Tierras y el Fondo de Desarrollo Rural.

Artículo 161°- Negociación del precio de compra

La Dirección de Desarrollo Rural Territorial, o en su defecto la Gerencia General en caso de que el primero no pudiere por cualquier causa, será el órgano encargado de negociar la compra del inmueble con su propietario, 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, se elevará la propuesta final ante la Junta Directiva 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 Fondo de Desarrollo Rural, 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 162°- Acuerdo de Compra

Listo el expediente, la Presidencia elevará ante la Junta Directiva con la recomendación correspondiente, conforme lo estipula el artículo 161 de este reglamento, para la decisión final de compra del inmueble.

Artículo 163°- 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 o en el asiento registral. 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 el acta de negociación, el área faltante será rebajada automáticamente del 30% del precio de venta que fue retenido con ese propósito. Igualmente, se reducirá de este 30% retenido cualquier emolumento producto de diferencias de medida en siembras contempladas en los avalúos, daños a la propiedad causados antes de la puesta en posesión de la misma o incumplimientos del propietario en sus obligaciones.

Artículo 164°- 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 fijarse la misma en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles a partir de la firma de la escritura, debiendo remitirse al Fondo de Tierras y al Área de Tesorería y Contabilidad de la Dirección Financiera del Instituto, el informe resultante.

Artículo 165°- 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.
- b) Inscripción de la escritura de traspaso en el registro correspondiente, salvo que, las causales de no inscripción sean por causas no 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.

Artículo 166°- 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 trasladar ante el órgano competente para que determine, mediante los estudios que se consideren, si existe interés preliminar en la compra de la propiedad, para lo que deberá rendir un informe preliminar a la Administración Superior en el plazo máximo de cuarenta y cinco días naturales.

Recibido el informe, la Administración Superior 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, la decisión final respecto al interés o no de estudiar la finca para su compra.

Si la decisión fuere positiva se informará al oferente que se pasará a la etapa de estudios técnicos y legales 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.

De no existir interés de estudiar la finca para su compra se notificará al vendedor la negativa y se aportará una constancia de que han ofrecido la propiedad a la Institución y está no se ha interesado en ella.

Artículo 167°- 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 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 Dirección Rural Territorial 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 168°- Adquisición de tierras para solución de conflictos de posesión de tierras

Habiéndose declarado la existencia de un conflicto de posesión en precario, o bien, de no cumplirse los requisitos establecidos para la existencia de la posesión en precario, pero existiendo un conflicto de evidente gravedad social de posesión de tierras, el Instituto podrá proceder a la adquisición de la finca, si lo considera conveniente para el cumplimiento de los fines que le han sido encomendados. En estos casos, el Fondo de Desarrollo Rural, con el apoyo técnico del Fondo de Tierras, procederá a realizar los estudios necesarios para establecer una ruta de desarrollo de los poseedores de la tierra, la cual tendrá como objetivo mejorar y potenciar sus capacidades productivas y condiciones sociales actuales.

Para lo anterior, el Instituto, en coordinación con la Municipalidad del sitio, mantendrá el derecho de reorganizar la posesión actual conforme convenga mejor a la estrategia de desarrollo, así como, para fines de ordenamiento territorial, creación de caminos conforme a la normativa aplicable y lo necesario para proveer los servicios básicos y esenciales.

Artículo 169°- Adquisición de tierras por donación

El Instituto podrá recibir tierras en donación, previa recomendación de los Fondos y con el aval de la Dirección de Desarrollo Rural, de parte de cualquier sujeto público o privado, sin embargo, antes de ser recibidas deberán realizar los estudios necesarios que permitan determinar si las mismas son aptas para el cumplimiento de alguno de los fines públicos encomendados al Inder.

Las mismas deberán estar libres de conflictos registrales o catastrales, gravámenes u anotaciones.

El Instituto podrá aceptar, cuando lo considere conveniente, la donación de inmuebles ocupados con el fin de solucionar la posesión de tierra irregular, para lo que, se aplicará lo indicado en el artículo anterior.

Artículo 170°- 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 XIII – DE LOS PERMISOS DE USO

Artículo 171°- Naturaleza del permiso de uso

De conformidad con el artículo 16, inciso e) de la Ley 9036, se podrán otorgar permisos de uso a título gratuito u oneroso, en bienes inmuebles de dominio privado de la Institución, éstos deberán ser aprobados previamente por Junta Directiva, 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 172°- Personas legitimadas para pretender un permiso de uso

Podrán solicitar un permiso de uso las personas físicas o jurídicas sin fines de lucro

que sean admisibles en los términos de este reglamento o entes públicos, a quienes se les otorgará ese préstamo de uso sobre un inmueble y/o sus instalaciones, siempre y cuando se demuestre que la actividad no afecta el destino o naturaleza del bien.

Artículo 173°- Solicitud

La solicitud deberá hacerse por escrito y debidamente firmada 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 a realizar.
- e) Plazo por el que se solicita, lo cual no vincula al Instituto
- f) Lugar o medio idóneo para recibir notificaciones.

Artículo 174°- Análisis

La Oficina Territorial 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, que debe incluir las razones justificantes que impiden otorgar uno de los modelos de dotación conforme a la Ley 9036, al Fondo de Tierras y Fondo de Desarrollo Rural.

Artículo 175°- 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, así como el reconocimiento de que el permiso es en precario y puede ser revocado en cualquier momento.

SECCIÓN XIV – CONFLICTOS DERIVADOS DE LA POSESIÓN EN PRECARIO

Artículo 176°- Inicio del Proceso

El proceso inicia mediante la solicitud de cualquiera de las partes en conflicto, personas propietarias o poseedoras, para que el Instituto proceda a intervenir, primeramente, como mediador en el conflicto conforme a lo establecido en los artículos 92 y siguientes de la Ley 2825. Sin embargo, de conformidad con el Artículo 94 de la Ley 2825, el propietario del inmueble deberá interponer su reclamo ante el Instituto como requisito previo a interponer cualquier acción judicial en contra de los poseedores, la cual, el Instituto tendrá tres meses contados a

partir del recibo de la gestión para declarar la existencia o no del conflicto en los términos establecidos por la ley. Transcurrido ese plazo sin que exista declaratoria se tendrá por agotado el procedimiento administrativo y las partes podrán acudir a la vía judicial si así lo consideraren.

