

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**COMISIÓN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURA**

**LEY GENERAL DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y EXPROPIACIONES**

**EXPEDIENTE N.º 24.669**

**DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA  
13 DE OCTUBRE DEL 2025**

**CUARTA LEGISLATURA  
DEL 1º DE MAYO DE 2025 AL 30 DE ABRIL DE 2026**

**ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS II  
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS**

Las suscritas Diputaciones, miembros de la Comisión Especial N° 23.144 que se encargará de analizar, investigar, proponer y dictaminar reformas legales con respecto al desarrollo de la infraestructura del país, habiendo estudiado el texto presentado, las respuestas a las consultas institucionales realizadas, rendimos el presente Dictamen Afirmativo de Mayoría sobre el expediente N° 24.669 "LEY GENERAL DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y EXPROPIACIONES", con base en las siguientes consideraciones:

## I. GENERALIDADES DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de ley tiene el objetivo de regular y delimitar el funcionamiento de las distintas instituciones que intervienen en el proceso de compra, donación y expropiación de terrenos, cuando estos deban ser afectados para la construcción de proyectos de infraestructura pública; con el fin de agilizar y acelerar estos procedimientos.

## II. DEL TRÁMITE LEGISLATIVO

- **Presentación del proyecto:** El presente expediente fue presentado a la corriente legislativa el día 29 de octubre de 2024 y es una iniciativa del diputado Luis Diego Vargas Rodríguez, apoyado con su firma por las siguientes diputaciones: Paulina Ramírez Portugal, Johana Obando Bonilla, Daniel Vargas Quirós, Pilar Cisneros Gallo, Eliécer Feinzaig Mintz, Cynthia Córdoba Serrano, Gilberto Campos Cruz, Paola Nájera Abarca, Manuel Morales Díaz, Alexander Barrantes Chacón, Waldo Agüero Sanabria, Yonder Salas Durán, María Marta Padilla, Rosalía Brown Young, Carlos Felipe García Molina, Pablo Sibaja Jiménez, David Segura Gamboa, Fabricio Alvarado Muñoz, Gilberth Jiménez Siles, Gloria Navas Montero, María Marta Carballo, Horacio Alvarado Bogantes, Alejandro Pacheco Castro, Daniela Rojas Salas, Katherine Moreira Brown, Francisco Nicolás Alvarado, Pedro Rojas Guzmán, Óscar Izquierdo Sandí, Geison Valverde Méndez, Sonia Rojas Méndez, Vanessa Castro Mora, Andrea Álvarez Marín, Danny Vargas Serrano, Alejandra Larios Trejos, Luis Fernando Mendoza Jiménez, Dinorah Barquero Barquero, Montserrat Ruiz Guevara, José Joaquín Hernández Rojas y Olga Morera Arrieta.
- **Publicación:** Fue publicado en La Gaceta N° 192 del 28 de noviembre de 2024.
- **Asignación y remisión a Comisión:** Fue asignado a la Comisión Especial de Infraestructura el 02 de septiembre de 2024.
- **Ingreso en el Orden del Día:** Ingresó al orden del día de la Comisión Especial de Infraestructura el 09 de diciembre de 2024 para la sesión

ordinaria N° 53, en la cual se asignó a subcomisión y se aprobó moción para su consulta, sin embargo, la subcomisión asignada no se rindió informe al respecto.

- Consulta: Al ingresar a la Comisión Especial de Infraestructura el 10 de diciembre de 2024, se aprobaron las siguientes consultas obligatorias: Contraloría General de la República, Procuraduría General de la República, Corte Suprema de Justicia, todos los ministerios, todas las instituciones autónomas, todas las municipalidades, Defensoría de los Habitantes, Cámara Costarricense de la Construcción, Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y Laboratorio Nacional de Materiales y Modelos Estructurales.

Posteriormente, el 16 de enero de 2025, por moción aprobada por la Comisión, se consultó: al Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda y el Departamento de Adquisición de Bienes Inmuebles (DABI-MOPT). Finalmente, el 14 de marzo de 2025, se consultó a todas las organizaciones representantes de personas con discapacidad y al Patronato Nacional de la Infancia.

