

**PODER LEGISLATIVO
PROYECTOS**

**PODER EJECUTIVO
DECRETOS**

DOCUMENTOS VARIOS

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES

REGLAMENTOS

INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS

NOTIFICACIONES

Imprenta Nacional
La Uruca, San José, C. R.

**JUNTA DE ADMINISTRACIÓN PORTUARIA Y DE DESARROLLO
ECONÓMICO DE LA VERTIENTE ATLÁNTICA, (JAPDEVA)
ADMINISTRACIÓN PORTUARIA**

Se les comunica a todos los interesados, que nuestro Consejo de Administración en Sesión Ordinaria No.13-2024, celebrada el 08 de agosto del 2024, Artículo III-I), acordó, aprobar y publicar el reglamento para el cobro de arriendo en terrenos ubicados en la finca propiedad de JAPDEVA, que se transcribe a continuación

**REGLAMENTO PARA EL COBRO DE ARRIENDO EN TERRENOS
UBICADOS EN LA FINCA PROPIEDAD DE JAPDEVA**

**CAPÍTULO I
DEFINICIONES**

Para efectos del presente Reglamento, se entenderán por:

- **ADMINISTRACIÓN:** es el conjunto de órganos y entes de la función administrativa, que deciden y ejecutan; incluyen al jerarca, como última instancia. (ART 2 DE LEY GENERAL DE CONTROL INTERNO NO. 8292)
- **ARRENDADOR:** Es el propietario de un bien inmueble -para efectos del presente reglamento- que ha decidido arrendar a otra persona física o jurídica, a cambio del pago de un arriendo acordado entre las partes.
- **ARRENDATARIO:** Es la persona física o jurídica que paga a JAPDEVA como propietario del terreno, una contraprestación económica (Arriendo) y con ello adquiere el derecho a usar un bien inmueble.
- **Avalúo:** es el informe que describe las características del bien valorado, las circunstancias bajo las cuales se valora, los métodos empleados y las conclusiones obtenidas por las que se le asigna un monto determinado, considerado "valor del bien" al elaborarlo.
- **ARRIENDO:** Obligación pecuniaria que nace con la suscripción de un contrato de arrendamiento, entre JAPDEVA y una persona física o jurídica. El arriendo se paga para obtener el derecho de aprovechamiento o uso de un terreno propiedad de JAPDEVA como propietaria de este. El no pago del arriendo genera intereses moratorios que son calculados conforme a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en moneda nacional.
- **CONTRATO:** Pacto o acuerdo suscrito entre JAPDEVA y el ARRENDATARIO, por medio del cual se formaliza el arrendamiento de un terreno mediante el pago de una contraprestación económica (Arriendo) y que puede generar intereses en caso de que el arrendatario entre en mora.
- **CEPOT:** Comisión de Ejecutora Programa Ordenamiento Territorial, creada para fungir como Comisión Ejecutora y coordinadora interinstitucional, para

establecer y definir el ordenamiento territorial de los terrenos propiedad de JAPDEVA, la misma fue creada mediante Acuerdo número 275-06, artículo III-e, de la Sesión Ordinaria número 13-2006, celebrada el 30 de marzo del año 2006. Y se renovó la designación de la Comisión Ejecutora del Programa de Ordenamiento Territorial (CEPOT), mediante acuerdo No. 128-2024 Artículo V-e) de la Sesión Ordinaria No. 09-2024, celebrada el 23 de mayo del 2024.

- **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** Jerarca Institucional (art. 17 de ley Orgánica de JAPDEVA)
- **JAPDEVA:** Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica.
- **PERITO EVALUADOR:** funcionario designado por JAPDEVA, con el fin de realizar la inspección y evaluación de las fincas debidamente acreditados ante el Colegio de Ingenieros Agrónomos
- **POSEEDOR:** Persona física o jurídica que mantiene posesión pacífica sobre un terreno propiedad de JAPDEVA
- **USO PÚBLICO:** El derecho que tiene toda persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra restricción que le imponga las leyes y sus reglamentos. (Ver disposiciones de artículo 10 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley 6043).
- **ZMT:** Zona Marítima Terrestre. (Ver disposiciones de artículo 9 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley 6043).
- **ZONA PÚBLICA:** Faja de cincuenta metros de ancho a lo largo del litoral que se encuentra a partir del contorno o curva de nivel medio del mar, no puede ser objeto de ocupación ni nadie podrá alegar derecho de ella. (Ver disposiciones de artículo 10 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley 6043).
- **ZONA RESTRINGIDA:** Faja de ciento cincuenta metros a lo largo del litoral de dominio público contados a partir de la zona pública, en la cual se podrá otorgar concesiones para uso y disfrute en áreas determinadas. (Ver disposiciones de artículo 10 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley 6043).

CAPÍTULO I CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con la Ley Orgánica de JAPDEVA, Ley No. 3091 del 18 de febrero de 1963, reformada por Ley N° 5337 del 9 de agosto de 1973 y por Ley 9764 del 15 de octubre del 2019, ley No. 5337 del 27 de agosto de 1973, se emite el presente REGLAMENTO PARA EL COBRO DE ARRIENDO EN TERRENOS UBICADOS EN LA FINCA PROPIEDAD DE JAPDEVA.

2. Que de conformidad con el artículo 2 de su Ley Orgánica, a JAPDEVA le corresponde promover el desarrollo socioeconómico integral, rápido y eficiente de la Vertiente Atlántica de Costa Rica. JAPDEVA podrá arrendar, vender, adjudicar o explotar las tierras que le confiere esta ley, con el propósito de promover los fines para los que ha sido creada, pero deberá consultar previamente el criterio del Instituto de Tierras y Colonización, criterio del que no se podrá apartar, si no es con el voto afirmativo de cinco de los miembros del Consejo de Administración. Dentro del área portuaria actual y su extensión a Cieneguita y en la de nuevos puertos de la Vertiente Atlántica, se determinará una zona adyacente para la instalación de industrias o servicios comerciales relacionados con la operación portuaria, que en ningún caso podrá ser enajenada, pero sí dar en arriendo por plazos determinados. Los respectivos contratos llevarán una cláusula en la que expresamente conste que unilateralmente JAPDEVA puede darlos por terminados cuando necesitare el terreno para obras e instalaciones de interés general, a su juicio y sin responsabilidad alguna.
3. Que de conformidad con el artículo 5º de su Ley Orgánica de JAPDEVA, tendrá capacidad para celebrar toda clase de contratos, así como para realizar todos aquellos actos comerciales necesarios para cumplir con las atribuciones que están a su cargo, de acuerdo con esta ley. Asimismo, podrá convenir con el Poder Ejecutivo, la construcción o provisión de obras portuarias conexas.
4. Que de conformidad con el artículo 41 de la Ley Orgánica de JAPDEVA, en su inciso b: “Todos los terrenos del estado situados en el área habilitada por canales navegables comprendidos en un área de 10 kilómetros desde el mar hacia el interior, paralela a la costa y una faja de tres kilómetros de ancho, paralela a ambos lados de los ríos y canales que administre la junta” Finca Matricula N° 7-0996658-000 en el tomo 491, asiento 12355.
5. Que con la entrada en vigencia de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre N°6043 el 22 de marzo de 1977, los terrenos ubicados dentro de la ZMT de los canales principales que unen los puertos de Moín y Barra del Colorado dejaron de pertenecer a JAPDEVA para entrar nuevamente en el patrimonio inalienable del Estado y quedar bajo la administración de las municipalidades con jurisdicción sobre cada territorio cantonal que atraviesen los canales principales como lo establece el Artículos 75 y 3º.
6. Que la Ley de la Zona Marítimo Terrestre N°6043 el 22 de marzo de 1977, señala en sus artículos 3 y 75 lo siguiente:
 - Artículo 3º: “Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, compete a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales.”
 - “El usufructo y administración de la zona marítima terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva.”

Artículo 75.- “La Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económica de la Vertiente Atlántica continuará con el dominio sobre los terrenos que le fueron traspasados en virtud del artículo 41., inciso b) de la ley No.5337 de 27 de agosto de 1973, excepto en la zona marítimo terrestre correspondiente a ambos lados del sistema de canales principales que unen los puertos de Moín y Barra del Colorado. En esa zona regirán con pleno vigor las estipulaciones de esta ley.”

7. Que la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, establece en sus artículos 32 y 37 lo siguiente:

-ARTÍCULO 32.- Clasificación de las áreas silvestres protegidas. El Poder Ejecutivo, por medio del Ministerio del Ambiente y Energía, podrá establecer áreas silvestres protegidas, en cualquiera de las categorías de manejo que se establezcan y en las que se señalan a continuación: a) Reservas forestales. b) Zonas protectoras. c) Parques nacionales. d) Reservas biológicas. e) Refugios nacionales de vida silvestre. f) Humedales. g) Monumentos naturales.

