

Reforma al Reglamento al otorgamiento de concesiones en franjas fronterizas  
N.º 4X.XXX-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 del 7 de noviembre de 1949; artículos 27, 28 y 121 de la Ley General de la Administración Pública, N.º 6227 de 2 de mayo de 1978 y sus reformas; Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER) N.º 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas; la Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (Inder) N.º 9036 de 11 de mayo de 2015 y sus reformas y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º 43102 del 29 de junio del 2021 y sus reformas; Ley Forestal N.º 7575 de 13 de febrero de 1996 y sus reformas; Ley de Segregación de Terrenos pertenecientes al Refugio de Vida Silvestre de la Frontera Norte N.º 7774 de 21 de mayo de 1998; Ley General de Caminos N.º 5060 de 22 de agosto de 1972 y sus reformas; Ley Constitutiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N.º 2726 de 14 de abril de 1961 y sus reformas; Ley de Aguas N.º 276 de 27 de agosto de 1942 y sus reformas; Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N.º 6043 de 2 de marzo de 1977 y sus reformas; Ley sobre Patrimonio Nacional Arqueológico N.º 6703 de 28 de diciembre de 1981 y sus reformas; Ley Indígena N.º 6172 de 29 de noviembre de 1977 y sus reformas; Código de Minería N.º 6797 de 4 de octubre de 1982 y sus reformas; Código Municipal N.º 7794 de 30 de abril de 1998 y sus reformas; Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles N.º 7509 de 9 de mayo de 1995 y sus reformas; Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos N.º 8220 de 4 de marzo de 2002 y sus reformas.

**CONSIDERANDO:**

1. Que el artículo 5º de la Constitución Política, establece que el territorio nacional está comprendido entre el Mar Caribe, el Océano Pacífico y las Repúblicas de Nicaragua y Panamá. Y que los límites de la República son los que determina el Tratado Cañas - Jerez de 15 de abril de 1858 Tratado de Límites entre Nicaragua y Costa Rica (Tratado Cañas-Jerez), ratificado por el Laudo Cleveland de 22 de marzo de 1888 Laudo Arbitral Cleveland sobre Cuestión de Límites con Nicaragua con respecto a Nicaragua, y el Tratado Echandi Montero - Fernández Jaén de 1º de mayo de 1941 en lo que concierne a Panamá.
2. Que la Ley de Tierras y Colonización N.º 2825, señala en su artículo 7º inciso f) que los terrenos comprendidos en una zona de 2.000 metros de ancho a lo largo de las fronteras con Nicaragua y Panamá, son considerados inalienables y no susceptibles de adquirirse por denuncia o posesión, salvo los que estuvieren bajo el dominio privado, con título legítimo.

3. Que conforme los artículos 16 incisos j) y q) y 42 inciso f) de la Ley Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, en relación con la sentencia de la Sala Constitucional N.º 1963-2012 de las trece horas cincuenta minutos de quince de febrero de dos mil doce y el dictamen de la Procuraduría General de la República N.º C-223-2015 del 19 de agosto de 2015, el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), es competente para administrar los terrenos en la franja fronteriza sur, excepto los bienes demaniales que la misma comprenda y que estén a cargo de otros entes u órganos administrativos con competencia exclusiva atribuida por leyes especiales, y en la franja fronteriza norte, los terrenos urbanos construidos o no, dentro del área segregada del Refugio Nacional de Vida Silvestre de la Frontera Norte por la Ley N.º 7774 del 24 de junio de 1998.

4. Que el artículo 16 inciso e) de la Ley Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, otorga el INDER, en lo conducente, la competencia para otorgar contratos de arrendamiento, derechos de uso, títulos de propiedad, reconocimiento de posesión o cualquier otro derecho real, en tierras que sean parte de su patrimonio y las que adquiriera o se le traspasen para la ejecución de iniciativas de desarrollo rural. Así mismo, mediante el voto N.º 18836-2014 de las dieciséis horas y veinte minutos del dieciocho de noviembre del dos mil catorce, la Sala Constitucional, al conocer las consultas facultativas acumuladas de constitucionalidad respecto del Proyecto de Ley "Desafectación y titulación de la zona fronteriza entre la República de Costa Rica y la República de Panamá", expediente legislativo número 16657, con claridad indicó que el Inder administra las franjas fronterizas y puede dar concesiones.

5. Que el artículo 15 de la Ley Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, contempla como funciones del INDER, entre otras, el fomentar la producción y la diversificación económica del medio rural, el impulsar la competitividad de las empresas rurales, el estimular la organización empresarial y social en los territorios rurales, el facilitar el acceso de los productores rurales en sus propios territorios al recurso tierra, y el promover el bienestar y el arraigo de la población en los territorios rurales del país

6. Que mediante Reglamento al Otorgamiento de Concesiones en Franjas Fronterizas, Decreto Ejecutivo N.º 39688-MAG de 22 de abril de 2016, se estableció el marco general que le permitiese al INDER la administración de los terrenos comprendidos dentro de las franjas fronterizas norte y sur, en los que ejerce su competencia y el procedimiento aplicable para otorgar concesiones.