- Subcomisión: El 09 de diciembre, durante la sesión ordinaria N° 53, se nombró una subcomisión para el análisis de este proyecto; sin embargo, al terminar la tercera legislatura se desintegró sin rendir informe y el proyecto no fue convocado durante las primeras sesiones extraordinarias de la siguiente legislatura. Por lo tanto, el 10 de febrero de 2025 se nombró una nueva subcomisión durante la sesión N° 57.
- Texto sustitutivo: El despacho del diputado Vargas Rodríguez, como proponente y junto con otras diputaciones, elaboró una propuesta de texto sustitutivo que acoge la mayoría de las observaciones enviadas por los entes consultados y el Departamento de Servicios Técnicos, para enriquecer la propuesta y que sea efectiva en su aplicación. Este texto fue trabajado con Departamento de Adquisición de Bienes Inmuebles (DABI-MOPT), Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL), Procuraduría General de la República, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), entre otros. Este texto sustitutivo fue aprobado en la sesión ordinaria N° 68 del 13 de octubre de 2025.
- Dictamen: En la misma sesión ordinaria N° 68, el proyecto de ley fue aprobado por una mayoría de las diputaciones (cuatro de las cinco presentes), resultando en un Dictamen Afirmativo de Mayoría. Se aprobó además, que el texto dictaminado fuese enviado nuevamente

a consulta a las entidades previamente mencionadas y se publicara en el Diario Oficial La Gaceta.

### III. CONSULTAS:

La iniciativa fue consultada a las siguientes entidades:

1. Asociaciones de Desarrollo de los Territorios Indígenas de Costa Rica
2. Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica
3. Contraloría General de la República (CGR)
4. Corte Suprema de Justicia
5. Defensoría de los Habitantes de la República
6. Departamento de Adquisición de Bienes Inmuebles DABI-MOPT
7. Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda
8. Laboratorio Nacional de Materiales y Modelos Estructurales (Lanamme)
9. Procuraduría General de la República
10. Todas las Instituciones Autónomas
11. Todos los Ministerios
12. Todas las Municipalidades del País
13. Organizaciones de personas con discapacidad
14. Ministerio de Cultura y Juventud (MCJ)
15. Asociación Agencia para el Desarrollo Accesible sin Fronteras
16. Consejo Nacional de Producción (CNP)
17. Asociación Adeinvi
18. Asociación Agencia para el Desarrollo Accesible sin Fronteras
19. Organizaciones de personas con discapacidad
20. Consejo Nacional de Concesiones (CNC)
21. Consejo Nacional de Vialidad (Conavi)
22. Defensoría de los Habitantes de la República
23. Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (Aresep)
24. Banco Central de Costa Rica (BCCR)
25. Banco de Costa Rica (BCR)
26. Banco Nacional de Costa Rica (BNCR)
27. Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS)
28. Cámara Costarricense de la Construcción
29. Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica
30. Colegio San Luis Gonzaga
31. Patronato Nacional de Ciegos (Panaci)
32. Patronato Nacional de la Infancia (Pani)
33. Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (Senara)

34. Universidad de Costa Rica (UCR)
35. Universidad Estatal a Distancia (UNED)
36. Universidad Nacional (UNA)
37. Universidad Técnica Nacional (UTN)
38. Asociaciones de Desarrollo de los Territorios Indígenas de Costa Rica

#### IV. RESPUESTAS

En este apartado procedemos a resumir las respuestas recibidas a la consulta del texto base del expediente:

Institución	Criterio
<p>Banco de Costa Rica Referencia: GCJ-MSM-Oficio: EGCH-43-2025</p>	<p>El Banco de Costa Rica expresó estar de acuerdo con el propósito del proyecto, y resolvió expresar ciertas observaciones puntuales sobre varios artículos.</p> <p>Primero, se recomendó reformar el artículo 17, que excluye a las diligencias judiciales del proceso de expropiación del pago de especies fiscales, ya que la Ley 10586 del 3 de diciembre de 2024 eliminó el cobro de especies fiscales.</p> <p>Se hizo énfasis también en el artículo 26, que permite añadir una bonificación del 10% del avalúo correspondiente el inmueble para incentivar el trato directo. El problema recae en que no se especifica cuál sería el origen de los fondos necesarios para cumplir a cabalidad con este rubro; el expediente ignora de igual manera la viabilidad financiera de esta proposición.</p> <p>Finalmente, se recomendó modificar el artículo 12, en el que se le permite al Estado la venta de cosechas o bienes accesorios producto del inmueble expropiado, ya que este expresa que esta actividad podría realizarse directamente y basándose en el precio de mercado del bien, pero no aclara cómo esto se llevaría a cabo.</p>