Artículo 177°- Investigación sumaria de conflicto

Recibida la solicitud de parte, se realizará un censo de los ocupantes, el cual incluirá una determinación preliminar del tiempo de posesión de cada uno. Se dará por agotada la vía administrativa si se determina que tienen más de diez años o menos de un año de posesión y en tal caso se declarará la inexistencia del conflicto y se remitirá a las partes a dirimir sus diferencias en la vía legal correspondiente.

La Oficina Territorial realizará todos los estudios técnicos y legales necesarios para determinar si cada uno de los ocupantes cumplía, al momento de ingresar a la propiedad, con los parámetros establecidos para ser considerado un poseedor en precario. La declaratoria deberá realizarse en el plazo máximo de tres meses a partir del cumplimiento formal de todos los requisitos por parte de los solicitantes.

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

Artículo 178°- Posesión en Precario

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 personal 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 satisfacción de necesidades básicas que no puede ser satisfecho total o parcialmente por otros medios.
- c) Condiciones de producción: El solicitante deberá demostrar, conforme lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, que con su actividad y trabajo personal y o/ el de su familia, busca poner en condición de producción el inmueble, aun cuando, el fundo como tal no aporte todos los medios de subsistencia al solicitante o a su familia, y deba para ello complementar su ingreso con otras actividades. En ese sentido su actividad en el predio deberá revestir características de habitualidad.

Artículo 179°- Período de conclusiones

Terminados los estudios, se comunicará los resultados a todas las partes para que en el plazo de cinco días procedan a rendir sus consideraciones sobre los resultados. En esta oportunidad las partes realizarán cualquier objeción que consideren pertinentes al informe. Vencido el plazo, se realizará un informe recomendativo por parte de la oficina competente para ser conocido por la Junta Directiva, previa recomendación del Fondo de Tierras.

Artículo 180°- Resolución de la Junta Directiva

La Junta Directiva deberá dictar acto resolutorio y motivado en el que se defina si existe posesión precaria y su respectivo conflicto de posesión precaria o no para cada poseedor analizado. Si se considera que no existe conflicto deberá darse por agotada la vía administrativa y notificarse a cada una de las partes, así como, al juzgado si existe ya un proceso judicial iniciado.

Si se declara que existe el conflicto de posesión precaria se procederá con el trámite de intermediación que deberá estar terminado en el plazo máximo de un año. Lo resuelto por la Junta Directiva, tendrá el recurso de revocatoria y de apelación ante el Tribunal Agrario, en carácter de superior jerárquico impropio en materia de resoluciones vinculadas con el desarrollo rural. La revocatoria y la apelación deberá interponerse en forma conjunta dentro del plazo de cinco días, ante la propia Junta Directiva.

Artículo 181°- Intermediación

Una vez declarada la existencia de un conflicto de posesión 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 procura de la solución de este, a través de la promoción de acuerdos entre los propietarios y los poseedores. De darse el fracaso del proceso de intermediación o vencido el plazo de intermediación, el Instituto conforme a la naturaleza del conflicto y su gravedad, podrá buscar medios de solución del conflicto, los cuales se regularán en este reglamento y en la normativa interna del Instituto.

Artículo 182°- 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 en conflicto conforme lo establecido en el artículo 95 de la Ley 2825.

Artículo 183°- Rechazo al proceso de Intermediación

Si cualesquiera de 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 o el mediador declara fracasada la conciliación, la Junta Directiva dictará acto resolutorio dando por fracasada la intermediación y por agotada la vía administrativa.

Artículo 184°- 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 compraventa de los predios poseídos. 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 de este las tierras ocupadas por los poseedores decenales.

Artículo 185°- Acuerdos de compraventa

Si existieren acuerdos de compraventa entre las partes, los mismos, deberán cumplir con lo prescrito en el artículo 106 de la Ley 2825.

Artículo 186°- Oportunidades de Desarrollo

Una vez que haya sido declarada infructuosa la etapa de intermediación el Instituto procederá a determinar, bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad, si la situación reviste un interés institucional, crea una oportunidad importante de generar desarrollo rural, tiene una gravedad evidente o de impacto social que justifique la intervención directa del Instituto en la generación de una ruta de desarrollo para los poseedores en el terreno ocupado u otro que reúna las condiciones requeridas.

Artículo 187°- Adquisición del Inmueble

De existir interés institucional en adquirir la propiedad en conflicto, sea esta de posesión en precario de tierras o no, el Instituto iniciará el procedimiento conforme a lo estipulado en este Reglamento.

CAPITULO V - DEL FONDO DE DESARROLLO RURAL

SECCIÓN I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 188°- De los objetivos

Con fundamento en el artículo 73 y 74 de la Ley 9036, se crea el Fondo de Desarrollo Rural como el ente técnico especializado que facilita a la población rural el acceso a los recursos y los servicios necesarios para el desarrollo de las diversas actividades económicas que promuevan el empleo y autoempleo rural territorial, tales como, agropecuarias, turismo, agroindustria, comercio, servicios, pesca y sociales, tales como educativas, culturales, ambientales, deportivas y

cualquier otra que contribuya al desarrollo rural.

Para impulsar el desarrollo integral de los territorios rurales deberá promover y ejecutar proyectos sociales o productivos, para lo cual podrá realizar sus funciones en forma articulada tanto con Instituciones Públicas como con entes privados, dígase mediante alianzas, contratos, convenios o cualquier otro mecanismo que se estime necesario y conveniente.

SECCIÓN II - FOMENTO A LA PRODUCCIÓN Y SEGURIDAD ALIMENTARIA

Artículo 189°- Del fundamento del servicio

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 5 incisos h), i), j), y k), 15 inciso b), c), d) y l) y 16 inciso a) de la Ley 9036 el Inder podrá brindar el servicio de fomento a la producción y seguridad alimentaria, tanto a personas físicas como jurídicas sin fines de lucro y sociedades de hecho que se tramitarán a nivel de personas físicas, con el cual se contribuya con la seguridad alimentaria, el fomento de la producción, la generación de empleo y la competitividad de los territorios rurales del país.

Dicho servicio tiene como objetivo estimular, promover, fomentar la producción de las personas, familias y organizaciones en el medio rural, especialmente de aquellas poblaciones vulnerables que han sido definidas por la Ley 9036, mediante el impulso de proyectos de desarrollo y actividades productivas que favorezcan la seguridad alimentaria y mejoren la calidad e inocuidad de los productos y servicios, promuevan el crecimiento continuo y la diversificación de los sistemas de producción, las cadenas de valor y la sostenibilidad social, económica y ambiental.