7. Que de acuerdo con el artículo 3º del Reglamento al Otorgamiento de Concesiones en Franjas Fronterizas, el INDER podrá otorgar terrenos en concesión dentro de las franjas fronterizas bajo su administración, siempre y cuando los mismos no afecten el Patrimonio Natural del Estado, la Zona Marítimo Terrestre, Aguas de Dominio Público y perímetros legales de protección de las fuentes que

surtan de agua o puedan surtir en el futuro a una población, áreas con recursos minerales, Patrimonio Arqueológico, Territorios Indígenas o áreas sujetos a un régimen especial.

8. Que con el propósito de optimizar el aprovechamiento de los terrenos de la Franja Fronteriza administrados por el INDER que favorezca y promueva el desarrollo rural con una visión multidimensional y multisectorial; se requiere afinar algunos términos e incluir otros, así como clarificar algunas etapas específicas del Procedimiento para el otorgamiento de concesiones en franjas fronterizas vigente, por medio de lo cual se dote al Instituto Geográfico Nacional del marco normativo debido, que le permita otorgar visados de planos en la zona fronteriza tanto oficializada como operativa.

9. Que la estructura orgánica vigente del Instituto de Desarrollo Rural (INDER) fue aprobada por acuerdo de la Junta Directiva en el artículo 10 de la Sesión Ordinaria 01, celebrada el 17 de enero del 2022, y posteriormente oficializada por el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) mediante oficio MIDEPLAN-DM-OF-0238-2022, por lo que se hace necesario ajustar la nomenclatura empleada en algunos artículos del decreto conforme dicha nueva estructura.

10. Que de acuerdo con la conjunción de los artículos 1, 2 y 18 de la Ley de Construcciones, N.º 833 y sus reformas, 1 y 19 de la Ley General de Caminos, N.º 5060 y sus reformas, Requisitos para el otorgamiento de alineamiento viales por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), Decreto Ejecutivo N.º 42168-MOPT, los artículos 82 y 83 del Reglamento de construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el dictamen de la Procuraduría General de la República N.º C-223-2015 del 19 de agosto de 2015, la administración de la Red Vial Nacional corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) y la administración de la Red Vial Cantonal a las municipalidades, por lo que corresponde al primero el alineamiento vial cuando un predio en franja fronteriza cuenta con acceso a Ruta Nacional y a las segundas la emisión del visado cuando un predio en franja fronteriza cuenta con acceso por vía cantonal. Además, resulta importante que, al momento de tramitarse el aprovechamiento de terrenos en franja fronteriza por parte de las instituciones públicas, éstas se encuentren al día con sus obligaciones económicas que mantengan con el INDER, esto en pro y beneficio de las finanzas del INDER.

11. Que ante la imposibilidad actual de inscribir ante el Registro Inmobiliario las concesiones en franjas fronterizas, y siendo que para toda segregación se requiere indicar las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles a fraccionar, las segregaciones de franjas fronterizas no resultan jurídicamente posibles, por lo que corresponde suprimir dentro de la disposición relativa a “Restricción por incumplimiento de obligaciones” la referencia a segregaciones y, en su lugar, para garantizar la igualdad de tratamiento ante presupuestos derivados de la concesión y armonizar con el artículo 33 del Decreto N.º 39688-MAG, incluir las cesiones totales o parciales del derecho de concesión, así como las modificaciones de área.

12. Que, a fin de otorgar mayor seguridad jurídica, se requiere esclarecer que el área máxima que se podrá concesionar en las Franjas Fronterizas, la cual es de cien hectáreas, será por cada concesionario.

13. Que desde el año 2014 conforme el dictamen de la Procuraduría General de la República N.º C-223-2015 del 19 de agosto de 2015, se dejó de otorgar arrendamientos en Franjas Fronterizas, ante lo cual, los últimos arrendamientos otorgados se vencieron entre los años 2018 y 2019, por lo que ya no se podría estar ante supuestos donde el usuario del predio se encuentre en calidad de arrendatario como para que el mismo pueda ser tomado como criterio de prioridad al momento de resolver, en su lugar, lo jurídicamente apropiado es utilizar el término “usuarios del predio que obtuvieron la calidad legal de arrendatarios ante el Instituto”.

14. Que a fin de dotar de mayor claridad y precisión el clausulado de los contratos de concesión que otorgue el INDER, evitar que se den usos mixtos no contemplados ni autorizados, garantizar la prevalencia de los intereses públicos sobre los intereses particulares y ampliar las posibilidades de desarrollo en las zonas fronterizas; resulta necesario agregar un concepto más amplio de formas de transmitir derechos, como lo es enajenar, exigir la explícita y específica indicación de los usos mixtos que van a ser combinados, e incluir como otro presupuesto para cancelar la concesión sobre el área necesaria del terreno concesionado, el desarrollo de proyectos y plantas de generación eléctrica o de telecomunicaciones.