Esas categorías de manejo y las que se creen en el futuro, serán administradas por el Ministerio del Ambiente y Energía, salvo las establecidas en el Artículo 33 de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554 (Monumentos naturales que contengan uno o varios elementos naturales de importancia nacional. Consistirán en lugares u objetos naturales que, por su carácter único o excepcional, su belleza escénica, o su valor científico, se resuelva incorporarlos a un régimen de protección). Las municipalidades deben colaborar en la preservación de estas áreas.

-ARTÍCULO 37.- Facultades del Poder Ejecutivo. Al establecer áreas silvestres protegidas, cualquiera sea su categoría de manejo, el Poder Ejecutivo, por medio del Ministerio del Ambiente y Energía, queda facultado para incluir, dentro de sus límites, las fincas o partes de fincas particulares necesarias para cumplir con los objetivos señalados en esta ley y para instrumentarlos de acuerdo con el respectivo plan de manejo o crear las servidumbres legales para la protección ecológica y el cumplimiento de la presente ley. Cuando se trate de parques nacionales, reservas biológicas o refugios nacionales de vida silvestre estatales, los terrenos serán adquiridos por compra, expropiación o ambos procedimientos, previa indemnización. En los casos de reservas forestales, zonas protectoras, refugios de vida silvestre mixtos y humerales, los predios o sus partes también podrán comprarse o expropiarse, salvo que, por requerimiento del propietario, se sometan voluntariamente al régimen forestal. Esa sujeción será inscrita en el Registro Público de la Propiedad, como una afectación al inmueble, que se mantendrá durante el tiempo establecido en el plan de manejo. Las fincas particulares afectadas según lo dispuesto en este artículo, por encontrarse en parques nacionales, reservas biológicas, refugios de vida silvestre, reservas forestales y zonas protectoras, quedarán comprendidas dentro de las áreas silvestres protegidas estatales, solo a partir del momento en que se haya efectuado legalmente su pago o expropiación, salvo cuando en forma voluntaria se sometan al régimen forestal. (Así reformado este párrafo por el artículo 72, inciso c), de la

Ley Forestal No.7575 del 13 de febrero de 1996). Se faculta al Poder Ejecutivo para que, por medio del Ministerio del Ambiente y Energía, realice las expropiaciones, contempladas en este artículo, de conformidad con lo establecido en la Ley de expropiaciones No. 7495, del 3 de mayo de 1995.

8. Que la Ley Forestal N°7575, establece en su Artículo 15 lo siguiente:

“Los organismos de la Administración Pública no podrán permutar, ceder, enajenar, de ninguna manera entregar ni dar en arrendamiento terrenos rurales de su propiedad o bajo su administración, sin que antes hayan sido clasificados por el Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE). Si están cubiertos de bosque, automáticamente quedarán incorporados al PNE y se constituirá una limitación que deberá inscribirse en el Registro Público”.

9. Que la Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887 denominada Código Civil de Costa Rica, regula los arrendamientos de cosas (inmuebles) en los artículos 1124 a 1160.
10. Que Ley General de la Administración Pública número 6227, regula en su artículo 154 el permiso de uso a título precario.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento establece las acciones de JAPDEVA por medio de la Administración de Desarrollo y las partes interesadas en los procedimientos para otorgar y acceder a arrendamiento, de terrenos ubicados en la finca MATRICULA N° 7-096658-000 la cual es propiedad de JAPDEVA, se ubica en el Caribe Noreste de Costa Rica, y abarca un 2% del territorio nacional. Político-Administrativamente se ubica en las provincias de Limón, Heredia y Alajuela. Parcialmente, cubre los cantones de Limón (distritos Limón y Río Blanco), Matina (distritos Batán, Matina y Carrandi), Siquirres (El Cairo, Siquirres y Pacuarito), Guácimo (Río Jiménez), Pococí (distritos Colorado, Cariari y Roxana), Sarapiquí (distritos Puerto Viejo y Llanuras del Gaspar) y San Carlos (distrito Pital) con un área de 132,715 hectáreas.

Lo anterior, siempre en apego a los límites que se haya establecido o sean establecidas a futuro por parte del SINAC, en cuanto a las zonas declaradas Patrimonio Natural del Estado (PNE)

Además, este reglamento considera todas las fincas adquiridas, donadas o cedidas a JAPDEVA en cualquier otra modalidad para su administración.

Artículo 2. Todo lo que concierna a JAPDEVA sobre la regulación de las tierras de su patrimonio actos de los ocupantes y pobladores y los actos del estado que no sean incluidos en el presente Reglamento, estará normado por lo que disponga la Ley Orgánica de JAPDEVA, Ley No. 3091 del 18 de febrero de 1963,

reformada por Ley N° 5337 del 9 de agosto de 1973 y por Ley 9764 del 15 de octubre del 2019, ley No. 5337 del 27 de agosto de 1973, en lo que sea aplicable, o por cualquier normativa específica o general vigente.

CAPÍTULO IV DE LOS ARRIENDAMIENTOS

Artículo 3. JAPDEVA establece por medio del presente Reglamento, el cobro de una contraprestación económica (arriendo) para los ocupantes de terrenos ubicados en la finca con Matrícula N° 7-096658-000, plano catastrado N° L-01-1977 excluyendo la Zona Marítimo Terrestre (50 m Zona Publica y 150 metros Zona Restringida) de acuerdo a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre N°6043 el 22 de marzo de 1977, los terrenos certificados como PNE de acuerdo a lo establecido en la Ley Forestal N°7575, los terrenos ubicados en el corredor fronterizo ubicado en la zona norte que traslapa con el Refugio Nacional de Vida Silvestre Mixto Maquenque (RNVSM) así como todas aquellas titulaciones que se hayan realizado legalmente antes de la entrada en vigencia de la Ley N°3091 y las otras fincas administradas por la institución.

Artículo 4. Para ser ARRENDATARIO se requiere:

- a) Llenar la solicitud de arrendamiento (Formulario adjunto) correspondiente y señalar lugar para atender notificaciones dentro del perímetro de la oficina regional correspondiente.
- b) Ser costarricense o extranjero mayor de edad, que será verificado internamente con el documento de identidad.
- c) En caso de extranjeros, deberán demostrar mediante certificación emitida por la Dirección General de Migración y Extranjería, que se encuentran dentro de la categoría de residentes permanentes, que les permita realizar actividades económicas independientes de conformidad con lo estipulado en la Ley General de Migración y Extranjería y demás leyes y reglamentos especiales que regulan esta materia. Deberán además acreditar que se está al día en cuanto a los requisitos y obligaciones que para su permanencia en el país exige la Ley citada, so pena de la aplicación del artículo 159 de la Ley General de la Administración Pública. Esta información deberá ser actualizada cada año por el ARRENDATARIO.
- d) En caso de que el solicitante sea una persona jurídica, deberá aportarse:
 - i. Certificación original de personería jurídica expedida del Registro Público o por Notario Público y copia certificada de la cédula jurídica.
 - ii. Certificación notarial original, con vista del libro de Registro de Accionistas, donde se certifique la naturaleza y propiedad de las acciones.
 - iii. En los casos de personas jurídicas, cuyo capital social pertenezca a ciudadanos extranjeros en más de un cincuenta por ciento, deberán demostrar mediante certificación emitida por la Dirección General de Migración y Extranjería, que dichos socios extranjeros se encuentran dentro de la categoría de residentes permanentes en el país.
- e) Aportar constancia de estar al día con las obligaciones económicas que tenga con JAPDEVA las cuales serán verificadas por el personal de la Unidad Financiero Contable de Japdeva.

El plazo de resolución del presente Artículo es de hasta 120 días naturales.

Artículo 5. Se concederá a nombre de una misma persona ya sea física o jurídica, como máximo tres arrendamientos; siempre y cuando los mismos sean para diferentes modalidades de explotación según lo establecido en el Artículo 8 del presente Reglamento. El área máxima por arrendar será de 50 Hectáreas, salvo disposición expresa del Consejo Director de JAPDEVA. Se exceptúan de esta regla las instituciones del Estado.