Artículo 190°- De la priorización de las personas beneficiarias

Se dará prioridad a las personas que se encuentren en situación de difícil acceso a las oportunidades de trabajo especialmente la población joven entre 15 y 35 años, a los adultos mayores, las mujeres rurales, la población indígena, los afrodescendientes y las personas con discapacidad, entre otros.

Los beneficios de este programa se otorgarán de acuerdo a la estrategia de abordaje definida en la ruta de desarrollo generada para el beneficiario. Se priorizará otorgar los beneficios a aquellas personas u organizaciones que no hayan sido atendidos con anterioridad, excepto casos cuando se presenten situaciones técnicamente justificadas que afecten el desarrollo de la actividad productiva y donde no medie negligencia por parte de los productores.

Artículo 191°- Uso en situaciones de emergencia

Este servicio se utilizará también para la atención de situaciones de emergencia debidamente reconocidas y valoradas por un ente de la CNE o situaciones urgentes delimitadas en los lineamientos internos, acompañado de los respectivos

criterios técnicos y discrecionales de oportunidad y necesidad, así como los de razonabilidad, proporcionalidad y racionalidad.

Artículo 192°- De los mecanismos de ejecución del servicio

Para el efectivo impulso a la producción y la agilidad en los procesos, el Fondo de Desarrollo Rural podrá establecer diferentes mecanismos de ejecución del servicio, los cuales podrán ser por medio de donación de bienes muebles, así como, el préstamo para el uso de bienes muebles e inmuebles a posibles beneficiarios, sin perjuicio de los modelos de dotación de tierras. Además, se podrán realizar transferencias de capital y corrientes de fondos no reembolsables y cualquier otro que apruebe la Junta Directiva.

Las transferencias, donaciones y préstamos de uso cuando así se requiera, de bienes muebles e inmuebles se realizarán conforme a los procedimientos, lineamientos y requerimientos que defina la Institución en su normativa interna.

Artículo 193°- De los tipos de apoyo

Se brindarán con este servicio apoyo para los siguientes rubros:

- a) Insumos y materia prima para actividades productivas de bienes y servicios.
- b) Equipo y herramientas para actividades productivas de bienes y servicios.
- c) Investigación para el mejoramiento productivo, innovación y desarrollo de productos.
- d) Especies para la producción agropecuaria.
- e) Infraestructura menor (Establos, invernaderos, corrales, lecherías, salas de ordeño, estabulados, granjas avícolas, biodigestores, entre otros.)

Artículo 194°- De los Requisitos del servicio

Los requisitos para acceder a este beneficio son los siguientes:

- a) Solicitud del beneficiario.
- b) Declaración de admisibilidad para personas físicas o jurídicas.
- c) Ficha técnica o perfil de proyecto, según los alcances de la actividad a propiciar.
- d) Cumplimiento de los requisitos/permisos establecidos en la normativa nacional y que sean necesarios para la actividad a apoyar.
- e) En los casos que se vaya a realizar la actividad en un inmueble definido, deberá contar con el derecho que lo acredite para el uso del mismo.

SECCIÓN III - INFRAESTRUCTURA RURAL

Artículo 195°- Del fundamento del servicio

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 15 inciso n), 16 inciso m), así como el artículo 63 y el 75 inciso a) de la Ley 9036, en armonía con lo establecido por el Plan de Desarrollo Rural Territorial y resto de disposiciones aplicables, el Inder podrá con sus propios recursos y en coordinación con otros actores, desarrollar e impulsar obras de infraestructura en los territorios rurales.

Artículo 196°- Del ámbito de intervención

Se podrán desarrollar obras de infraestructura rural en propiedades del Inder o propiedades de otros entes estatales o de dominio público, además para el caso de sujetos privados constituidos como personas jurídicas sin fines de lucro, se desarrollarán obras cuando son parte de un proyecto acorde a los fines y principios que rigen para la Institución y exista un interés público demostrado. Para el desarrollo de este servicio, la relación con terceros se estará regulando mediante el instrumento jurídico correspondiente.

Artículo 197°- Del tipo de obras a desarrollar

Con este servicio se podrán desarrollar obras de infraestructura rural para el impulso de actividades económicas para la producción y comercialización, así como el arraigo de la población con el desarrollo de obras sociales, servicios públicos y obras civiles en el medio rural. Se podrán clasificar en los siguientes tipos:

- a) Productivas y de servicios (centros de acopio, centros de producción y valor agregado, campos feriales, centros comerciales, de turismo y otros).
- b) Servicios públicos y obras civiles (electrificación, acueductos, caminos, puentes y otros)
- c) Obras sociales (centros de atención, campos deportivos y otros)

Artículo 198°-De las potestades para el Desarrollo de obras de infraestructura

En todas las obras que contengan el componente de infraestructura vinculadas a la Institución, el Fondo de Desarrollo Rural a través de sus unidades técnicas tendrá las siguientes potestades, que deberán ser incluidas obligatoriamente en todos los instrumentos jurídicos específicos que regulan las obras o las transferencias:

Supervisión, fiscalización e inspección: Para obras contratadas por el Inder, durante la etapa de construcción la unidad técnica será responsable de dar seguimiento a la ejecución de obra, suspender, solicitar modificaciones, recomendar la resolución contractual por incumplimiento y elaborar informes técnicos para el finiquito y recepción de obras.

Seguimiento: Para obras desarrolladas por terceros vía transferencia, el ejecutor

de la obra realizará el seguimiento de la inversión de proyectos articulados mediante convenios, teniendo el acceso a la documentación y sitios donde se desarrollan las obras, así como recomendar al ente ejecutor que corrija cualquier irregularidad y participar en la recepción de las mismas con derecho a hacer objeciones. En caso de incumplimiento injustificado de las recomendaciones o solicitudes del Inder, deberá incluirse en todos los convenios como una causal de resolución del mismo y la devolución de los recursos aportados para la obra.

Artículo 199°- De los convenios de transferencia para el desarrollo de obras de infraestructura

Todo convenio de desarrollo de obras de infraestructura deberá contener al menos las siguientes cláusulas:

- a) Exención al Inder de responsabilidad por daños y perjuicios causados por la ejecución de las obras.
- b) Rendición de informes técnicos y financieros por parte del ente receptor.
- c) Mantener los recursos de la obra en cuentas separadas.
- d) Designación de un profesional responsable de las obras por parte del ente receptor y de un administrador del convenio por parte del Inder.
- e) Establecimiento de un mecanismo de resolución alterna de conflictos.
- f) Liquidación de la obra al cierre de la misma a través de la rendición de un informe final técnico y financiero.