Institución	Criterio
<p>Banco Nacional Oficio: GG-1013-24</p>	<p>La institución resolvió emitir múltiples recomendaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● El artículo 8 faculta a la Procuraduría General de la República intervenir en el proceso de expropiación, cuando el administrado pertenezca a grupos en condición de vulnerabilidad. Se recomendó incluir en cambio al ente legalmente competente para garantizar los derechos e intereses de dichos grupos en condición de vulnerabilidad.</li> <li>● Con respecto al artículo 12, se señaló que la venta directa de cosechas o bienes accesorios por parte del Estado contradice a la Ley General de Contratación Pública, que defiende al concurso público como único mecanismo válido para realizar actividades de esta índole.</li> <li>● En el artículo 9 se permite a la entidad acreedora participar en una audiencia para emitir su opinión sobre la cancelación del gravamen impuesto en el terreno, se aconsejó otorgarle un plazo de preparación de 15 días hábiles previo al evento.</li> </ul>
<p>Cámara Costarricense de Construcción Oficio: CCC-0848-24</p>	<p>La Cámara Costarricense de Construcción destacó de manera positiva los objetivos del expediente y demostró apoyo hacia el proyecto, sin embargo, también extendió ciertas sugerencias.</p> <p>En el artículo 13, se recomendó replantearse la redacción para mayor claridad, pues podría interpretarse que la devolución del inmueble procede después de diez años en cualquier escenario, cuando esto procede únicamente si no se utilizó para el fin público</p>

Institución	Criterio
	<p>respectivo.</p> <p>Se observó que en el artículo 62 se indica que el director y del subdirector de la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones deben tener una experiencia mínima en la materia, pero no se indica de cuánto. Esto puede generar la incorrecta interpretación de que se busca personas con poca experiencia, lo cual se consideró necesario corregir.</p> <p>El artículo 7, que permite al Estado intercambiar un inmueble por otro con propiedades similares en caso de que este se vaya a utilizar para ejecutar una obra pública, podría tener roces de constitucionalidad. Esto particularmente en lo que respecta a parques, pues en caso de no aceptación se estaría eliminando un bien demanial irreductible sin que todavía haya certeza sobre su reposición ante la falta de aceptación del propietario, se recomendó modificar o remover el artículo.</p>
Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica Oficio: JD-01-012-25	<p>La institución recalcó que, regular en una sola ley lo atinente a tres diversos temas (la propuesta de adquisición por compra directa, la donación y la expropiación), puede provocar que se lesione uno de los parámetros propios de la técnica legislativa, cual es el orden, la claridad y la precisión del objeto regulado.</p> <p>También se expresó que el artículo 20 del expediente permite la expropiación luego de una declaratoria genérica de interés público, sin embargo, no se establecen parámetros para determinar la validez de esta. De la misma manera, en el artículo 25 se dice promover la adquisición voluntaria de bienes, esta directriz podría entrar en conflicto con la</p>