Artículo 6. Todo contrato de arrendamiento que otorgue JAPDEVA llevará implícitas las siguientes cláusulas:

- a) Que se hace sin perjuicio de tercero de mejor derecho.
- b) Que JAPDEVA no queda obligado al saneamiento y la evicción.
- c) Que el ARRENDATARIO no podrá reclamar contra la medida ni localización que hubiere servido de base para su otorgamiento.
- d) Que el ARRENDATARIO no podrá variar el destino o el tipo de explotación del contrato, sin la previa autorización de JAPDEVA. El plazo para esta autorización será de hasta 28 días naturales.
- e) Que el ARRENDATARIO no podrá ceder, segregar, subarrendar, traspasar o gravar el predio arrendado o los derechos derivados, sin previa autorización de JAPDEVA. El plazo para esta autorización será de hasta 28 días naturales.
- f) Que el ARRENDATARIO no podrá introducir mejoras en el predio arrendado sin contar con la autorización previa de JAPDEVA. El plazo para esta autorización será de hasta 28 días naturales.
- g) Que el ARRENDATARIO se obliga iniciar el uso del predio arrendado en un plazo no mayor de tres meses contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento, so pena de incurrir en incumplimiento. Se exceptúan de este plazo las instituciones públicas.
- h) Que ante la falta de pago del porcentaje de arriendo o el incumplimiento de las obligaciones impuestas por el contrato o por este reglamento, la ADMINISTRACIÓN deberá declarar resuelto administrativamente dicho contrato, previo cumplimiento del debido proceso y otorgado el derecho de defensa al administrado; y, además, demandar el resarcimiento por los daños y perjuicios.

Artículo 7. Los ingresos que perciba JAPDEVA por concepto de arrendamiento se distribuirán en la siguiente forma:

- a) Un cuarenta y cinco por ciento será invertido en gastos corrientes y en programas y proyectos de mejoramiento en las correspondientes zonas que conforman las fincas administradas por JAPDEVA, el cual será administrados por la Administración de Desarrollo
- b) El cincuenta y cinco por ciento restantes serán recursos de la Administración que las podrá utilizar en gastos corrientes de la institución.

Cuando los fondos indicados en los dos incisos anteriores no fueren total o parcialmente necesarios para el desarrollo de las zonas que conforman las fincas administradas por JAPDEVA, a juicio del Consejo de Administración, el remanente podrá destinarse a otras necesidades de la institución.

Artículo 8. Los arriendos establecidos serán cancelados de forma anual o trimestral por adelantado, por los arrendatarios, la cancelación se realizará en

las oficinas facturación de JAPDEVA , o bien mediante depósito a la cuenta bancaria que se señale expresamente en el contrato que se suscriba entre las partes, el monto del arriendo se regularán de acuerdo a la tabla que se detalla a continuación, en donde se identifican las actividades comerciales que se desarrollan y los porcentajes que se aplican de acuerdo a las categorías de los negocios, estos porcentajes son aplicados a los respectivos avalúos del terreno.

Los porcentajes están basados en la información de la Ley N°6043 de Zonas Marítimas Terrestre y su Reglamento N° 7841-P del 16 de diciembre del 1977 y sus reformas del Decreto Ejecutivo N° 37882 del 24 de julio del 2013 para que en adelante se lea como sigue:

Una vez realizada la inspección y avalúo de una finca, deberán aplicarse las disposiciones del artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, el cual señala lo siguiente: “Los arriendos anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre se regularán de acuerdo con los respectivos avalúos, para que en adelante se lea como sigue:

- **Uso agropecuario:** Se cobrará el 0.25% del valor del terreno partiendo de la base mínima de ₡10.000,00 (diez mil colones exactos) anuales. Esta categoría identifica todos aquellos terrenos con un área máxima de cincuenta hectáreas (salvo disposición expresa del Consejo Director de JAPDEVA), destinados a ejercer en ellos cualquier actividad relacionada con la producción de materias primas ya sean estas agrícolas o ganaderas.
- **Uso habitacional:** Se cobrará el 1.0% del valor del terreno partiendo de la base mínima de ₡10.000,00 (diez mil colones exactos) anuales. Esta categoría identifica todos aquellos terrenos con un área máxima de tres mil metros cuadrados, destinados a la construcción de viviendas a ser ocupadas directamente por el ARRENDATARIO o su familia.
- **Uso hotelero:** Se cobrará hasta el 5% del valor del terreno partiendo de la base mínima de ₡10.000,00 (diez mil colones exactos) anuales. Esta categoría identifica los siguientes parámetros:

Parámetro	Porcentaje
1 estrella	2.5%
2 estrellas	3.0%
3 estrellas	3.5%
4 estrellas	4.5%
5 estrellas	5.0%

- **Uso comercial o Industrial:** se cobrará el 1.5% el valor del terreno partiendo de la base mínima de ₡10.000,00 (diez mil colones exactos) anuales. Esta categoría identifica como de uso comercial todos aquellos terrenos con un área máxima de una (1) hectárea, destinada a ejercer en ella la compra, venta o intercambio de cualquier tipo de bien o servicio; de uso industrial, aquellos terrenos con un área máxima de veinte (20) hectáreas (salvo disposición expresa de la **Consejo** Director de JAPDEVA), destinados a ejercer en ellos las operaciones necesarias para la obtención, extracción, transformación o transporte de uno o varios productos ya sean estos naturales o artificiales.

- **USO MIXTO:** esta categoría identifica todos aquellos terrenos con un área máxima de cincuenta (50) hectáreas (salvo disposición expresa del Consejo Director de JAPDEVA), destinados a ejercer en ellos cualquier tipo de combinación de las actividades agropecuarias, comerciales, industriales o habitacionales descritas anteriormente. En estos arrendamientos el uso (agropecuario, comercial, industrial o habitacional) de cada porción del terreno será determinada de acuerdo con la inspección de campo.
- **USO PÚBLICO:** se cobrará el 1 % el valor del terreno partiendo de la base mínima de ₡10.000,00 (diez mil colones exactos) anuales. Esta categoría identifica los terrenos con un área máxima de 1 (una) hectárea, (salvo disposición expresa del Consejo Director de JAPDEVA) destinados al uso y disfrute público, tales como parques y áreas verdes de recreación.

Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el inciso c) del artículo 6º de la Ley N° 7509 del nueve de mayo de 1995, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sus reformas y reglamento.”

Artículo 9. En arrendamientos a ser aprovechados por familias de escasos recursos económicos, en condiciones de pobreza extrema, y debidamente comprobados por la 'Ficha de Información Social' (FIS), (instrumento con el cual el Instituto Mixto de Ayuda Social realiza la valoración de la población en condición de pobreza del país) así como las familias que opten por un bono de vivienda; casos en los que, con la aprobación del Consejo Director de JAPDEVA, se podrá establecer un arriendo acorde con las posibilidades económicas reales de los interesados, estableciéndose este en un monto de ₡5.000,00 (cinco mil colones exactos) anuales.

Artículo 10. Para los efectos de la aplicación del arriendo se procederá de la siguiente manera:

- 1) Cada característica (área, extensión, regularidad, entre otras) del terreno a valorar será comparada con los valores del Lote Tipo de acuerdo con Mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas.
- 2) Posteriormente, se aplica el Método de Factores de Ajuste que consiste en estimar el valor de la tierra a partir de la comparación del lote o finca tipo contenido en la matriz de información, lo anterior mediante una ecuación matemática en la que el valor de la finca es la variable dependiente y los diferentes factores las variables independientes.
- 3) Se contemplan dos tipos de factores de ajuste, unos para fincas urbanas y otros para las rurales utilizando los siguientes criterios:

i. Método de ajuste para fincas urbanas

Seguidamente se detalla el método de estimación por factores de ajuste en terrenos ubicados en zonas urbanas:

$$V_{iv} = V_{lt} * F_e * F_f * F_r * F_p * F_n * F_{rv} * F_{s1} * F_{s2} * F_u$$

Dónde:

V_{lv} = Valor unitario del lote a valorar

V_{lt} = Valor lote tipo

F_e = Factor de extensión

F_f = Factor de frente

F_r = Factor de regularidad

F_p = Factor de pendiente

F_n = Factor de nivel

F_{tv} = Factor de tipo de vía

F_{s1} = Factor de servicios 1

F_{s2} = Factor de servicios 2

F_u = Factor de ubicación

FACTORES URBANOS

A continuación se enumeran los factores que son utilizados para estimar el valor de las zonas urbanas.

a. Factor de extensión

Este factor de extensión está dado por la siguiente fórmula:

$$F_e = \left(A_{lt} \right)^\beta / \left(A_{lv} \right)^\alpha$$

Dónde:

F_e = Factor de extensión

A_{lt} = Área del lote tipo o de referencia

A_{lv} = Área del lote a valorar

β = Factor exponencial determinado a partir del lote a valorar

α = Factor exponencial determinado a partir del lote tipo

Es importante indicar que, en la fórmula anterior, los exponenciales (α , β) se colocan en forma invertida, esto es, el exponencial α determinado a partir del lote tipo o de referencia, se utiliza como exponencial del lote o finca a valorar y viceversa.

Para determinar el factor de extensión en zonas urbanas, debe seguirse el siguiente orden:

- Determinar el valor de los exponenciales α , β .
- Determinación del factor de extensión.