SECCIÓN IV - ESTUDIOS DE PRE-INVERSIÓN.

Artículo 200°- Del fundamento del servicio

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 75 inciso a) de la Ley 9036, el Inder podrá brindar apoyo en la elaboración de estudios básicos en la fase de pre-inversión e inversión, que contribuyan con la fundamentación de los proyectos en los territorios rurales, en aras de fortalecer la gestión y asignación de las inversiones a realizar en el proyecto, así como una mejor orientación de los recursos, el resguardo de los mismos y su sostenibilidad.

Artículo 201°- De la exigencia del desarrollo de estudios de pre-inversión

El Fondo de Desarrollo Rural de acuerdo a elementos de razonabilidad, oportunidad y proporcionalidad definirá a través de criterios técnicos, lineamientos y normativa interna la correspondencia o no del desarrollo de estudios de pre-inversión para la ejecución de inversiones atendiendo a la naturaleza, alcances y magnitud de la actividad.

Artículo 202°- De las personas beneficiarias

Serán beneficiarias de este servicio las siguientes personas físicas y jurídicas:

- 1) Personas jurídicas sin fines de lucro que se encuentren legalmente constituidas (cooperativas, asociaciones, fundaciones, centros agrícolas cantonales y otras).
- 2) Grupos de personas pertenecientes a estructuras informales (estructuras organizativas no constituidas legalmente).
- 3) Sujetos públicos (Municipalidades, universidades, ministerios, otros del sector público)

Artículo 203°- De los mecanismos de tramitación

El Fondo de Desarrollo Rural a través de sus unidades ejecutoras, podrá utilizar los siguientes mecanismos de tramitación para la realización de estudios de pre-inversión:

- 1) Fondos no reembolsables (Transferencias):** Estos se aplican para los posibles beneficiarios que califiquen como admisibles y que cuenten con la idoneidad para la administración de fondos públicos. Asimismo, se puede otorgar vía convenios específicos a entes públicos que coordinan acciones con el Inder en los territorios rurales.
- 2) Fondos Rembolsables (Crédito para elaboración de estudios):** Estos se aplican para los posibles beneficiarios que de acuerdo a los estudios de admisibilidad que realice la Institución califican como población beneficiaria, no obstante que según información financiera de la organización tienen condiciones económicas que les permite acceder y ser sujeto de un crédito con el Inder para este fin.
- 3) Contratación de servicios por parte del Inder:** Estos se aplican en aquellos casos que los posibles beneficiarios no sean idóneos para la recepción de fondos públicos del Estado o bien cuando no existen estructuras organizativas formalmente constituidas. También en aquellas situaciones que el Inder a través de sus unidades técnicas regionales o del nivel central justifican la necesidad del estudio, especialmente al ser en territorios o poblaciones de bajo nivel de desarrollo económico y social.

Artículo 204°- De los tipos de estudios que se pueden apoyar

- a) Económicos: prefactibilidad, factibilidad, evaluación económica, entre otros.
- b) Sociales: organizacionales, evaluaciones sociales estudios de viabilidad ambiental, y otros.
- c) Especializados: geología, estudios de suelos, hidrología, especificaciones y diseño final incluyendo planos, así como aquellos de innovación y desarrollo,

entre otros.

Artículo 205°- De los requisitos del servicio

Los requisitos para acceder a este beneficio son los siguientes:

- a) Presentar una solicitud para estudios de pre-inversión.
- b) Declaración de admisibilidad para personas físicas o jurídicas (no aplica para sujetos públicos).
- c) Para sujetos privados sin fines de lucro contar con la declaratoria de idoneidad para administrar fondos públicos en el caso de transferencias.
- d) Cuando la modalidad de otorgamiento del beneficio es vía crédito, cumplir con las disposiciones normativas internas del Sistema de Crédito Rural del Inder y su normativa conexas.

SECCIÓN V - FORTALECIMIENTO DE CAPACIDADES Y GESTIÓN DE LA GOBERNANZA TERRITORIAL.

Artículo 206°- Del fundamento del servicio

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 5 incisos g), j), l) m) y n) y en el artículo 15 inciso e), f), h) m), de la Ley 9036, el Fondo de Desarrollo Rural, por medio de sus instancias especializadas y las unidades regionales y territoriales del Instituto, fortalecerá las capacidades de las estructuras organizativas de los territorios, como factor esencial y prioritario del Desarrollo Rural Territorial, propiciando la autogestión de actividades económicas y sociales de los grupos en los territorios rurales con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes.

El fortalecimiento de las organizaciones se dará por medio de las siguientes actividades:

- a) Asesorías;
- b) Procesos de capacitación;
- c) Fomento de la asociatividad para el beneficio colectivo (Se capacita e informa a las personas acerca de la formación de organizaciones, la importancia de unir esfuerzos, producción y conocimientos para acceder a recursos y servicios institucionales, mejorar su actividad productiva, incidir con mayor capacidad en la cadena de valor, mejorando la competitividad territorial al posicionarse de forma conjunta en el mercado, igualmente, por medio de la asociatividad pueden fortalecer su representatividad en sus territorios e incidir en la toma de decisiones);
- d) Fomentar la participación activa de los actores territoriales (Los Consejos Territoriales de Desarrollo Rural son las plataformas de participación

ciudadana, donde se dialoga entre la sociedad civil e instituciones públicas, por medio de la acreditación las personas acceden a este espacio de información y negociación para la presentación de iniciativas de desarrollo. El mapeo de actores y la promoción de la acreditación y participación en los órganos del Consejo Territorial de Desarrollo Rural es parte de las actividades en la atención de organizaciones y personas de los territorios);

- e) Cualquier otra actividad que promueva el fortalecimiento de las organizaciones.

Artículo 207°- Fortalecimiento de capacidades en territorios rurales

Los procesos para el fortalecimiento de estructuras organizativas de los territorios iniciarán mediante solicitud de los Consejos Territoriales de Desarrollo Rural, primordialmente hacia las Oficinas de Desarrollo Territorial de las Regiones de Desarrollo, como concedora de las necesidades de las organizaciones y de éstas, hacia la Unidad de Gestión de Capacidades y Plataformas Territoriales del Fondo de Desarrollo Rural. Pudiendo también ser solicitada por cualquier otra unidad del Instituto que determine la existencia de una necesidad de fortalecimiento.