Institución	Criterio
	<p>personalidad jurídica de distintas instituciones, y también con la Ley General de Contratación Pública, que contiene un reglamento pertinente en casos de adquisición de inmuebles por medios distintos a la expropiación.</p> <p>Se observó a su vez que en el artículo 62 se le otorga una atribución discrecional al ministro del MOPT para el nombramiento del director y subdirector de la Dirección General de Bienes Inmuebles y Expropiaciones, sin embargo, lo sugerible según los artículos 191 y 192 de la Constitución Política es que el proceso de nombramiento lo sea mediante un concurso de oposición.</p>
<p>Asociación Adeinvi Sin consecutivo (14/03/2025)</p>	<p>La organización se rehusó a emitir un criterio, esto debido a que no se les consultó por el medio adecuado.</p>
<p>Asociación Adasfro Sin consecutivo (20/03/2025)</p>	<p>La Asociación Adasfro reconoció la necesidad de mejorar los procesos de adquisición de terrenos para infraestructura pública con el fin de garantizar mayor eficiencia y reducir los obstáculos administrativos. No obstante, consideró que es esencial profundizar en la evaluación del impacto que el artículo 8 podría tener sobre poblaciones vulnerables, en particular personas con discapacidad y menores de edad.</p>
<p>Juzgado Contencioso, Administrativo y Civil de Hacienda Oficio: N° JCA-01-2025</p>	<p>La institución decidió emitir un criterio en el que expresa no apoyar al proyecto de ley debido a múltiples razones. Principalmente porque considera que el expediente está escrito de manera ambigua y poco restrictiva, lo que podría llegar a generar un alto nivel de inseguridad jurídica en un ámbito delicado como las expropiaciones.</p>

Institución	Criterio
<p data-bbox="256 275 630 422">Consejo Nacional de Concesiones Oficio: CNC-ST-OF-0035-2025</p>	<p data-bbox="678 275 1383 422">El Consejo Nacional de Concesiones expresó su oposición al proyecto de ley, y a su vez presentó múltiples recomendaciones para su mejora.</p> <ul data-bbox="678 485 1383 1860" style="list-style-type: none"><li data-bbox="678 485 1383 873">● En cuanto al artículo 35 que se refiere a la resolución inicial del proceso especial de expropiación y depósito del avalúo administrativo, se estipuló que este numeral debería contemplar la potestad de notificar a todas aquellas partes que luego de intentar notificarlas no fue posible hacerlo ya sea por fallecimiento, falta de representante legal u otros motivos.</li><li data-bbox="678 915 1383 1388">● Argumentó que en la sección de reubicación se da un trato muy laxo al tema de la reubicación de poblaciones, ya que normalmente cuando se habla de reubicaciones se habla de personas o familias enteras que se encuentran en terrenos que, al pasar a ser propiedad del Estado, necesitan ser movilizadas de manera segura en coordinación con instituciones como el Ministerio de Vivienda, el IMAS y el PANI (si hay presencia de menores).</li><li data-bbox="678 1430 1383 1860">● Se expresó que en el artículo que decreta la creación de la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones, la desconcentración de este órgano debería ser en grado máximo y con personalidad jurídica instrumental para que en asocio con la Procuraduría General de la República coadyuve en aquellos procesos en donde los propietarios no están conformes con el avalúo.</li></ul>

Institución	Criterio
<p>Defensoría de los Habitantes Oficio: N° 03725-2025-DHR</p>	<p>La institución se muestra de acuerdo parcialmente con el proyecto de ley, ya que encontró ciertas falencias que recomienda subsanar.</p> <p>El principal error se encuentra en el artículo 8, donde, según argumentó la Defensoría de los Habitantes, puede existir un conflicto de intereses, porque la Procuraduría General de la República es el representante legal del Estado y, en caso de impugnación del avalúo, no podría abogar objetivamente por los intereses de la persona vulnerable. Por lo anterior, se recomendó incorporar otras opciones legales para proteger los intereses de estas personas dentro del proceso expropiatorio.</p>
<p>Consejo Nacional de Producción Oficio: PE OFIC 770-2024</p>	<p>La institución no emitió ningún criterio, ya que consideró que la consulta no corresponde a su ámbito de competencia.</p>
<p>Contraloría General de la República Oficio: DJ-0028</p>	<p>La Contraloría General de la República no expresó su apoyo o rechazo al proyecto de ley, debido a que consideró que tal acción escapa de los asuntos de Hacienda Pública, sin embargo, acotó un par de observaciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Con respecto al artículo 16, consideró esencial advertir que el 10% que se pretende adicionar al avalúo debe atender a un fundamento objetivo, donde se tenga certeza del eventual impacto económico que podría tener. En consecuencia, recomendó clarificar de dónde van a salir los recursos para dicho pago, si dicha propuesta resulta sostenible a nivel financiero y si va a encarecer o no el desarrollo de los indicados proyectos.</li> <li>● En el ámbito de la creación de un nuevo órgano de desconcentración, se</li> </ul>