- **Determinar el valor de los exponenciales α , β .**

Para determinar el valor de ambos coeficientes, se debe utilizar la siguiente tabla:

CASO	INTERVALO DE ÁREA	CALCULO DE α , β .
1	<30,000 m ²	0,33
2	$\geq 30,000 \text{ m}^2, \leq 100,000 \text{ m}^2$	$0,364 - (0,00000113) * \text{área}$
3	> 100,000 m ²	$0,275 - (0,00000025 * \text{área})$

Acontinuación, se detalla el uso de la tabla anterior:

- **Caso N°1:** Si el área es menor de 30,000 m², el exponencial siempre será de 0.33, como aparece en la casilla de la fila 1 y columna “Cálculo de α , β ”.
- **Caso N° 2:** Si el área es mayor de 30,000 m², pero menor o igual a 100,000 m², el exponencial se determina aplicando la fórmula que se presenta en la casilla de la fila 2 y columna “Cálculo de α , β ”.
- **Caso N°3:** Si el área es mayor de 100,000 m² se emplea la fórmula de la última casilla y columna “Cálculo de α , β ”.

Para efectos de la determinación de estos exponenciales, cada uno de ellos se calcula en forma independiente.

- **Limitación factor de extensión.**

Para este factor se ha definido una limitación o cuota máxima de incremento del valor del factor para cuando se va a determinar el valor de un predio cuya extensión (área) es menor a la del lote tipo.

Para aquellos terrenos que tienen un área inferior a la del lote tipo, el factor de ajuste será como máximo igual a 1.2.

De esta forma el valor máximo del factor será: $F_e = 1.2$

b. Factor de frente

La siguiente fórmula se emplea para determinar el efecto comparativo del factor de frente en terrenos urbanos:

$$F_f = (F_{lv} / F_{lt})^y$$

Dónde:

F_f = Factor de frente

F_{lv} = Frente del lote a valorar

F_{lt} = Frente del lote tipo

y = Coeficiente exponencial

Para determinar el factor de frente para el ejemplo, se hace lo siguiente:

- a) Determinar el valor del exponencial “y”.
- b) Calcular el valor del factor de frente.

- **Determinar el valor del exponencial “y”**

Para estos inmuebles, el exponencial y, se estima utilizando el mayor frente entre los lotes, o sea se compara el frente del lote tipo con el frente principal del lote a valorar y se utiliza el frente que sea mayor para realizar el cálculo del coeficiente “y”, de conformidad con el siguiente cuadro:

Casos para el cálculo del coeficiente “y”		
CASO	FRENTE MAYOR ENTRE AMBOS LOTES	Valor de y
1º	≤ 30 METROS	0.25
2º	> 30 METROS, ≤ 200 METROS	0.2585 – (FRENTE*0.0003)
3º	> 200 METROS, ≤ 480 METROS	0.215 – (FRENTE * 0.000009)
4º	> 480 METROS	0.17

c. Factor de pendiente

Es un indicativo de la inclinación de un predio. En términos matemáticos la pendiente se define como la diferencia de altura entre dos puntos del terreno localizados a una determinada distancia horizontal y se expresa en términos porcentuales. Así, un terreno con una inclinación de 45 grados tiene una pendiente del 100%.

La pendiente es un factor de gran influencia en el valor de los inmuebles por cuanto es un indicador del grado de utilización del mismo: urbanización, construcciones, cultivos y prácticas de conservación de suelos, etc.

Para estimar la pendiente de una finca en particular se puede utilizar un clinómetro o bien, en terrenos de mayor extensión, las hojas cartográficas del Instituto Geográfico Nacional o cualquier otro que indique las curvas de nivel.

El factor de pendiente comparativo se obtiene a partir de la siguiente fórmula:

$$F_p = e^{((P_{lt} - P_{lv}) / 78)}$$

Dónde.

F_p = Factor de pendiente

P_{lt} = Pendiente del lote tipo

P_{lv} = Pendiente de lote a valorar

78 = Constante

- **Restricción de pendiente para lotes urbanos**

Para terrenos urbanos se establece que la diferencia máxima de pendientes entre el lote tipo y el que se valora es de un 25%.

$$|P_{lt} - P_{lv}| = 25$$

El factor para pendiente estará ubicado en el intervalo

$$F_p \in [0.73, 1.38]$$

d. Factor de nivel

Este factor es de aplicación exclusiva para lotes urbanos. Se refiere a la diferencia, medida en metros, entre el nivel de la superficie del inmueble y el nivel de la vía por la que se tiene acceso al predio.

El factor se determina con la siguiente fórmula.

$$F_n = e^{((k_1 * N_{lv}) - (k_2 * N_{lt}))}$$

Dónde:

F_n = Factor de nivel

N_{lv} = Nivel del lote a valorar

N_{lt} = Nivel del lote tipo

k_1 = constante de nivel del lote a valorar

k_2 = constante de nivel del lote tipo

Los valores de k_1 y k_2 están en función de la orientación del nivel. Para bajo nivel es de -0.05, y para sobre nivel de -0.03. Lo anterior por cuanto se considera que un lote bajo nivel es menos deseable que uno sobre nivel.

e. Factor de ubicación

Se refiere a la ubicación del inmueble en la manzana, cuadrante, o en general, en relación con esquinas o las vías de comunicación.

La clasificación del Órgano de Normalización Técnica (Artículo 12 de la **Ley** de Impuesto Sobre **Bienes Inmuebles** N° **7509** y sus reformas comprende 8 tipos de inmuebles según su ubicación:

Ubicación de manzana	
Descripción de ubicación del lote	Código de ubicación
Manzanero	1
Cabecero	2
Esquinero	3
Medianero con dos frentes	4
Medianero	5
Callejón lateral	6
Callejón fondo	7
Lote en servidumbre	8

El factor de la ubicación del inmueble en el valor está definido por la siguiente fórmula:

$$F_u = e^{((k^*(U_{lv}-U_{lt}))}$$

Dónde:

F_u = factor de ubicación

U_{lv} = ubicación del lote a valorar.

U_{lt} = ubicación del lote tipo

k = constante de ubicación

La constante “ k ” está definida por la siguiente tabla.

Definición de la constante “k”	
Sector	k
Comercial	-0.111
Residencial	-0.0255

- **Ajuste por extensión del factor de ubicación en manzana**

Para aplicar adecuadamente este factor debe tenerse cuidado en considerar

- la ubicación; y,
- el área.

Lo anterior por cuanto en las fincas a valorar (comercial o residencial) con áreas mayores a la del lote tipo y cuya ubicación es menor a cinco deben ser ajustadas,

mediante la fórmula Factor de ubicación ajustada (Fua). De no presentarse tal situación, se aplica exclusivamente la fórmula (Fu), tal como se presentó anteriormente.

$$F_{ua} = ((F_u - 1) * (A_{lt} / A_{lv})) + 1$$

F_{ua} = factor de ubicación ajustada

F_u = factor de ubicación

A_{lt} = Área del lote tipo o de referencia

A_{lv} = Área del lote a valorar

f. Factor de tipo de vía

Se refiere al tipo de vía que permite el acceso al inmueble.

Para determinar comparativamente el efecto del tipo de vía en el valor de inmueble se utiliza la siguiente fórmula:

$$F_{tv} = e^{((v_{ft} - v_{fv}) * 0.06646)}$$

Dónde:

F_{tv} = Factor de tipo de vía

V_{fv} = Vía de finca a valorar

V_{ft} = Vía de finca tipo

0.06646 = Constante

Tipo de Vía	Descripción
1	<p>Ubicación: Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial.</p> <p>Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros.</p> <p>Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.</p>
2	<p>Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta.</p> <p>Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros.</p> <p>Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.</p>
3	<p>Ubicación: Zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial.</p> <p>Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros.</p>

	Otros: Características de menor condición que la vía 2.
4	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. Materiales: Arenoso y material grueso. Otros: Permiten la circulación a todo tipo de vehículos.
6	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Lastre, arenoso o de tierra. Otros: Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Grueso, tierra o arcilla. Otros: Permiten la circulación de vehículos solo en época seca.
8	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Tierra o arcilla. Otros: Permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones.
9	Ubicación: Servidumbres de paso. Materiales: Tierra, arcilla, otros. Otros: Vías angostas.
10	Ubicación: Ríos, canales, esteros o mar. Otros: Vía fluvial, único acceso al inmueble.
11	Ubicación: Vía férrea. Otros: Única vía de acceso al inmueble.

g. Factor de servicios públicos

Para facilitar la aplicación del método comparativo y la utilización de los mapas de valores, el Órgano de Normalización Técnica (Artículo 12 de la **Ley** de Impuesto Sobre **Bienes Inmuebles** N° **7509** y sus reformas ha separado los servicios públicos en dos categorías: servicios 1 y servicios 2.