15. Que ante la diversificación de las modalidades de pago existentes en la actualidad en donde la transaccionalidad electrónica ha tomado un rol prominente que reduce el interés y relevancia de la ubicación geográfica para efectos de la verificación de la cancelación del canon concesional respectivo, se hace necesario adaptar a la realidad económica y comercial vigente la terminología de la norma que contempla la especificación que deben poseer los contratos de concesión al respecto, para lo cual se debe sustituir el término “lugar” por el de “medios de pago”.

16. Que mediante la Directriz Presidencial N.º 52-P de fecha 13 de julio de 2016, y con el objeto contribuir con la razonabilidad, sostenibilidad, eficiencia y eficacia de la gestión pública, se dispuso que todas las instituciones del sector público centralizado, descentralizado institucional y territorial debían prescindir de la solicitud de una fotocopia de la cédula de identidad dentro de la realización de trámites administrativos, ante lo cual, en aras de la consecución de los mismos objetivos indicados, debe suprimirse tal requisito dentro de la tramitación de solicitudes de concesiones de Franjas Fronterizas para lo cual bastará con la sola presentación del documento de identidad vigente y en buen estado de conservación.

17. Que dado que las modificaciones de uso o de área no fueron contempladas en el Decreto N.º 39688-MAG original y que son situaciones que se pueden presentar en torno a concesiones de franjas fronterizas y que de hecho se han presentado, se requiere su inclusión expresa a fin de brindar seguridad jurídica en cuanto a su tramitación. Además, en materia de solicitudes, dada la esencialidad de la determinación del punto de vista técnico en el expediente, se hace necesario

recalcar y homologar que el inspector deberá emitir la recomendación respectiva en todos los casos. También, dada la incerteza en relación con la naturaleza específica del acto que debía emitirse en los casos en que el INDER no se encontrase facultado para otorgar la concesión sobre un terreno solicitado, se aclara que será por medio de un acuerdo de la Junta Directiva.

18. Que a fin de garantizar la claridad, precisión y armonización de normas diversas vinculadas relativas a la presentación de oposiciones a peticiones de concesiones, se hace necesario concordar la disposición establecida en el artículo 26 del Decreto Ejecutivo N.º 39688-MAG con el plazo contemplado en el párrafo final del artículo 19 del mismo cuerpo de normas, el cual es de diez días hábiles contados a partir de la publicación del edicto de Ley, por medio de la explícita referencia en aquel de éste.

19. Que por una concesión, se cobra únicamente un canon anual, por terreno, no siendo procedente, en consecuencia, hacer referencia a ello en plural. Además, dado que el canon calculado y establecido en el contrato de concesión, no varía o se modifica anualmente, sino que variará o se modificará únicamente cuando exista modificación en los valores en “el mapa de valores de terrenos de zonas homogéneas del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda”, procede la supresión de la norma que establecía una supuesta variación anual y se sustituye por la disposición jurídicamente correcta. Para garantizar la igualdad de tratamiento se exige adicionar los cambios de uso de suelo y las actualizaciones en el mapa de valores de terrenos de zonas homogéneas del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda, como causales que justifican la modificación del canon. De igual manera, a fin de garantizar que no haya habido cambios sobrevenidos en las circunstancias de personas físicas en condición de pobreza que legitimaron el otorgamiento del beneficio de cobrarles un canon mínimo equivalente al 25% del monto regular, se adiciona una disposición relativa a que en caso de no aportar el documento emitido por el Instituto Mixto de Ayuda Social que demuestre su condición, se procederá a cancelar el beneficio y se cobrará el monto regular.

20. Que, como derecho real administrativo que es la concesión, por principio, es susceptible de ser cedible, no obstante, las cesiones parciales no se contemplaron originariamente en el Decreto Ejecutivo N.º 39688-MAG, por lo que a fin de brindar seguridad jurídica y promover el desarrollo rural de las Franjas Fronterizas y mejorar el ordenamiento del territorio, deben adicionarse disposiciones que regulen tal tipo de cesiones. Así mismo, si bien el decreto original contemplaba la sucesión de derechos de concesión en caso de fallecimiento o por presunción de muerte declarada del concesionario, no definía el procedimiento que regulara la tramitación, lo que torna necesario incorporar regulaciones expresas y específicas sobre dicho particular.