Institución	Criterio
	recomendó analizar profundamente la necesidad de crear un nuevo organismo para llevar a cabo los objetivos del expediente o si estos pueden verse realizados utilizando los recursos y estructura institucional ya existentes.
Corte Suprema de Justicia Oficio: SP-02-2025	La Corte Suprema de Justicia coincidió en que el proyecto de ley efectivamente incide en la organización y funcionamiento del Poder Judicial, ya que al ser un poder expropiante le aplicarían las nuevas reglas administrativas contenidas en el texto. Para solucionar esto recomendó modificar la referencia al Tribunal de Casación de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, para en su lugar referirlas al Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda.
Instituto Costarricense de Pesca y Acuicultura Oficio: INCOPECA-PE-AJ-199-2024	La institución recalcó que, por su naturaleza, el proyecto de ley no tiene afectación alguna con las funciones que realiza la institución, por lo tanto, no tiene objeción alguna al expediente.
Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados Oficio: PRE-2025-00161	El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados argumentó que el proyecto de ley no afectaría directamente sus operaciones y facultades, por lo que decidió no emitir un criterio.
Instituto Costarricense de Electricidad Oficio: 2025-01-22 0060-003-2025	La institución comentó que el proyecto de ley objeto de la presente consulta no aborda lo que considera el principal problema de la gestión registral de los inmuebles posterior a la expropiación por parte del Estado y sus instituciones públicas, los cuales para cumplir regulaciones catastrales municipales dentro de su independencia administrativa deben de gestionar actos registrales a efecto de incluir un plano, modificar linderos, áreas,

Institución	Criterio
	<p>segregar o reunir inmuebles, lo que genera un costo en el pago de tasas del registro. Debido a esto, se manifestó de acuerdo con el proyecto, pero solicitó respetuosamente que se añadan soluciones a las problemáticas expuestas o bien se desarrollen expedientes apartes que lidien con estas.</p>
<p>Instituto Costarricense de Ferrocarriles Oficio: Incofer-PE-OF-0941-2024</p>	<p>El Instituto Costarricense de Ferrocarriles se mostró anuente al propósito del proyecto de ley, pero expresó haber encontrado un roce de inconstitucionalidad en el expediente.</p> <p>Esta observación se resumen en que obligar a un expropiado, que está de acuerdo con la validez, la regularidad y el ejercicio de la potestad expropiatoria, a tener que interponer un proceso ordinario para discutir extremos que, presuntamente, forman parte de la indemnización integral o plena a través del avalúo, violenta el derecho a una justicia pronta y cumplida del artículo 41 constitucional o si se quiere el derecho a un proceso en un plazo razonable del ordinal 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.</p>
<p>Instituto Costarricense de Turismo Oficio: DM-762-2024</p>	<p>El Instituto Costarricense de Turismo se limitó a emitir un criterio en el que manifestó no estar en contra del proyecto de ley.</p>
<p>Instituto de Desarrollo Rural Oficio: INDER-PE-AJ-OFI-0082-2025</p>	<p>La institución reconoció la importancia de la problemática que pretende resolver el proyecto de ley, sin embargo, observó múltiples errores que de llegar a ser subsanados podrían ameritar un criterio positivo con respecto a su aprobación, estos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Recomendó que en el artículo 3, en lugar de decirse "declaratoria de interés público" debería mantenerse la</li> </ul>