• Factor para servicios 1

En la utilización del programa comparativo, esta variable debe ser aplicada únicamente en terrenos urbanos o rurales con desarrollo lineal y se refiere a la presencia de acera y cordón - caño.

Se debe clasificar el lote a valorar utilizando la siguiente tabla:

Clasificación de servicios 1		
DISPONIBILIDAD		CLASIFICACIÓN
ACERA	CORDÓN Y CAÑO	
0	0	1
0	1	2
1	0	3
1	1	4

Dónde:

0 = ausencia del servicio y

1 = disponibilidad del servicio

Por ejemplo, una finca que no tiene disponible ninguno de estos servicios tendrá una clasificación de 1 y, una que los posea, todos tendrá una clasificación de 4.

Para estimar el factor comparativo de los servicios 1 en el valor de los inmuebles, se debe utilizar la siguiente fórmula:

$$F_{s1} = e^{((S_{1lv} - S_{1lt}) * 0.03)}$$

Dónde:

F_{s1} = factor comparativo de servicios 1.

S_{1lv} = clasificación de servicios 1 de lote a valorar.

S_{1lt} = clasificación de servicios 1 del lote tipo.

0.03 = constante

h. Factor para servicios 2

Dentro de los servicios 2, se consideran los servicios públicos de cañería, electricidad, teléfono y alumbrado público.

Se utilizan tanto en zonas urbanas como rurales. La clasificación de los inmuebles para esta variable se realiza según la siguiente matriz:

Clasificación de servicios 2				
Alumbrado	Teléfono	Electricidad	Cañería	Clasificación
0	0	0	0	1
1	0	0	0	2
0	1	0	0	3

0	0	1	0	4
0	0	0	1	5
1	1	0	0	6
1	0	1	0	7
1	0	0	1	8
0	1	1	0	9
0	1	0	1	10
0	0	1	1	11
1	1	1	0	12
1	1	0	1	13
1	0	1	1	14
0	1	1	1	15
1	1	1	1	16

Del mismo modo que con los servicios 1., el factor comparativo de la variable servicios 2 en el valor de los inmuebles, se estima con la siguiente fórmula:

$$F_{s2} = e^{((S_{2lv} - S_{2lt}) * 0.03)}$$

Dónde:

F_{s2} = factor comparativo de servicios 2.

S_{2lv} = clasificación de servicios 2 del lote a valorar.

S_{2lt} = clasificación de servicios 2 del lote tipo.

0.03 = constante

i. Factor de regularidad

Se refiere a la forma del inmueble. En general, las fincas se pueden presentar en forma poca o bastante regular. Su efecto en el valor unitario es inversamente proporcional al área de este, de modo que, en los lotes urbanos de reducida extensión, la forma es muy importante para el aprovechamiento potencial del mismo; en tanto que, en los terrenos de mayor extensión, generalmente de condición rural, su efecto es reducido. Es importante indicar que en los mapas de zonas homogéneas se considera que el lote tipo es un lote con una regularidad de 1.

Para obtener el factor de regularidad debe emplearse la siguiente fórmula:

$$F_r = (R_{lv})^p / (R_{lt})^n$$

Dónde:

F_r = Factor de regularidad
 R_{lv} = Regularidad del lote a valorar
 R_{lt} = Regularidad del lote tipo
 (ρ, η) = Coeficientes

Nota: para efectos prácticos, se parte del hecho que el lote tipo es un lote regular (con regularidad igual a 1), por lo tanto, sólo es necesario obtener la regularidad del lote a valorar y los coeficientes (ρ, η) .

Para obtener el factor de regularidad deben seguirse los siguientes pasos:

- a) Obtener la regularidad del lote a valorar.
- b) Obtener los coeficientes (ρ, η) ,
- c) Establecer el factor de regularidad.

- **Obtención de la regularidad del lote a valorar**

Para obtener la regularidad del lote a valorar se debe conocer el concepto que utiliza el criterio del “Área del Menor Rectángulo Circunscrito” (AMRC), el cual se determina por el área de la menor figura regular (cuadrado o rectángulo) que contenga al lote en estudio.

- **Determinación de los coeficientes (ρ, η) .**

Los coeficientes se determinan según el área del lote a valorar, de conformidad con la siguiente tabla:

CASOS PARA EL CÁLCULO DEL COEFICIENTE (ρ, η)		
Caso	Rango de área (m²)	Exponente (ρ, η)
1º	<500	0.50
2º	≥ 500; <1.500	0.33
3º	≥1.500; <50.000	0.25
4º	≥ 50.000; <200.000	0.15
5º	≥200.000	0.10

Como se observa en la tabla anterior, el exponente disminuye a medida que se incrementa el área, con lo que el peso de la regularidad también decrece cuando los inmuebles son de mayor extensión, generalmente de uso agropecuario o forestal.

ii. MÉTODO DE AJUSTE PARA FINCAS RURALES

Seguidamente se detalla el método de estimación por factores de ajuste en fincas ubicadas en zonas rurales:

$$V_{fv} = V_{ft} * F_e * F_f * F_r * F_p * F_{tv} * F_{s2} * F_h * F_c$$

Dónde:

V_{fv} = Valor unitario del lote a valorar
 V_{ft} = Valor lote tipo
 F_e = Factor de extensión
 F_f = Factor de frente
 F_r = Factor de regularidad
 F_p = Factor de pendiente
 F_{tv} = Factor de tipo de vía
 F_{s2} = Factor de servicios 2
 F_h = Factor hidrográfico
 F_c = Factor de capacidad de uso del suelo

FACTORES RURALES

A continuación de enumeran los factores que son utilizados para estimar el valor de las fincas rurales.

a. Factor de extensión

El factor de área en las zonas rurales está dado por la siguiente fórmula:

$$F_e = (A_{ft} / A_{fv})^{\alpha}$$

Dónde:

F_e = Factor de extensión
 A_{ft} = Área de finca tipo
 A_{fv} = Área de finca a valorar
 α = exponente

Para realizar el cálculo del exponente (α) se debe hacer lo siguiente:

Como un primer paso se calcula el cociente de las áreas (fórmula 4a), el cual indica las veces que es más grande el lote tipo en comparación al lote a valorar.

$$T = A_{ft} / A_{fv}$$

Casos para el cálculo del exponencial α		
CASO	RELACIÓN DE ÁREAS	CÁLCULO DE α
1º	$T \leq 1$	0.15
2º	$1 < T \leq 12$	$0.141+0.009*T$
3º	$12 < T$	0.25

b. Factor de frente

El frente de las fincas rurales es una variable cuya incidencia en la determinación del valor es relativamente baja, o sea, de las características de las fincas, el frente es una que aporta muy poco en el comportamiento del valor, por tal razón, el factor de frente para fincas rurales no es muy sensible ante las diferencias ya que éstas deben ser muy significativas para que influyan en el valor.

El ajuste para este factor se hace por medio de relación de los frentes, similar al factor de extensión, donde:

$$FF_a = \frac{F_{fv}}{F_{ft}}, FF_b : \text{relación máxima aceptada}$$

Usando la siguiente regla:

F_{fv}	FF_b
[0 , 50]	40
] 50 , 100]	30
] 100, ∞ [20

El factor se calcula.

$$FF_a \leq FF_b$$

$$F_f = e^{((F_{lv} - F_{lt}) * 0.000125)}$$

En caso contrario:

$$F_f = e^{((F_{lv} * FF_b) * 0.000125)}$$

Falta indicar a que corresponden los factores de estas ecuaciones como se hace con el resto de las ecuaciones.

c. Factor de regularidad

Se refiere a la forma del inmueble. En general, las fincas se pueden presentar en forma poca o bastante regular. Su efecto en el valor unitario es inversamente proporcional al área de este de modo que, en los lotes urbanos de reducida extensión, la forma es muy importante para el aprovechamiento potencial del mismo; en tanto que, en los terrenos de mayor extensión, generalmente de condición rural, su efecto es reducido. Es importante indicar que en los mapas de zonas homogéneas se considera que el lote tipo es un lote con una regularidad de 1.

Para obtener el factor de regularidad debe emplearse la siguiente fórmula:

$$F_r = (R_{lv})^{\rho} / (R_{lt})^{\eta}$$

Dónde:

F_r = Factor de regularidad

R_{lv} = Regularidad finca a valorar

R_{lt} = Regularidad finca tipo

(ρ, η) = Coeficientes

Para obtener el factor de regularidad deben seguirse los siguientes pasos:

- a) Obtener la regularidad del lote a valorar.
- b) Obtener los coeficientes (ρ, η) .
- c) Establecer el factor de regularidad.