Artículo 208°- Sobre la población meta

Tendrán acceso al servicio de fortalecimiento de capacidades los siguientes:

- a) A los órganos que integran los Consejos Territoriales de Desarrollo Rural.
- b) Grupos prioritarios definidos en la Ley 9036.
- c) Organizaciones, formales o informales que operen en un territorio rural, dándose especial atención a las organizaciones acreditadas por los Consejos.

Artículo 209°- Diagnóstico organizacional sobre fortalecimiento de capacidades

Todo solicitante o posible beneficiario del servicio deberá someterse a un proceso de diagnóstico, conforme a las regulaciones internas del Inder, con el propósito de determinar las necesidades de fortalecimiento que requiera y los procesos a desarrollar.

Artículo 210°- Sobre los requisitos

Los requisitos para la participación de las organizaciones solicitantes de la gestión de capacidades son:

- a) Solicitud de capacidad a fortalecer.
- b) Declaración de admisibilidad para personas físicas o jurídicas.
- c) Asumir el compromiso de participación de cada interesado en el proceso de

fortalecimiento y de someterse a sus disposiciones.

Artículo 211°- Sobre los mecanismos de ejecución para el fortalecimiento de capacidades

Para la gestión de capacidades de los grupos territoriales se priorizará el mecanismo de la coordinación y articulación institucional necesaria, de carácter territorial, regional o nacional, determinada por la competencia y áreas de conocimiento de las instituciones del Estado y otros actores públicos o privados, que respondan a la necesidad determinada que requieran los solicitantes.

El Fondo de Desarrollo Rural a través de su instancia técnica especializada, dispondrán de los recursos para los casos que, con la debida justificación, no se pueda atender la necesidad de fortalecimiento mediante la articulación y coordinación.

Artículo 212°- Sobre el fortalecimiento de las estructuras de gobernanza territorial

El fortalecimiento de los Consejos Territoriales de Desarrollo Rural se relaciona con su constitución, estructura de participación organizativa y directiva, definición de su competencia y gestión, entre otras.

El Fondo de Desarrollo Rural a través de la unidad especializada estará asignando los recursos humanos, financieros, materiales y técnicos necesarios para la ejecución continua de este proceso.

Se promoverá la articulación y coordinación regional e interterritorial entre los Consejos Territoriales de Desarrollo Rural, para la planificación, discusión y seguimiento de iniciativas y proyectos de impacto regional, con el fin de propiciar la disminución de las brechas territoriales y entre los actores que representan al Consejo Territorial propiciando la activa participación de sus representantes, aprovechamiento de la competitividad territorial y los recursos técnicos y humanos.

SECCIÓN VI - DE LA APROBACIÓN Y EL SEGUIMIENTO DE LOS SERVICIOS.

Artículo 213°- De la aprobación de los servicios

La potestad de aprobación de los montos de los servicios y sus respectivos beneficios, se establecerán a través de una Tabla de Límites de Autoridad de Aprobación (TLAA), que será elaborada y actualizada cada dos años por el Fondo de Desarrollo Rural con la participación de las unidades encargadas de cada uno de los servicios cuya aprobación recaerá en la Dirección de Desarrollo Rural Territorial de previo a su ratificación en Junta Directiva del Inder.

Artículo 214°- Del seguimiento

El Fondo de Desarrollo Rural con las correspondientes Unidades Técnicas, deberá

definir los procesos, mecanismos e instrumentos que se estarán aplicando para el seguimiento de cada uno de los servicios y beneficios que han sido otorgados. Considerando para ello los siguientes aspectos:

- a) En el caso de servicios dirigidos a personas físicas o familias, el seguimiento se realizará mediante muestreo al azar, verificando el uso adecuado de los recursos por parte de los beneficiarios y la medición de los cambios generados en su situación socioeconómica.
- b) Para servicios que se otorgan o se realizan a través de estructuras asociativas, el seguimiento se deberá consignar en el respectivo instrumento jurídico con base en la normativa interna aplicable.
- c) Los resultados e instrumentos del seguimiento de los servicios deberán constar en el expediente respectivo, los cuales estarán a disposición de las diferentes instancias institucionales según corresponda.
- d) El seguimiento de los servicios se realizará según el nivel en el cual se ejecuta, nivel territorial, regional o nacional. El Fondo de Desarrollo Rural a través de sus Unidades Técnicas Especializadas realizará procesos de seguimiento para servicios que se ejecutan a nivel central y deberá vigilar que se realicen en las Unidades Regionales y Territoriales.

Artículo 215°- Regulación Interna de los Servicios

Los servicios aquí descritos y cualquier otro que se genere en el futuro, serán regulados operativamente mediante los reglamentos autónomos correspondientes.

TÍTULO III – SISTEMA DE CRÉDITO RURAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 216°- Sistema de Crédito Rural (SCR)

Por disposición del artículo 76 de la Ley 9036 en concordancia con el artículo 140 de la Ley 2825, se crea el Sistema de Crédito Rural que deberá atender las necesidades de recursos financieros que tengan las poblaciones rurales, considerando las características socioeconómicas de sus habitantes. 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 217°- De los Principios

El Sistema de Crédito Rural 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 cuando corresponda, 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, cuando corresponda. 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, 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.

Artículo 218°- Sujetos de crédito

Podrán optar por el financiamiento del Sistema de Crédito Rural, los posibles beneficiarios. Cualquiera de ellas deberá ser definida dentro de las siguientes categorías:

- a) Emprendedor(a);
- b) Micro; pequeño o mediano productor(a);
- c) Micro, pequeña o mediana empresa;

Todo lo anterior conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título II de este Reglamento y en el artículo 46 inciso c) primero de la Ley 9036.

Todo solicitante deberá cumplir con los requisitos de admisibilidad establecidos en la Ley y este reglamento.

Cuando la solicitud de crédito sea parte de un proyecto productivo o de servicios previamente aprobado y autorizado, el Sistema de Crédito Rural evaluará únicamente lo correspondiente a la capacidad crediticia del sujeto solicitante, tomando en cuenta que la persona ya ha sido declarada como beneficiaria del Instituto para ese proyecto.