21. Que ante la ausencia de disposiciones concretas que regulen lo referente a las modificaciones de área y de uso de las concesiones en las Franjas Fronterizas, se

hace necesario a fin de eficientizar y acelerar la tramitación, contar con las normas necesarias que brinden claridad y seguridad jurídica en relación con las causales que lo justifiquen y el procedimiento que debe seguirse. La inclusión de la posibilidad de realizar rectificaciones de medidas en los planos concesionados, resulta de la necesidad de sanear errores en los planos que se utilizaron como base para otorgar la concesión tomando en consideración que el objeto de la rectificación es establecer la concordancia entre el plano catastrado y la realidad del predio concesionado. En cuanto a la modificación de uso, se admite su posibilidad, a fin de garantizar flexibilización y adaptabilidad de éste al dinamismo y diversificación económica que favorezcan al desarrollo rural de las Franjas Fronterizas y un mejor ordenamiento del territorio. Además, y en correspondencia con lo anterior, se requiere introducir otra causal de cancelación de la concesión, ante el incumplimiento del concesionario de realizar el trámite de modificación del área concesionada de acuerdo con las posibles situaciones que se definen en el reglamento, pero garantizando, al propio tiempo, que previo al inicio de un proceso de revocación de la concesión, la Oficina de Desarrollo Territorial deberá prevenir al concesionario, para que, en un plazo prudencial proceda a corregir el incumplimiento.

22. Que según informe del Departamento de Análisis Regulatorio N.º DMR-DAR-INF-XXX-24 de fecha XX de XXXXXXX de 2024, la Dirección de Mejora Regulatoria del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, concluyó que el Decreto Ejecutivo “Reforma al Reglamento al Otorgamiento de Concesiones en Franjas Fronterizas”, cumple con lo establecido por la Ley N.º 8220, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y sus reformas.

**Por tanto;**

**Decretan:**

“Reforma de los artículos 2 incisos e) y j), 4, 6, 7 último párrafo, 8 inciso d), 9, 15 incisos e) y i), 17 párrafo cuarto, 18 incisos b) y d), 19 incisos e) y g), 20 última oración del párrafo único, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 35 incisos a) y f), 36 último párrafo, 37 segundo párrafo, 43 párrafo primero, 45 y 47; y adición de un segundo párrafo al inciso g) y los incisos m), n), ñ) y o) al artículo 2, un segundo párrafo al inciso f) del artículo 15, un segundo, tercer y cuarto párrafo al inciso e) del artículo 19, un artículo 33 bis), un artículo 33 ter), un artículo 33 quáter, un inciso f) al artículo 36, un artículo 42 bis), un artículo 42 ter) y un artículo 42 quáter; del Reglamento al otorgamiento de concesiones en franjas fronterizas Decreto Ejecutivo N.º 39.688-MAG de 22 de abril de 2016”.

Artículo 1º.- Reformas. Refórmense los artículos 2 incisos e) y j), 4, 6, 7 último párrafo, 8 inciso d), 9, 15 incisos e) y i), 17 párrafo cuarto, 18 incisos b) y d), 19 incisos e) y g), 20 última oración del párrafo único, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 35

incisos a) y f), 36 último párrafo, 37 segundo párrafo, 43 párrafo primero, 45 y 47 del Reglamento al otorgamiento de concesiones en franjas fronterizas Decreto Ejecutivo N.º 39.688-MAG de 22 de abril de 2016, para que se lean de la siguiente manera:

“Artículo 2º- Definiciones: Para todos los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...).

e) REGIÓN DE DESARROLLO: Unidad Administrativa Regional del Instituto responsable de coordinar y supervisar los procesos de desarrollo rural territorial, en los términos del artículo 4 inciso c) de la Ley N.º 9036.

(...).

j) OFICINA DE DESARROLLO TERRITORIAL: Unidad administrativa del Instituto que depende de una Región de Desarrollo”.

“Artículo 4º. - Excepciones para instituciones públicas: Se exceptúan del trámite de concesión en Franja Fronteriza a las instituciones del Estado, las que podrán hacer uso de estos terrenos sin restricción, por tiempo indefinido y sin costo alguno, para lo cual se extenderá la constancia por parte del director regional de aquella Región que se encuentre afectada por Franja Fronteriza. Para los efectos anteriores, se conformará un expediente que deberá contener, la solicitud de la institución con detalle del uso previsto, plano catastrado con el respectivo visado, el cual debe ser incorporado previo a la inscripción de los planos de agrimensura, por parte de la municipalidad correspondiente cuando el inmueble cuente con acceso por vía cantonal, el visado del Instituto Geográfico Nacional (IGN) cuando este adyacente a línea fronteriza y/o alineamiento vial del Ministerio de Obras Públicas y Transporte cuando el inmueble cuente con acceso a ruta Nacional, según corresponda, aportado por la institución interesada, informe de inspección con descripción del terreno, quienes deberán encontrarse al día con sus obligaciones económicas con el INDER. Y con vista a este expediente se expedirá el mencionado documento en el que se indicará que, por tratarse de instituciones públicas, no requieren de concesión alguna”.

“Artículo 6º- Restricción por incumplimiento de obligaciones: El INSTITUTO no otorgará concesiones, ni autorizará cesiones totales o parciales del derecho de concesión o modificaciones de área a aquellas personas a las que previamente se les haya rescindido un contrato de concesión anterior, hasta por un plazo de diez años”.