- **Determinación de los coeficientes (ρ, η) .**

Los coeficientes se determinan según el área del lote a valorar de conformidad con la siguiente tabla:

CASOS PARA EL CÁLCULO DEL COEFICIENTE (ρ, η)		
Caso	Rango de área (m²)	Exponente (ρ, η)
1º	<500	0.50
2º	≥ 500; <1.500	0.33
3º	≥1.500; <50.000	0.25
4º	≥ 50.000; <200.000	0.15
5º	≥200.000	0.10

Como se observa en la tabla anterior, el exponente disminuye a medida que se incrementa el área con lo que el peso de la regularidad también decrece cuando los inmuebles son de mayor extensión, generalmente de uso agropecuario o forestal.

c. Factor de pendiente

Es un indicativo de la inclinación de un predio. En términos matemáticos, la pendiente se define como la diferencia de altura entre dos puntos del terreno localizados a una determinada distancia horizontal. Se expresa en términos porcentuales. Así, un terreno con una inclinación de 45 grados tiene una pendiente del 100%.

La pendiente es un factor de gran influencia en el valor de los inmuebles, por cuanto es un indicador del grado de utilización del mismo: urbanización, construcciones, cultivos y prácticas de conservación de suelos, etc.

Para estimar la pendiente de una finca en particular se puede utilizar un clinómetro o bien en terrenos de mayor extensión, las hojas cartográficas del Instituto Geográfico Nacional o cualquier otro que indique las curvas de nivel.

El factor de pendiente comparativo se obtiene a partir de la siguiente fórmula:

$$F_p = e^{((P_{lt} - P_{lv}) / 78)}$$

Dónde:

F_p = Factor de pendiente
 P_{lt} = Pendiente finca tipo
 P_{lv} = Pendiente finca a valorar
 78 = Constante

d. Factor para servicios 2

Dentro de los servicios 2, se consideran los servicios públicos de cañería, electricidad, teléfono y alumbrado público. Se utilizan tanto en zonas urbanas como rurales.

La clasificación de los inmuebles para esta variable se realiza según la siguiente matriz:

Clasificación de servicios 2				
Alumbrado	Teléfono	Electricidad	Cañería	Clasificación
0	0	0	0	1
1	0	0	0	2
0	1	0	0	3

0	0	1	0	4
0	0	0	1	5
1	1	0	0	6
1	0	1	0	7
1	0	0	1	8
0	1	1	0	9
0	1	0	1	10
0	0	1	1	11
1	1	1	0	12
1	1	0	1	13
1	0	1	1	14
0	1	1	1	15
1	1	1	1	16

Del mismo modo que con los servicios 1, el factor comparativo de la variable servicios 2 en el valor de los inmuebles, se estima con la siguiente fórmula:

$$F_{s2} = e^{((S_{2lv} - S_{2lt}) * 0.03)}$$

Dónde:

F_{s2} = factor comparativo de servicios 2.

S_{2lv} = clasificación de servicios 2 de la finca a valorar.

S_{2lt} = clasificación de servicios 2 de la finca tipo.

0.03 = constante

e. Factor de tipo de vía

Se refiere al tipo de vía que permite el acceso al inmueble.

Para determinar comparativamente el efecto del tipo de vía en el valor de inmueble se utiliza la siguiente fórmula:

$$F_{tv} = e^{((v_{ft} - v_{fv}) * 0.06646)}$$

Dónde:

F_{tv} = Factor de tipo de vía

V_{fv} = Vía de finca a valorar

V_{ft} = Vía de finca tipo

0.06646 = Constante

La clasificación que se presenta a continuación asocia la vía de acceso con un código, estos códigos están ordenados en forma descendente, de manera que la vía tipo 1 será la de las mejores características dentro de la zona.

Tipo de Vía	Descripción
1	Ubicación: Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
2	Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
3	Ubicación: Zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Características de menor condición que la vía 2.
4	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. Materiales: Arenoso y material grueso. Otros: Permiten la circulación a todo tipo de vehículos.
6	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Lastre, arenoso o de tierra. Otros: Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Grueso, tierra o arcilla. Otros: Permiten la circulación de vehículos solo en época seca.
8	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Tierra o arcilla. Otros: Permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones.
9	Ubicación: Servidumbres de paso. Materiales: Tierra, arcilla, otros. Otros: Vías angostas.
10	Ubicación: Ríos, canales, esteros o mar. Otros: Vía fluvial, único acceso al inmueble.
11	Ubicación: Vía férrea. Otros: Única vía de acceso al inmueble.

f. Factor para la clase de suelo

Según la capacidad del uso del suelo las fincas se clasifican en ocho clases, de acuerdo con la siguiente tabla:

Uso del suelo (Fertilidad y laborabilidad)	
Estado	Clase
Excelente	I
Muy bueno - Óptimo	II
Muy bueno - Regular	III
Bueno	IV
Regular - Óptimo	V
Regular - Regular	VI
Regular - Malo	VII
Malo	VIII

Esta clasificación es decreciente de modo que en cuanto mayor la clase, menor será la capacidad del uso y por ende su valor, a continuación, se detalla cada uno de los tipos de suelos definidos.

Descripción de clases de uso del suelo:

- **Clase I.** Dentro de esta clase se incluyen tierras con pocas o ninguna limitación para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias o forestales, adaptadas ecológicamente a la zona.

Las tierras de esta clase se encuentran en superficies planas o casi planas, con erosión sufrida nula, con suelos muy profundos, de textura media en el suelo y de moderadamente gruesa a moderadamente fina en el subsuelo, sin piedras, sin problemas de toxicidad y salinidad, drenaje bueno, sin riesgo de inundación en zonas de vida de condición húmeda, periodo seco moderado y sin efectos adversos por neblina y viento.

- **Clase II.** Las tierras de esta clase presentan leves limitaciones que solas o combinadas, reducen la posibilidad de elección de actividades o se incrementan los costos de producción debido a la necesidad de usar prácticas de manejo y conservación de suelos-

Las limitaciones que pueden presentar son: relieve ligeramente ondulado, erosión sufrida leve, suelos profundos, texturas moderadamente finas o gruesas en el subsuelo. Ligeramente pedregosos, fertilidad media, toxicidad y salinidad leves, drenajes moderadamente excesivos o moderadamente lento, riesgo de inundación leve, zonas de vida seca o muy húmedas, con periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento moderado.

- **Clase III.** Las tierras de esta clase presentan leves limitaciones solas o combinadas, que restringen la elección de los cultivos o se incrementan los costos de producción.

Para desarrollar los cultivos anuales se requieren prácticas intensivas de manejo y conservación de suelos y agua.

Entre las limitantes presentes de esta clase están: relieve moderadamente ondulado, erosión sufrida leve, suelos moderadamente profundos, texturas en el suelo y subsuelo finas o moderadamente gruesas, moderadamente pedregosos, fertilidad media, toxicidad moderada, salinidad leve, drenaje moderadamente excesivo o moderadamente lento, riesgo de inundación moderado, zonas de vida seca o muy húmeda, con período seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento moderado.

- **Clase IV.** Las tierras de esta clase presentan fuertes limitaciones, solas o combinadas, que restringen su uso a vegetación semipermanente y permanente.

Los cultivos anuales se pueden desarrollar únicamente en forma ocasional y con prácticas muy intensivas de manejo y conservación de suelos y aguas, excepto en climas pluviales, donde este tipo de cultivo no es recomendable.

Las limitaciones se pueden presentar solas o combinadas, son relieve ondulado, erosión sufrida moderada, suelos moderadamente profundos, texturas en el suelo y en el subsuelo muy finas o moderadamente gruesas, pedregosos, fertilidad media, toxicidad moderada, salinidad leve, drenaje moderadamente lento o excesivo, riesgo de inundación moderado, zonas de vida seca, muy húmeda y pluviales, con periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento moderado.

- **Clase V.** Las tierras de esta clase tienen limitaciones para desarrollar cultivos anuales, semipermanentes, permanentes o bosque, por lo que se restringe para pastoreo o manejo del bosque natural.

Las limitaciones pueden ocurrir, solas o combinadas cuando la pendiente es inferior al 15% son: relieve moderadamente ondulado, erosión sufrida moderada, suelos poco profundos, las texturas del suelo y subsuelo pueden ser de finas a gruesas, fuertemente pedregosas, muy baja fertilidad, toxicidad fuerte, salinidad moderada, drenaje muy lento o excesivo, riesgo de inundación severo, zonas de vida seca y pluviales, con periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento fuerte.

También podrían presentarse las siguientes limitaciones cuando la pendiente oscila entre 15 y 30%: relieve ondulado, erosión sufrida moderada, drenaje muy lento o excesivo, riesgo de inundación severo, zonas de vida seca y muy húmedas excepto

en bosque muy húmedo tropical, con periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento fuerte.