Antes de iniciar con el trámite de solicitud de crédito, deberá realizarse una revisión del cumplimiento de los requisitos de admisibilidad en los siguientes casos:

- a) Cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido para los estudios de admisibilidad, conforme al artículo 56 de este reglamento;

b) Dentro del plazo de vigencia de los estudios de admisibilidad, se realizará este análisis, si con base en el estudio de los documentos de solicitud del crédito, se valora que se han dado variaciones sustanciales en las condiciones de las personas solicitantes.

Artículo 219°- Condiciones para el otorgamiento.

Para el otorgamiento de cualquier crédito deberá haberse cumplido con las siguientes condiciones, además de cualquier otra establecida en los reglamentos autónomos o normativa interna de la institución:

a) Estar al día en sus obligaciones con el Instituto, salvo que la morosidad se origine en una situación de emergencia declarada y el crédito solicitado sea de rehabilitación. Debe presentarse constancia de la declaratoria de emergencia o situación especial reconocida por alguna de las entidades competentes. Los créditos de rehabilitación tendrán condiciones diferenciadas de plazo, tasas de interés o cualquier otra conforme lo aprobado por la Junta Directiva.

b) No mantener deudas atrasadas por más de 90 días naturales, con el Sistema Financiero Nacional, al momento de la solicitud del crédito y durante toda la tramitación y aprobación del crédito.

c) Otorgar una garantía que esté conforme con los lineamientos internos del Sistema de Crédito Rural establecidos por el Instituto.

Artículo 220°- Sobre las garantías de beneficiarios de dotación de tierras y concesiones

Para el caso de los solicitantes de crédito que son beneficiados con una dotación o concesión de tierra, será garantía suficiente la potestad de revocatoria de ese beneficio en los créditos que no superen el monto establecido para la garantía fiduciaria y en estos casos, cuando haya incumplimiento de pago, será obligatorio realizar los procesos de revocatoria.

Los beneficiarios de asignación de tierra, si el porcentaje necesario establecido del avalúo cubre el monto solicitado, será garantía suficiente la propiedad asignada y que se encuentra dentro del período de limitaciones, por lo que, ante el incumplimiento del deudor se procederá de inmediato a la revocatoria del beneficio. La hipoteca impuesta sobre el bien inmueble solamente será ejecutada cuando no sea posible realizar el proceso de revocatoria por cualquier razón.

Para el caso de los asignatarios, el plazo del crédito a otorgar con fundamento solamente en el contrato de asignación indicado en el párrafo tras anterior, no podrá sobrepasar la fecha de un año antes del vencimiento de las limitaciones, mientras que para arrendatarios o concesionarios, el plazo del crédito a otorgar si podrá superar la fecha de vencimiento del arriendo o concesión, siempre y cuando

no exista incumplimiento de las obligaciones contraídas por éstas personas en los contratos de arriendo o concesión respectivos.

Artículo 221°- Condiciones para el crédito de rehabilitación por situaciones imprevistas y de fuerza mayor

Para otorgar un crédito de rehabilitación, entendido como aquel que se autoriza con el fin de permitir a un deudor que haya tenido problemas en su actividad financiada, hacer frente a un préstamo otorgado por el Sistema de Crédito Rural, deberá cumplirse con las siguientes condiciones:

- a) Que, al momento de suceder el fenómeno, la deuda no tuviera más de 90 días de atraso.
- b) Que la actividad financiada haya sido afectada en al menos un 50%, por el suceso, de tal forma que no sea posible para el deudor hacer frente a la deuda adquirida.
- c) Que existan inspecciones de parte de entes u órganos competentes que establezcan la ocurrencia de un desastre natural, situaciones imprevistas o de fuerza mayor debidamente justificadas y su afectación.

Artículo 222°- De la dirección, alcances y armonización del Sistema de Crédito Rural

Mediante el presupuesto de la Institución la Junta Directiva definirá el monto de los fondos asignados al Sistema de Crédito Rural para su colocación en los diferentes beneficiarios solicitantes de crédito.

De la misma forma, la Junta Directiva, previa recomendación del Fondo de Desarrollo Rural, aprobará las políticas y normativa interna del Sistema de Crédito Rural.

Los montos máximos de financiamiento de crédito serán establecidos en la tabla límite de autoridad financiera que para los efectos prepara el Fondo de Desarrollo Rural, la cual, será sometida para la aprobación de la Junta Directiva y publicado en el Diario Oficial.

Artículo 223°- Tasa de interés

Para la fijación de la tasa de interés se deberá respetar lo establecido en el artículo 135 inciso c) de la Ley 2825, el cual establece un tope máximo de 6% para las cooperativas y del 8% para los demás solicitantes, sin perjuicio de que la Junta Directiva pueda fijar una tasa inferior previo estudio técnico del Fondo de Desarrollo en coordinación con la Dirección de Desarrollo Rural Territorial, para lo que, se tomará como referencia la Tasa de Inflación (TI) acumulada anualmente al mes anterior a la fijación. El Sistema de Crédito Rural podrá otorgar créditos con

una tasa diferenciada de 2 puntos porcentuales menor a la tasa estipulada, en los siguientes casos: Cuando se trate créditos para rehabilitación de la actividad financiada. Esta tasa se podrá aplicar también a los arreglos de pago, de la actividad financiada afectada.

Cuando se trate de financiamiento de actividades que incluyan buenas prácticas ambientales (mitigación, adaptación o resiliencia al cambio climático), en donde el plan de inversión en estas buenas prácticas sea igual o mayor a un 50% del monto a financiar

Cuando se trate de personas físicas que sean parte de las poblaciones vulnerables según la ley, tales como: adultos mayores, mujeres, personas con discapacidad, minorías étnicas, jóvenes o de organizaciones integradas en su mayoría por personas pertenecientes a esos grupos vulnerables y que sus fines estén orientados hacia el mejoramiento de las condiciones socioeconómicas de esas poblaciones.