“Artículo 7º- Cantidad de Concesiones: (...).

El área máxima a concesionar será de 100 hectáreas por concesionario, salvo casos excepcionales debidamente fundamentados y así aprobados por la Junta Directiva”.

“Artículo 8º- Criterios de prioridad: (...). d) A los usuarios del predio que obtuvieron la calidad legal de arrendatarios ante el Instituto y que se encuentren al día en las obligaciones contraídas con el Instituto y el Estado, y con los prestadores de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado sanitario, (...).”.

“Artículo 9º- Autorización para servicios públicos de agua potable y/o alcantarillado sanitario: Los prestadores de los servicios públicos de agua potable y/o alcantarillado sanitario quedan autorizados para otorgar los servicios que prestan y administran a nombre de los concesionarios de la Franja Fronteriza, conforme a las disposiciones establecidas en la reglamentación que los regula. Para ello el Instituto deberá autorizar el otorgamiento del nuevo servicio y acreditar mediante constancia extendida por la Oficina de Desarrollo Territorial, que el solicitante del servicio, es concesionario actual”.

“Artículo 15º- Condiciones en contratos de concesión: Todo contrato de concesión que otorgue el INSTITUTO llevará implícitas las siguientes cláusulas: (...).

e) Que el (la) CONCESIONARIO(A), no podrá ceder total o parcialmente, gravar ni enajenar el predio concesionado, así como los derechos que de él se deriven, sin previa y expresa autorización del INSTITUTO, la cual se otorgará mediante un acuerdo de Junta Directiva.

(...).

i) Que el INSTITUTO, tendrá derecho cancelar la concesión sobre el área necesaria del terreno concesionado, para la construcción de caminos, para proyectos y plantas de generación de electricidad, o proyectos de telecomunicaciones, la construcción de puentes, el paso y la utilización de cursos de agua que fueren necesarios para el abastecimiento de poblaciones, abrevaderos de ganado, irrigación, drenaje o para cualquier otra finalidad de utilidad pública, para ello debe existir previo pago de las mejoras y accesiones de buena fe a cargo de la institución pública que realizará la obra.

(...).

“Artículo 17º-Duración de las concesiones:

(...).

Para otorgar la prórroga deberá el (la) concesionario (a) presentar una solicitud escrita de prórroga, con al menos, seis meses antes del vencimiento de la

misma ante la Oficina de Desarrollo Territorial con presencia en la Franja Fronteriza, y la Junta Directiva del INDER emitirá el acuerdo correspondiente sobre tal solicitud. (...).”

“Artículo 18º-Contenido en Contratos de concesiones: (...)

b) Indicación de la ubicación exacta, naturaleza, situación, linderos, área y número de plano catastrado.

(...).

d) Monto del canon, medios de pago, fecha de pago.

(...).”

“Artículo 19º Requisitos para solicitudes de concesiones: Toda solicitud de concesión debe presentarse ante las Oficinas del Instituto en el Territorio, en la cual se ubica el inmueble, acompañada de los siguientes documentos:

(...).

e) Aportar plano catastrado en original o copia certificada del inmueble a concesionar, con el respectivo visado por parte de la municipalidad correspondiente cuando el inmueble cuente con acceso por vía cantonal, el visado del Instituto Geográfico Nacional (IGN) cuando se encuentre adyacente a línea Fronteriza y/o alineamiento vial del Ministerio de Obras Públicas y Transporte cuando el inmueble cuente con acceso a ruta Nacional, según corresponda. En todos los casos, el visado debe ser incorporado previo a la inscripción de los planos de agrimensura.

(...).

g) Certificación original de personería jurídica expedida por el registro respectivo (Registro Nacional, Ministerio de Gobernación, INFOCOOP, Ministerio de Trabajo, DINADECO, etc.) o por Notario Público; documento que no deberá tener más de 2 meses de expedido.

(...).”

“Artículo 20º- Omisión de requisitos: (...). Vencido el término sin que el solicitante haya subsanado las omisiones o defectos, la Oficina de Desarrollo Territorial declarará de oficio al solicitante sin derecho al correspondiente trámite, sin perjuicio de que el interesado pueda presentarla nuevamente, en cuyo caso se utilizará el mismo expediente”.

“Artículo 24º- Inspección e informes: Revisada la solicitud de concesión, prórroga, cesión, modificación de uso, o de área, se procederá dentro de un plazo máximo de 30 días hábiles con la inspección del terreno, en cuyo caso el inspector deberá presentar un informe sobre la inspección realizada, en el que indicará una descripción detallada del terreno, su uso, las construcciones y plantaciones existentes, recopilación de información sobre el solicitante, y su núcleo familiar, conflictos entre colindantes y emitirá la recomendación correspondiente.

En casos de solicitudes de modificación de contratos, el informe deberá contener la verificación del cumplimiento de las cláusulas contractuales y las indicadas en este Reglamento y emitirá la recomendación correspondiente.