- **Clase VI.** Las tierras de esta clase se utilizan para la producción forestal y cultivos permanentes como frutales y café, aunque estos requieren prácticas intensivas de manejo y conservación de suelos y aguas. Sin embargo, algunas especies forestales como la Teca (Tectona grandis) y Melina (Gmelina arborea) en plantaciones puras no son adecuadas para las pendientes de esta clase, debido a que aceleran los procesos de erosión de suelos, por lo que se recomienda este tipo de uso solamente en relieves moderadamente ondulados a ondulados.

Las limitaciones que se pueden presentar, solas o combinadas, son: relieve fuertemente ondulado, erosión sufrida leve, suelos moderadamente profundos, texturas en el suelo de muy finas a gruesas, en el subsuelo de muy finas a moderadamente gruesas, fuertemente pedregosos, muy baja fertilidad, toxicidad fuerte, salinidad moderada, drenaje moderadamente excesivo o moderadamente lento, riesgo de inundación moderado, zonas de vida seca y pluviales excepto páramo, periodo seco fuerte o ausente, condición de neblina y viento moderado.

- **Clase VII.** Las tierras de esta clase tienen severas limitaciones, por lo que se permite el manejo forestal en caso de cobertura boscosa. Cuando su uso actual sea diferente al bosque, se procurará la restauración forestal mediante la regeneración natural.

Las limitaciones que se pueden presentar solas o combinadas son: relieve escarpado, erosión sufrida severa, suelos poco profundos, texturas en el suelo y subsuelo de muy finas a gruesas, fuertemente pedregosas, muy baja fertilidad, toxicidad y salinidad fuertes, drenaje excesivo o nulo, riesgo de inundación muy severo, zonas de vida seca y pluviales excepto páramo, periodo fuerte o ausente, condición de neblina y viento fuerte.

- **Clase VIII.** Estas tierras no reúnen las condiciones mínimas para las actividades de producción agropecuarias o forestales alguna. Las tierras de esta clase tienen utilidad solo como zonas de preservación de flora y fauna, protección de áreas de recarga acuífera, reserva genética y belleza escénica. Para esta clase se incluye cualquier categoría de parámetros limitantes.

El factor de corrección para las diferencias entre las clases de suelo entre el lote tipo y un lote a valorar se calcula usando la siguiente fórmula:

$$F_c = e^{(S_{\text{fv}} - S_{\text{ft}}) * -0.112}$$

Dónde:

F_c : Factor de capacidad de uso del suelo

S_{fv} : Clase suelo de la finca a valorar.

S_{ft} : Clase de suelo de la finca tipo.

-0.112 : constante

g. Factor para las condiciones hidrológicas

En los terrenos rurales de vocación agropecuaria, la disponibilidad de agua es un factor determinante en el valor del inmueble.

En principio existen diversas fuentes de agua:

- Lluvia
- Ríos
- Canal o pajas de agua
- Pozos

La productividad de una finca está limitada fuertemente por la disponibilidad de agua para los cultivos, los repastos, abrevaderos, etc.

Para el empleo de esta variable el Órgano de Normalización Técnica utiliza una clasificación que contempla las citadas fuentes de agua. Se han establecido 5 categorías, según se resumen en la siguiente tabla:

HIDROLOGÍA	
Categoría	Código
Excelente	1
Bueno	2
Normal	3
Regular	4
Malo	5

Descripción de las diferentes categorías de condiciones hidrológicas:

- **Clase 1 (Excelente):** cuando un inmueble cuenta con agua para sus necesidades básicas ya que tiene dos o más fuentes de agua (pozos, ríos o cañería) ubicadas estratégicamente con red de cañería dentro del inmueble, bombas de agua, casetas de distribución y control para riego con tanque de captación.
- **Clase 2 (Bueno):** cuando un inmueble dispone de agua para sus necesidades básicas, ya que cuenta con dos fuentes de agua

estratégicamente ubicadas, con su respectiva red de cañería y tanque de captación de agua.

- **Clase 3 (Normal):** cuando el inmueble dispone de agua para sus principales necesidades (puede ser de río, pozo o bien de cañería),
- **Clase 4 (Regular):** el inmueble cuenta parcialmente con agua para sus necesidades básicas (pozo), y además no llueve más de cinco meses al año.
- **Clase 5 (Malo):** cuando un inmueble no cuenta con agua para sus principales necesidades básicas y depende exclusivamente del agua de lluvia.

El efecto de las condiciones hidrográficas de un inmueble se estima por la siguiente fórmula, la cual, según se observa, es similar a la utilizada para el factor de uso del suelo:

$$F_H = e^{(H_{fv} - H_{ft}) * -0.175}$$

Dónde:

F_H : Factor de condiciones hidrológicas

H_{fv} : Hidrología de la finca a valorar

H_{ft} : Hidrología de la finca tipo

-0.175: Constante

Artículo 11. El plazo de vigencia en todo arrendamiento que otorgue la ADMINISTRACIÓN será de 10 años, contados a partir de la fecha de la firma del contrato y prorrogable por un máximo de 2 periodos más, solamente si el ARRENDATARIO(a), estando al día en los pagos, lo solicita por escrito ante las oficinas de la Junta Administrativa. Dicha solicitud de prórroga deberá presentarse ante cualquiera de las oficinas de la Junta Administrativa en el periodo comprendido entre los ciento ochenta días naturales y los noventa días naturales antes del vencimiento del plazo. En casos de instituciones públicas, el Consejo Director de JAPDEVA podrá otorgar plazos de mayor vigencia. El plazo para el trámite del presente Artículo será de hasta 28 días naturales.

Artículo 12. Los terrenos otorgados en arrendamiento, sea cual fuere su naturaleza, deberán ser explotados directamente por el ARRENDATARIO, salvo que por disposición expresa del Consejo Director de JAPDEVA, previa recomendación positiva por parte de la CEPOT se autorice la explotación a un tercero ajeno a la relación entre JAPDEVA y el ARRENDATARIO, en cuyo caso se podrá variar el

arrendamiento establecido.

CAPÍTULO V DE LOS IMPEDIMENTOS

Artículo 13.- JAPDEVA no podrá otorgar ningún contrato de arrendamiento con cobro de arriendo a favor de sus Directivos, Presidente Ejecutivo, o de sus parientes en primero o segundo grados por consanguinidad o afinidad tanto respecto a ellos como para quienes intervinieran en el otorgamiento o autorización de los Contratos de Arrendamiento concesiones y en general regirán las disposiciones que establece la Ley N°8422 Contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública. Se exceptúan las concesiones otorgadas antes de elegirse o nombrarse el funcionario respectivo.

Artículo 14. No se suscribirán contratos de arrendamiento en los siguientes casos:

- A personas físicas o jurídicas que no demuestren haber ocupado el terreno al menos durante 3 meses naturales previos a la gestión de la suscripción del contrato de arrendamiento. Para efectos probatorios, el interesado podrá demostrar su ocupación mediante declaración jurada protocolizada o mediante prueba idónea documental o testimonial.
- En terrenos ubicados en Parques Nacionales, Reserva Biológica o terrenos declarados por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación como Patrimonio Natural del Estado

CAPÍTULO VI PROCEDIMIENTO

Artículo 15. Los contratos de arrendamiento serán suscritos entre el representante legal de JAPDEVA y la persona física o jurídica que posea la posesión del terreno. Toda solicitud de arrendamiento deberá presentarse en las oficinas del Departamento de Administración de Tierras y Canales de la Administración de Desarrollo.

Artículo 16. Toda solicitud debe consignar la siguiente información:

- 1) Nombre del interesado, calidades de ley, domicilio, número de cédula o documento de identidad, nacionalidad y lugar exacto para notificaciones. Cuando se trate de personas jurídicas, deberá indicarse el nombre del representante o apoderado con sus calidades de ley, así como adjuntarse certificación en donde conste la inscripción del registro respectivo (Registro Público, Ministerio de Gobernación, INFOCOOP, Ministerio de Trabajo,

- DINADECO, etc.) y certificación o declaración jurada protocolizada del representante legal de la entidad interesada en que se indique, según proceda, el porcentaje de socios extranjeros o de capital perteneciente a extranjeros.
- 2) Croquis o identificación del terreno.
 - 3) Naturaleza y linderos del mismo.
 - 4) Uso actual o el uso que se le dará al predio.
 - 5) Certificación del SINAC-MINAE sobre la condición en que se encuentra el predio con respecto al PNE.
 - 6) Indicar el tiempo en que ha estado ocupando la propiedad, mediante declaración jurada, proceso de Información para perpetua memoria, o nota certificada de la autoridad más cercana (Guardia Civil, Fronteras o Guardacostas). o certificación del Registro Electoral sobre el domicilio del solicitante.
 - 7) En los casos de Personas Jurídicas o físicas con actividad comercial, se debe aportar la siguiente documentación:
 - a. Certificación de Personería Jurídica Comercial debidamente detallada por el Registro Nacional
 - b. Lugar para recibir notificaciones, caso contrario, las actuaciones y resoluciones que se dispongan y emitan se tendrán por notificadas 24 horas después de adoptadas.