Artículo 224°- De la finalidad del Sistema de Crédito Rural

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 viabilidad económica o financiera cuando corresponda.
- b) Recursos para capital de trabajo, capital para comercialización o cualquier otra actividad que sea parte de la empresa rural.
- c) Compra de tierra con o sin infraestructura, para establecer proyectos productivos para diversas actividades de comercio, servicios, agropecuarias financiadas de acuerdo a las condiciones y requisitos que se establecen en la normativa interna de Sistema de Crédito. El monto a financiar no debe sobrepasar el 90 % del monto del menor valor, ya sea, del avalúo o del valor estipulado en la opción de venta, salvo que, se ofrezcan garantías adicionales para cubrir el 100% de la deuda o que el 90% del valor definido de la propiedad supere el 100% de lo solicitado en el préstamo.
- d) Compra de deudas a entidades financieras del Sistema Bancario Nacional y Cooperativas reguladas por SUGEF, por créditos de inversión donde un bien inmueble sea la garantía. La compra de este tipo de deuda estará condicionada a que la Institución se vincule al proyecto en el que se va a utilizar el inmueble, con participación total o parcial. Este tipo de crédito deberá contar con la aprobación de la Junta Directiva y se hará efectivo una vez aprobado el proyecto por los trámites ordinarios. Los parámetros y términos de estudio de los proyectos para su aprobación serán definidos en la normativa interna de la Institución.

- e) Estudios de pre-inversión para el desarrollo de proyectos productivos o de servicios.

Artículo 225°- Requisitos para el financiamiento de compra de inmuebles

Para el financiamiento de compra de inmuebles para proyectos o actividades productivas o de servicios, conforme a la ley 9036, deberá presentarse los siguientes documentos:

- a) Estudio de Registro Inmobiliario del bien
- b) Certificación de Impuestos Municipales
- c) Opción de compraventa con una vigencia mínima a de seis meses
- d) Plano catastrado y el visado cuando corresponda
- e) Certificación de uso de suelo municipal la cual debe ser acorde con el proyecto o actividad a financiar
- f) Certificación del Minae o quién corresponda, de que la propiedad no se encuentra afecta a ninguna área silvestre o patrimonio natural del Estado.
- g) Para proyectos agropecuarios de producción primaria, el Inder solicitará a la Región de Desarrollo correspondiente, criterio para determinar la viabilidad agronómica de la actividad productiva que se pretende desarrollar en el inmueble.

Artículo 226°- Requisitos para el financiamiento de compra de deudas

- a) Certificación de deuda expedida por el acreedor indicando claramente los rubros adeudados
- b) Estudio de Registro (se obtendrá digitalmente)
- c) Certificación de Impuestos Municipales
- d) Plano catastrado
- e) Certificación de uso de suelo municipal acorde con el proyecto o actividad a financiar
- f) Certificación del Minae o quién corresponda, de que la propiedad no se encuentra afecta al Patrimonio Natural del Estado.

Artículo 227°- Requisitos para el financiamiento de estudios de pre-inversión

El Sistema de Crédito Rural podrá financiar los estudios necesarios para desarrollar un proyecto, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- a) Los estados financieros, contables, estados de cuenta bancarios o cualquier otra documentación financiera que permita demostrar su capacidad de pago

del monto a prestar

- b) Ofrecimiento de las garantías requeridas según el monto solicitado.
- c) Presentación de la ficha técnica del proyecto a realizar.
- d) Presentación del formulario de solicitud de crédito para pre-inversión.

Artículo 228°- De los créditos con garantía fiduciaria.

Este tipo de garantía se exigirá para aquellos créditos que no superen el monto establecido para garantía hipotecaria y que por alguna razón no puedan garantizarse con la asignación, arriendo o concesión, o bien, en los casos en que se requiera una garantía adicional.

Podrán ser fiadores todas aquellas personas que demuestren su capacidad de garantizar el pago de la deuda. No se aceptará, en calidad de fianza, el salario de trabajadores que por su edad y el plazo del crédito superen la edad establecida para la jubilación o los ingresos por pensión de personas jubiladas.

Artículo 229°- Sobre la garantía hipotecaria

Este tipo de garantía se exigirá para créditos en los términos y condiciones y circunstancias que establezca la normativa interna de Sistema de Crédito Rural.

Cuando, por cualquier razón sobreviniente, la garantía hipotecaria resultare insuficiente o innecesaria para continuar garantizando el crédito, la misma puede ser complementada o sustituida con todo tipo de garantías válidas. Esta disposición aplicará para los casos de arreglos de pago.

Artículo 230°- De los avalúos

Se requerirá del avalúo de un inmueble, cuando:

- a) El 90% 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, cuando se requiera.
- c) Exista un desmejoramiento de la garantía otorgada y se requiera conocer el valor real de la propiedad objeto de la garantía o se requieran garantías 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.

En la tasación solo se reconocerá el valor de la tierra y de las edificaciones permanentes existentes, por ende, no se reconocerán cultivos de ningún tipo.

Artículo 231°- De los arreglos de pago

Las deudas contraídas con el Sistema de Crédito Rural podrán tener los siguientes arreglos de pago: Reacomodo de cuotas, prórroga y adecuación.

El Reacomodo de Cuotas implica el traslado de cuotas no cubiertas por el deudor a la siguiente o las restantes cuotas y no requerirá de la constitución de una nueva garantía.

La Prórroga implica una ampliación del plazo establecido, que no debe ser mayor a los 12 meses y o requiere de la constitución de una nueva garantía. Este tipo de arreglo puede hacerse luego del vencimiento del crédito, debido a que se tiene que realizar el pago de intereses moratorios a la fecha de la solicitud.

Para la Adecuación se requiere este tipo de arreglo cuando el aumento de plazo solicitado para el arreglo sobrepasa los 12 meses.

Artículo 232°- Requisitos para personas físicas o jurídicas

Los requisitos serán establecidos por el Sistema de Crédito Rural, aprobados por la Junta Directiva, publicados en La Gaceta y luego divulgados en los medios institucionales de comunicación.

Artículo 233°- De las obligaciones de las personas deudoras

Los deudores del Sistema de Crédito Rural 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 Oficina de Desarrollo Territorial, 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 Sistema de Crédito Rural, única y exclusivamente en la ejecución de la actividad o proyecto financiado.
- e) Adherirse a la póliza colectiva de saldos deudores que para ese efecto tendrá el Instituto, según lo estipulado en el artículo 49 de la Ley 9036 y a cancelar la prima correspondiente según el plan de pagos del préstamo. Cuando así lo requiera el proyecto, el Sistema de Crédito Rural podrá solicitar la adquisición de una póliza de cosechas, incendio o cualquier otra que se requiera y el solicitante deberá cubrir la prima de dicho seguro.