Cuando identificase la existencia de un conflicto por ocupación del terreno, el inspector deberá levantar un acta haciendo constar en ella las manifestaciones de las partes.

En todos los supuestos anteriores en el informe de inspección se deberá verificar que el terreno sobre el cual se solicita la concesión no se encuentra comprendido en las excepciones contempladas en el artículo 3 de este Reglamento.

En caso de que el INSTITUTO no se encuentre facultado para otorgar la concesión sobre un terreno solicitado, se le comunicará al interesado el acuerdo de Junta Directiva, que resuelva su solicitud.”

“Artículo 25°- Recomendación: Con base en dicho informe la Oficina de Desarrollo Territorial remitirá al director regional y a la Asesoría Legal Regional un informe del resultado en un plazo de quince días, en el que deberá indicar si recomienda aprobar o improbar la solicitud de concesión.

Listo el expediente de solicitud, la REGIÓN DE DESARROLLO procederá a recomendar lo que en derecho corresponda y lo remitirá al FONDO DE TIERRAS, para su trámite de aprobación”.

“Artículo 26°- Oposición: Si como resultado de una petitoria de concesión se presentase oposición, quien la interponga deberá hacerlo por escrito con los fundamentos en que la sustenta y antes del vencimiento del plazo indicado en el párrafo final del artículo 19 del presente Reglamento. La oficina receptora deberá trasladarla a la Asesoría Legal Regional competente, quien citará a las partes a una comparecencia oral y privada. En primer término, se procurará lograr un arreglo conciliatorio entre las partes, de no lograrse el mismo, en el acta que se levantará, se hará constar dicha circunstancia y en forma inmediata se procederá a evacuar la prueba aportada con lo que se preparará la resolución recomendatoria.

“Artículo 27°- Condición resolutoria: La Junta Directiva aprobará adicionalmente que todo otorgamiento de concesión tendrá como condición resolutoria al derecho otorgado, la obligación del solicitante de cancelar la primera anualidad y firmar el contrato correspondiente. Resuelto el derecho otorgado la Región de Desarrollo gestionará el desalojo del ocupante u ocupantes del terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales que el INSTITUTO pueda ejercer”.

“Artículo 29°- Cálculo y pago de canon: El monto a pagar por concepto de canon se calculará con base a los valores actualizados obtenidos a partir del mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda, o la plataforma de valores municipal multiplicado por 0.15%, para uso habitacional y 0.25% para los usos comercial, industrial, mixto y servicios comunales, el cual se ajustará según las actualizaciones en el mapa de valores de terrenos de zonas homogéneas del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda. Para uso agropecuario se utilizará el valor

mínimo establecido por las municipalidades para uso agropecuario en terrenos adyacentes a la Franja Fronteriza multiplicado por el 0.15%.

Se exceptúa de esta disposición las personas físicas mientras se encuentran en condición de pobreza, calificadas como tal por el Instituto Mixto de Ayuda Social, las cuales deberán aportar anualmente documento que lo demuestre para verificar que no existe cambio en su condición, cobrándose un canon mínimo equivalente al 25% del monto regular. En caso de no aportarlo se cancelará el beneficio y se cobrará el monto regular”.

“Artículo 30°- Gestión de Cobro: Corresponderá a las Oficina de Desarrollo Territorial la gestión de cobro de los pagos por concepto de canon y costos de inspección de los estudios que deban hacerse sobre el terreno para atender cualquier tipo de solicitud de concesión. Dichos montos de dinero serán depositados en la cuenta bancaria o medio de pago que al efecto se establezca, o en cualquiera de las ventanillas habilitadas por la Tesorería del INSTITUTO”.

“Artículo 32°- Modificación de Canon: El canon establecido en el contrato de concesión podrá ser modificado cuando se autoricen prórrogas, cambios de uso, se acuerden ajustes al contrato de concesión por variación en el área concesionada y cuando se den actualizaciones en el mapa de valores de terrenos de zonas homogéneas del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda”.

“Artículo 33°- Requisitos para cesión: Para la cesión total o parcial de la concesión, el concesionario y adquirente se apersonarán conjuntamente ante el INSTITUTO para solicitar la respectiva autorización, cumpliendo el adquirente con los requisitos contemplados en el artículo 19 de este Reglamento. Dicha autorización se dará mediante un acuerdo que tome la Junta Directiva del INDER.

Cuando se trate de cesiones parciales, los solicitantes deberán aportar los planos catastrados que representen geoméricamente las áreas y los linderos de los inmuebles a tramitar.

Cuando en una cesión parcial las áreas a ceder se encuentren ya concesionadas, se deberá aportar los planos correspondientes según lo indicado en el párrafo anterior.

En los casos en que se solicite realizar cesiones totales o parciales entre terrenos ya concesionados y que se pretenda una reunión de áreas estas deberán ser contiguas o colindantes entre sí, debiendo aportarse el plano catastrado de reunión.