Institución	Criterio
	<p>redacción actual, "expropiación" que es el objeto del proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Llamó la atención con respecto a que el artículo 34 viene a ser un retroceso de la Ley actual; si la Administración ya "entró en posesión efectiva del bien", no tiene que desalojar a nadie; además, la Ley actual otorga quince días hábiles al expropiado para desalojar el inmueble y únicamente en casos de viviendas o habitación familiar otorga un plazo extraordinario de dos meses para el desalojo.</li> <li>● Con respecto a la creación de la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones, opinó que esta debería implicar una Ley propia o bien, modificar alguna legislación actual del Ministerio, o la misma Ley de Expropiaciones ya vigente en vez de insertarse en un expediente tan específico.</li> </ul>
<p>Instituto Nacional de Aprendizaje Oficio: ALEA-489-2025</p>	<p>El Instituto Nacional de Aprendizaje consideró que el proyecto de ley no lesiona su razón de ser ni su accionar, por lo que se reservó el derecho de emitir un criterio positivo o negativo.</p>
<p>Instituto Nacional de la Mujer Oficio: INAMU-PE-069-2025</p>	<p>La institución hizo énfasis en que el proyecto de ley afecta principalmente a las competencias que le atañen al Departamento de Adquisición de Bienes Inmuebles, como ente técnico del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por lo que se rehusó a emitir un criterio sobre el expediente.</p>
<p>Instituto Nacional de Seguros Oficio: PE-00051-2025</p>	<p>El Instituto Nacional de Seguros expresó que no se opone a los objetivos y espíritu del proyecto. No obstante, manifestó que debido</p>

Institución	Criterio
	a la naturaleza del tema que se busca regular, considera fundamental consultar al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT).
<p>Junta de Protección Social Oficio: CARTA-JPS-PRES-001-2025</p>	<p>La institución esclareció que no tiene objeción al proyecto de Ley, ya que las medidas estipuladas en el expediente como agregar una bonificación de un 10% al precio establecido en el avalúo administrativo, la mutación demanial ofreciendo a las Asociaciones de Desarrollo o similares un intercambio de bienes en similares condiciones o mejores y la creación de la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones resultarían beneficiosos para evitar los largos y económicamente costosos procesos de expropiación que debe llevar a cabo la administración pública.</p>
<p>Ministerio de Ciencia, Innovación, Tecnología y Telecomunicaciones Oficio: MICITT-DM-OF-1392-2024</p>	<p>La institución no mostró oposición a los objetivos o espíritu del proyecto de ley, pero por su materia de fondo recomendó que ese sea consultado al MOPT o al MIDEPLAN.</p>
<p>Ministerio de Comercio Exterior Oficio: DM-COR-CAE-0896-2024</p>	<p>El Ministerio de Comercio Exterior emitió un criterio en el que argumentó a favor del impacto que tendría el proyecto de ley para el desarrollo de la infraestructura pública del país, lo cual resulta esencial para el fortalecimiento de la logística comercial y el comercio exterior. Por lo anterior, manifestó interés en que el Proyecto de Ley N.º 24.669 continúe avanzando en la corriente legislativa.</p>
<p>Ministerio de Cultura y Juventud Oficio: MCJ-DM-1527-2024</p>	<p>La institución manifestó no estar en oposición al espíritu del proyecto de ley, pero consideró que su temática sobrepasa sus facultades y competencias, por lo que recomendó que este fuese enviado a consulta en el MOPT o el</p>

Institución	Criterio
	MIDEPLAN.
Ministerio de Economía, Industria y Comercio Oficio: MEIC-DM-OF-602-2024	El Ministerio de Economía, Industria y Comercio no realizó ninguna observación con respecto al proyecto de ley, a su vez recomendó que se solicitara consulta sobre este al MOPT o al MIDEPLAN.
Ministerio de la Presidencia de la República Oficio: MCE-DM-OF-2024-00113	El Ministerio de Presidencia de la República expresó que su Dirección de Información y Comunicación de la Presidencia de la República, a través del Ministerio de la Presidencia, no tiene asignada una cartera, por lo que la consulta no se encuentra dentro de sus competencias.
Ministerio de Obras Públicas y Transportes Oficio: DM-2025-0081	La institución delegó la respuesta a consulta a su Departamento de Adquisición de Bienes Inmuebles, el cual se encargó de realizar recomendaciones con respecto a cambios menores en ciertos artículos del proyecto de ley, sin emitir un criterio positivo o negativo sobre este.
Ministerio de Agricultura y Ganadería Oficio: DM-MAG-156-2025	El Ministerio de Agricultura y Ganadería manifestó que se acoge a lo expresado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en su respuesta a consulta.
Ministerio de Planificación Nacional y Económica Oficio: CARTA-MIDEPLAN-DM-0050-2025	<p>La institución opinó que el expediente enfatiza el interés público sobre los intereses particulares, además contempla el proceso de indemnización pública y medidas alternas ante conflictos entre los poseedores de estas propiedades y el Estado, de manera que acelere el acceso al uso de terrenos para generar el mayor valor público. Sin embargo, se solicitó respetuosamente que se tomaran en cuenta un par de observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● La exposición de motivos no aporta los elementos técnicos, de oportunidad y</li> </ul>