En el caso de que la solicitud se presente incompleta o con errores, la CEPOT notificará al gestionante interesado para que aporte los requisitos faltantes o subsane los errores presentados, en el término de 10 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación. Transcurrido el plazo de 10 días hábiles sin que se hayan aportado los requisitos omitidos o sin que se hayan subsanado los errores presentados, se procederá al archivo administrativo de la solicitud.

Artículo 17. Una vez aportada la documentación requerida, JAPDEVA procederá a designar de su personal, a un perito evaluador, el cual debe ser un profesional capacitado, el cual será el encargado de realizar la inspección y evaluación de la finca, dicha actuación se realizará según programación interna y disponibilidades de recursos definido por la Administración de Desarrollo y se notificará al solicitante la hora y fecha de la misma, con no menos de 12 días naturales de anticipación a la fecha de inspección.

Artículo 18. El perito evaluador designado por JAPDEVA, deberá presentar un informe sobre la inspección realizada en el que indicará, como mínimo, la siguiente información:

- 1) Localización del terreno, uso actual o en su caso el uso que se le va a dar.
- 2) Descripción topográfica; linderos; servidumbres aparentes; medida aproximada del lote si no existiere plano.
- 3) Cultivos o mejoras existentes.
- 4) Cuando se suscitare un conflicto, el inspector deberá levantar un acta haciendo constar en ellas las manifestaciones de las partes.
- 5) El avalúo en el que se determine el valor de la finca inspeccionada.

Artículo 19. La CEPOT tendrá un plazo de 28 días naturales para analizar y recomendar la suscripción de contrato de arrendamiento ante el Consejo de Administración. En caso de que, por motivo del informe del inspector, o por cualquier otra razón contemplada en la Ley o en el Reglamento, la CEPOT tuviere que denegar la solicitud, deberá emitir una resolución razonada que así lo indique y notificar al interesado.

Artículo 20. En caso de que un gestionaste o interesado no estuviera de acuerdo con la negativa, podrá interponer dentro del quinto día hábil recurso de Revocatoria ante la CEPOT, y Recurso de Apelación ante el Consejo de Administración, el cual deberá ser presentado, en caso de ser el único recurso presentado, dentro del quinto día hábil después de la notificación de la negativa inicial, o bien desde que sea notificada la Resolución de la CEPOT, en los casos en que se presentare recurso de Revocatoria.

Artículo 21. Aprobado el trámite del contrato de arrendamiento por parte del Consejo de Administración, se designará la coordinación de la confección del contrato a la CEPOT y a la Unidad de Asesoría Jurídica de JAPDEVA, los cuales, una vez aprobado el contrato, dispondrán de 35 días naturales para coordinar las firmas respectivas.

Artículo 22. Para efectos del contrato que se debe suscribir se establecen los siguientes requisitos y elementos mínimos que debe contener:

- 1) Datos de identificación de arrendatario y arrendante.
- 2) Datos de identificación de la parcela solicitada en concesión y descripción detallada de ésta.
- 3) Indicación del uso para el que se aprobó el contrato de arrendamiento.
- 4) Vigencia, estimación, obligaciones, restricciones, notificaciones, aprobaciones del arrendante, prorrogas, rescisión, resolución, mejoras.
- 5) Monto del Arriendo fijado para el arrendamiento, intereses moratorios, así como su forma y lugar de pago.
- 6) Transcripción literal del acuerdo de CEPOT en el cual se aprueba otorgar la

concesión y se autoriza a firmar el contrato.

- 7) Identificación del avalúo realizado sobre la propiedad.
- 8) En los casos de Personas jurídicas o físicas con actividad comercial, debe especificarse al momento de la suscripción que se encontraban al día en el pago de impuestos ante el Ministerio de Hacienda, Impuestos Municipales y la CCSS.
- 9) Descripción de las obligaciones tanto generales como específicas en las que se compromete el arrendatario a cumplir por el plazo establecido en el contrato

CAPÍTULO VII

SESIONES, GRAVÁMENES Y CAMBIO DE USO Y TERMINACION

Artículo 23. Ningún ARRENDATARIO podrá modificar el uso o destino del terreno arrendado, ni de sus edificaciones o instalaciones, a menos que cuente con la recomendación técnica de la CEPOT y posterior aprobación y autorización expresa del Concejo de Administración de JAPDEVA. Las solicitudes escritas que se reciban con el fin de modificar el uso o destino del terreno arrendado serán resueltas en un plazo máximo de 28 días naturales, contados a partir del día siguiente a la fecha de recibido de la gestión.

Artículo 24. En caso de que el arrendatario sea una persona jurídica, y cambia su denominación, o se produce una absorción o fusión, deberán comunicar por escrito, dentro de los 10 días hábiles posteriores al cambio o situación presentada a JAPDEVA, la cual, en un plazo máximo de 28 días naturales, contados a partir del día siguiente a la fecha de recibido de la comunicación, determinará y notificará al arrendatario si existe la necesidad de realizar formal Adendum al contrato suscrito. En caso de que el arrendatario no comunique el cambio producido dentro de los 10 días naturales posteriores al cambio o situación presentada, JAPDEVA podrá rescindir el contrato, si así lo estimara conveniente, cobrando los daños y perjuicios que correspondan.

Artículo 25. En caso de que el arrendatario sea persona física y falleciera, podrá asumir el contrato quien sea declarado legítimo heredero, o bien el designado como Albacea, hasta tanto no se defina el proceso sucesorio, sin embargo, el pago del arriendo y cumplimiento de las obligaciones contractuales deberá mantenerse conforme las estipulaciones acordadas.

Artículo 26. En caso de incumplimiento el pago del arriendo, el arrendante podrá rescindir el contrato suscrito, salvo que se haya pactado alguna prórroga o extensión de pago especial en el contrato.

Artículo 27. Dado que el pago del arriendo es adelantado, si un arrendatario dejase la posesión de su inmueble antes del vencimiento de su contrato y hubiera cancelado el arriendo, no se le devolverá lo cancelado, ya que lo cancelado es parte de un pago previamente acordado.

Artículo 28. JAPDEVA podrá rescindir de forma unilateral el o los contratos suscritos, por motivo de caso fortuito, fuerza mayor o por conveniencia institucional. Todos los términos de las rescisiones contractuales serán acordados y definidos en cada contrato que se suscriba., o **por razones de utilidad pública cuando así lo considere la ADMINISTRACIÓN.**

Artículo 29. Una vez vencido el plazo de un contrato y en caso de no prorrogar el mismo, la restitución y devolución del terreno se realizará conforme lo acordado en cada contrato suscrito.

Artículo 30. Para solicitar prórroga, el arrendatario cancelará la suma correspondiente para que se efectúe una nueva inspección en el predio arrendado y se practique el respectivo avalúo una vez cubiertos los costos de la inspección, se realizará en un plazo de hasta 22 días naturales a partir de su pago.

Artículo 31. Con el fin de evitar el comercio ilícito de tierras del Estado, se llevará en coordinación con el DEPARTAMENTO, un control de todos los arrendamientos otorgados y su situación actual. Formará parte de dicho registro los nombres de aquellos ARRENDATARIOS que hayan incumplido con las condiciones del contrato. Dicho inventario alimentará y mantendrá actualizada una base de datos existente en el DEPARTAMENTO.

Artículo 32. En caso de que el ARRENDATARIO desee renunciar al arrendamiento ante JAPDEVA, deberá hacerlo por escrito o de manera verbal ante JAPDEVA, en presencia de un testigo, quien levantará el acta correspondiente.

El arrendatario debe encontrarse al día en el pago de los arriendos anteriores a la fecha de la renuncia. JAPDEVA procederá a verificar internamente el monto adeudado; en caso de que exista deuda, el arrendatario deberá cancelar el saldo pendiente de inmediato. Si se niega a realizar el pago, la Administración tomará las medidas necesarias para el cobro judicial de las cuotas adeudadas.

La respuesta a la solicitud será notificada al arrendatario, por el medio de notificaciones señalado en un plazo máximo de hasta 14 días naturales.

CAPÍTULO VI EXCEPCIONES

Artículo 33. Las disposiciones del presente Reglamento no serán aplicables en los siguientes casos:

- a) En los contratos suscritos para la instalación de torres de telefonía.
- b) Cuando se otorguen permisos de uso en precario para proyectos de obra pública.

Rige a partir de su publicación

Limón, agosto, 2024.—Lic. Walter Anderson Salomons, Proveedor Admón. Portuaria.—
1 vez.—Solicitud N° 529789.—(IN2024887384).