El área adquirida y reunida tendrá las mismas condiciones y plazo de vigencia del contrato del adquirente.

El concesionario podrá cobrar al adquirente, únicamente el valor de las mejoras, plantaciones y construcciones existentes en el predio y en ningún caso suma alguna que implique enriquecimiento sin causa a costa del Estado.

En caso de que el concesionario y adquirente decidan de manera voluntaria dejar sin efecto la solicitud de cesión total o parcial, deberán manifestarlo de manera conjunta y por escrito ante el INSTITUTO, de la cual se dejará constancia en el expediente administrativo”.

“Artículo 35°- Causales de extinción: Las concesiones que se otorguen al amparo del presente Reglamento, se extinguirán por las siguientes causas: (...).

a) Por vencimiento del plazo fijado sin haber realizado la solicitud de prórroga en forma legal.

(...).

f) Por no aprobarse la solicitud de prórroga.

(...)”.

“Artículo 36°- Causales de cancelación: Las concesiones podrán ser canceladas, en cualquiera de los siguientes eventos: (...)

En los casos de la causal a), b) y f), previo al inicio de un procedimiento de revocación de la concesión, la Oficina De Desarrollo Territorial deberá prevenir al concesionario, para que, en un plazo prudencial proceda a corregir el incumplimiento”.

“Artículo 37°- Principio de Transparencia. (...).

En tal caso, la Asesoría Legal Regional de previo a resolver sobre el inicio del procedimiento le dará traslado de la denuncia a la Oficina de Desarrollo Territorial y le conferirá un plazo de hasta 2 meses para que realice las acciones de fiscalización de tierras y rinda un informe de los hechos denunciados”.

“Artículo 43°- Plazos y requisitos: Las concesiones podrán prorrogarse sucesivamente, al término de su vencimiento, hasta por el plazo máximo establecido en el artículo 17 de este Reglamento. Las prórrogas se autorizarán mediante un acuerdo de Junta Directiva del INDER, cuyo plazo empezará a regir a partir del día siguiente del vencimiento del plazo de la concesión prorrogada.

(...)”.

“Artículo 45°- Permisos: En caso de que la imposibilidad para atender el predio sea temporal, los concesionarios, podrán realizar la solicitud de permiso a la Oficina de Desarrollo Territorial del Instituto correspondiente mediante justificación fundamentada, a fin de que ésta pueda otorgarlo por medio de la jefatura respectiva y en los casos en que sea procedente.

(...)”.

“Artículo 47°- Renuncias: Presentada la renuncia a la concesión, la Oficina de Desarrollo Territorial correspondiente emitirá el informe respectivo y lo trasladará junto con el expediente a la Región de Desarrollo. El director regional mediante resolución tendrá por aceptada la renuncia. Si los renunciantes alegaran la existencia de mejoras introducidas por ellos, las mismas serán valoradas por la Institución para efectos de reconocimiento y pago, previa estimación de los montos que se determinen en favor del Instituto”.

Artículo 2°.- Adiciones. Adiciónese un segundo párrafo al inciso g) y los incisos m), n), ñ) y o) al artículo 2, un segundo párrafo al inciso f) del artículo 15, un párrafo segundo, tercer y cuarto al inciso e) del artículo 19, un artículo 33 bis), un artículo 33 ter), un artículo 33 quáter, un inciso f) al artículo 36, un artículo 42 bis), un artículo 42 ter) y un artículo 42 quáter al Reglamento al otorgamiento de concesiones en franjas fronterizas Decreto Ejecutivo N.º 39.688-MAG de 22 de abril de 2016. Sus textos son los siguientes:

“Artículo 2°- Definiciones: Para todos los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...).

g) FRANJA FRONTERIZA: (...).

Esta franja puede ostentar dos categorías: 1) Oficial: cuando la misma se encuentre debidamente delimitada y validada por la vía técnica y diplomática; o 2) Operativa: cuando la franja fronteriza se encuentre en proceso de delimitación y homologación entre los países pertinentes.

(...).

m) PREDIO ADYACENTE: Inmueble que se encuentra dentro de los márgenes de la Franja Fronteriza Operativa, cuyo plano deberá ajustarse a lo dispuesto en relación con la zona de retiro.

n) LÍNEA OFICIALIZADA: Línea Fronteriza debidamente delimitada y validada técnicamente, así como por la vía diplomática.

ñ) LÍNEA NO OFICIALIZADA: Línea Fronteriza en proceso de delimitación y homologación entre los países respectivos y sujeta a oficialización por la vía diplomática.

o) ZONA DE RETIRO: Distancia definida técnicamente, aplicable únicamente a la Franja Fronteriza Operativa, que deberán respetar los planos que requieran visado por parte del Instituto Geográfico Nacional (IGN). La distancia de retiro será de 50 metros y podrá ser menor en algunos sectores de conformidad con los estudios del IGN y los avances en los procesos de delimitación y homologación entre los países pertinentes”.