- f) 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.
- g) En los casos en por el monto adeudado corresponda el otorgamiento de garantía hipotecaria, conforme a lo establecido en este reglamento, si la propiedad no se encuentre titulada a nombre del asignatario, una vez que el título se vaya a formalizar deberá imponerse en el mismo la hipoteca correspondiente y así ser aceptado por el beneficiario. Si la deuda se encuentra atrasada o vencida, se procederá a aplicar el procedimiento de revocatoria correspondiente.
- h) Cumplir puntualmente con los pagos estipulados para la cancelación de la deuda.
- i) Aceptar que en caso de incumplimiento del plan de inversión o de la forma de pago establecida para la deuda, el Inder pueda 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 234°- 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 como forma prioritaria de cobro o exigir la totalidad del pago por la vía legal correspondiente, tanto al deudor como a los fiadores, si los hubiere.

En estos casos, el Sistema de Crédito Rural queda facultado a instruir los procedimientos de resolución de contratos de arrendamiento, concesión, asignación, revocatoria de actos y nulidad de títulos, en aquellos casos que la inactividad de la oficina correspondiente ponga en riesgo la recuperación del crédito, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias que podrían proceder en contra de los funcionarios de la oficina correspondiente.

Antes de iniciarse los trámites de cobro administrativo se deberá realizar un estudio socioeconómico y las ofertas de arreglo de pago con el fin de determinar si existe alguna causa justificada para el incumplimiento.

Artículo 235°- Otras formas de pago o recuperación

Cuando un deudor se encuentre en mora, estando o no su derecho en proceso de revocatoria, o bien, la deuda en cobro administrativo o judicial podrá solicitar a Crédito Rural la aplicación de los medios de pago alternativos de la deuda que se encuentren regulados y autorizados por el ordenamiento jurídico.

Entre estos medios de pago alternativos permitidos, el deudor, podrá solicitar la negociación para el pago mediante la dación en pago con la totalidad o parte de la propiedad dada en garantía u otros bienes, siempre y cuando sea legal y técnicamente procedente, para lo cual la institución deberá establecer la normativa que permita asegurar, como mínimo lo siguiente:

- a) En los casos de terrenos asignados por el Inder, que el proyecto productivo no se vea afectado en cuanto a su viabilidad por la segregación correspondiente, o que, sea posible establecer una modificación del mismo o un nuevo proyecto productivo para el terreno reservado y el segregado;
- b) En los terrenos asignados por el Inder, deberá regularse lo relativo al pago del valor del terreno, en cuanto a la cancelación del saldo adeudado por ese rubro, conforme lo defina la normativa interna;
- c) Los estudios técnicos necesarios que determinen la conveniencia institucional de aceptar la dación en pago propuesta, que incluyen, el avalúo, la porción de terreno a segregar, los tipos de suelos ofrecidos, sus características técnicas y ambientales y cualquier otro estudio que se considere necesario;
- d) El plano catastrado de segregación debe ser confeccionado por el Instituto;
- e) La escritura de segregación y traspaso deberá ser confeccionada por los notarios institucionales o contratados por el Inder;
- f) Cualquier costo, cuando proceda, relacionado con el proceso de segregación y traspaso deberá ser cubierto por el deudor. Cuando el avalúo, plano catastrado, la escritura o cualquier otro trámite sean realizados por el Inder con sus funcionarios de planta no se cobrará monto alguno.

Cualquier otro medio de pago propuesto deberá estar sujeto a los estudios técnicos y legales que permitan determinar, no solo la posibilidad legal de hacerlo, sino la conveniencia institucional de aceptarla.

Artículo 236°- De las pólizas de saldos deudores

Con el propósito de poder dotar del servicio de financiamiento a las personas adultas mayores a partir de los 65 años y cuyo plazo de crédito y/o arreglo de pago no sobrepase la expectativa de vida fijada por el órgano competente y cualquier otra población que por su condición no sea considerada asegurable por los entes aseguradores, se podrá prescindir del requisito de la póliza de saldos deudores, siempre y cuando, la póliza o su incorporación a la misma haya sido denegada o si el monto definido para la prima, debido a los recargos por riesgo basal por edad, afecten la viabilidad financiera del proyecto.

En estos casos el crédito podrá ser otorgado aun sin haber terminado el trámite de

incorporación a la póliza o de obtención de la misma, según sea el caso, pero se incorporará en el contrato de préstamo la condición resolutoria, que si el solicitante no realiza todos los trámites respectivos para la obtención de la póliza se resolverá el préstamo, haciéndose ejecutable la totalidad del mismo.

En caso de fallecimiento de un deudor que haya sido dispensado de la póliza de saldos deudores, en los términos del párrafo anterior, previo análisis del costo beneficio de los trámites cobratorios conforme lo establece la Contraloría General de la República para declarar la incobrabilidad de las deudas, se darán por canceladas con cargo a 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.

Se procederá de la misma forma para declarar la incobrabilidad de la deuda y su cargo a la cuenta de estimación de incobrables, en el caso que la entidad aseguradora deniegue realizar la correspondiente indemnización por fallecimiento del asegurado.

Artículo 237°- 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 238°- De la extinción de deudas

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

- a) Por revocatoria del predio asignado, arrendado o concesionado.
- b) Por dación en pago. 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, concesionado o titulado.
- e) Por declaratoria judicial o administrativa de incobrabilidad o prescripción.

TITULO IV - DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 239°- Condonación de intereses y moratorias de pago

La Junta Directiva podrá en casos específicos o generales, condonar intereses de las deudas de los beneficiarios con el Inder cuando las circunstancias así lo ameriten, mediante una resolución fundada que justifique la decisión tomada.

Bajo causas fundamentadas la Junta Directiva podrá declarar moratorias y prórrogas de pago sobre el capital e intereses de las deudas de sus beneficiarios con el Instituto.

Artículo 240°- Derogatorias

Con la entrada en vigencia de este Reglamento, se deroga el Decreto Ejecutivo N°41086-MAG Reglamento Ejecutivo de la Ley 9036.

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 241°- Transitorio

Todo trámite que haya sido iniciado bajo la vigencia del Decreto Ejecutivo N°38975-MAG o N°41086-MAG deberá continuar su tramitación bajo dicho instrumento, salvo que, lo establecido en el presente reglamento sea más beneficioso para el administrado.

Artículo 242. Transitorio

Mientras no se defina la tasa de interés corriente a cobrar por el pago del valor tierra conforme al artículo 83, se continuará cobrando la tasa de 8%.

Artículo 243°- Vigencia

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República. - San José a los XXX días del mes de XXX del dos mil XXXX.

CARLOS ALVARADO QUESADA

RENATO ALVARADO RIVERA
Ministro de Agricultura y Ganadería