“Artículo 15º- Condiciones en contratos de concesión: Todo contrato de concesión que otorgue el INSTITUTO llevará implícitas las siguientes cláusulas:

(...).

f) (...).

Cuando el uso otorgado sea mixto se debe indicar expresamente la combinación de actividades a ejercer en el predio.

“Artículo 19º- Requisitos para solicitudes de concesiones: Toda solicitud de concesión debe presentarse ante las Oficinas del Instituto en el territorio en la cual se ubica el inmueble, acompañada de los siguientes documentos:

(...).

e) (...).

Para el visado del plano catastrado por parte del IGN, el INDER deberá presentar digitalmente la solicitud de visado del plano dirigido a la Dirección del IGN, haciendo referencia clara del respectivo plano.

El plano catastrado debe estar debidamente georreferenciado y ajustarse a las disposiciones vigentes emitidas por el Registro Inmobiliario del Registro Nacional para el catastro de planos de agrimensura. Únicamente el INDER podrá tramitar solicitudes de visado de planos para concesión ante el IGN cuando el terreno esté adyacente a la línea fronteriza, sea esta oficial u operativa. El IGN responderá mediante oficio si procede o no el visado del plano sobre el cual se solicita la gestión.

Para el visado del plano debe contemplarse que, cuando la franja fronteriza esté debidamente oficializada, no se contemplará la zona de retiro, en tanto cuando se trate de la línea fronteriza operativa, la zona de retiro será de hasta 50 metros, salvo que el IGN defina otro valor de conformidad con las características de delimitación y avances en la homologación entre los países pertinentes.

(...).

“Artículo 33 bis.- Se podrán realizar modificaciones en el área concesionada, tanto en disminución como en aumento en los siguientes casos:

a) Por actualización en el derecho de vía.

b) Por un ajuste en las áreas clasificadas como Patrimonio Natural del Estado o a aquellas áreas sujetas a un régimen especial.

c) En aquellos casos en que exista diferencia entre la información del plano catastrado y los linderos del inmueble concesionado, la rectificación no podrá exceder el 10% del área total concesionada y se podrá realizar por una única vez, siempre y cuando el área total a modificar no supere el área máxima a concesionar de conformidad con el artículo 7 de este Reglamento. Para estos casos se publicará un edicto por una sola vez en el diario oficial la Gaceta, a costa del solicitante, para

escuchar oposiciones, en el cual se indicará su nombre y calidades de ley, descripción y ubicación del inmueble a rectificar, otorgándose un plazo de diez días hábiles contados a partir de su publicación para recibir oposiciones.

De producirse alguna de las situaciones anteriores la oficina Territorial, notificará al concesionario para que se apersona a realizar la respectiva solicitud de modificación de área y deberá cumplir con los requisitos contemplados en el artículo 19 de este Reglamento, exceptuando la publicación del edicto de Ley.

En caso de no apersonarse a realizar la solicitud se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de este Reglamento”.

“Artículo 33 ter.- Cuando por razones justificadas el concesionario deba realizar una modificación al uso otorgado en el contrato de concesión este deberá presentar por escrito la respectiva solicitud de autorización ante la oficina Territorial donde se encuentre el inmueble concesionado, acompañada de los requisitos indicados en los incisos a), b), d), e), f), g), h), i), todos del artículo 19 del presente Reglamento.

“Artículo 33 quáter.- Toda modificación que se realice al contrato de concesión deberá contar con el respectivo acuerdo de la Junta Directiva del INDER que la autorice y la misma se realizará mediante una adenda”.

“Artículo 36°.- Causales de cancelación: Las concesiones podrán ser canceladas, en cualquiera de los siguientes eventos:

(...).

f) Por omitir realizar el trámite de modificación de área conforme al artículo 33 bis de este Reglamento.

(...)”.

“Artículo 42 bis.- Procedimiento para la sustitución del concesionario:  
Los herederos declarados deberán aportar:  
a. Cédula de identidad o cédula de residencia permanente.  
b.- Documento formal donde se realiza la declaratoria de herederos.  
c.- Solicitud escrita donde se manifiesta la voluntad de recibir en herencia el derecho de concesión.  
d.- Estar al día en el pago de las obligaciones económicas con el Instituto”.

“Artículo 42 ter.- Presentada la solicitud del o los herederos, la oficina de Desarrollo Territorial correspondiente, emitirá el informe respectivo y lo trasladará junto con el expediente a la Asesoría Legal Regional en un plazo de quince días. Listo el expediente la asesoría legal lo trasladará a la Región de Desarrollo, quien procederá a recomendar lo que en derecho corresponda y lo remitirá al Fondo de Tierras, para su trámite”.

“Artículo 42 quáter.- Las sucesiones del derecho de concesión se autorizarán mediante acuerdo de la Junta Directiva del INDER por el término que falta para el vencimiento del respectivo contrato de concesión.

BORRADOR