Institución	Criterio
	<p>conveniencia que justifiquen la creación de un nuevo órgano desconcentrado de grado mínimo adscrito al MOPT, de forma que, se recomendó brindar mayor justificación técnica para lo planteado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Se recomendó considerar un artículo de definiciones que aclare los términos clave dentro del proyecto, con el fin de evitar interpretaciones erróneas sobre estas.</li> </ul>
<p>Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto Oficio: DJC-01-2025</p>	<p>El Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto extendió múltiples recomendaciones con respecto a modificaciones que se le pueden realizar a varios artículos para subsanar contradicciones o ambigüedades, sin embargo, recomendó a la Asamblea Legislativa aprobar el proyecto de ley.</p>
<p>Ministerio de Salud Oficio: CARTA-MS-DM-FG-3411-2025</p>	<p>La institución considera que el proyecto de ley no afecta sus competencias ni obligaciones, de la misma manera, no se emitió ninguna observación u objeción respecto al mismo.</p>
<p>Ministerio de Seguridad Pública Oficio: MSP-DM-2810-2024</p>	<p>La institución no demostró objeción alguna con respecto al proyecto de ley, ya que este se ajusta a las facultades, competencias y funcionalidad que se le otorgan a través de la Constitución Política.</p>
<p>Instituto Costarricense del Deporte y la Recreación Oficio: ICODER-DN-014-01-2025</p>	<p>El Instituto Costarricense de Deporte y Recreación no se mostró de acuerdo o en desacuerdo con el proyecto de ley, pero sí realizó varias recomendaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Enfatizó la importancia de realizar consultas públicas para involucrar a las comunidades afectadas y recoger sus opiniones y preocupaciones., así como</li> </ul>

Institución	Criterio
	<p>publicar información detallada y actualizada sobre los procesos de adquisición y expropiación en plataformas accesibles para todos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Sugirió establecer mecanismos para la revisión periódica de la ley y su reglamento, permitiendo ajustes basados en la experiencia y las necesidades emergentes.</li> <li>● Recalcó además los beneficios de poder coordinar con las autoridades locales para integrar los proyectos de infraestructura en los planes de desarrollo urbano.</li> </ul>
<p>Procuraduría General de la República Oficio: PGR-OJ-137-2025</p>	<p>La institución no emitió un criterio positivo o negativo con respecto al expediente, pero sí detectó múltiples falencias que podrían causar problemas si este se llegara a aprobar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Se establece que el avalúo debe ser elaborado conforme a las buenas prácticas internacionales, pero no se especifica en qué consisten o cuáles son.</li> <li>● El proyecto de ley elimina la obligación de publicar la declaratoria de interés público en el Diario Oficial. La extinción de esta obligación legal parece justificarse en la economía administrativa; sin embargo, podría ser de dudosa constitucionalidad.</li> <li>● La iniciativa del proyecto de Ley, en su artículo 2, conservaría la facultad de la administración expropiante de adoptar medidas precautorias, pero elimina la limitación temporal de un año. Esto suscita dudas de constitucionalidad.</li> <li>● De forma contradictoria con lo previsto en el artículo 8, el numeral 33 del expediente</li> </ul>

Institución	Criterio
	establecería que, en el caso de los menores de edad sin representante, el Patronato Nacional de la Infancia puede oponerse al avalúo administrativo. De otro lado, el artículo 39 establecería que la indemnización correspondiente a personas menores de edad sin representante legal se depositaría en el Patronato Nacional de la Infancia (PANI), mientras esta situación continúe.
Universidad Estatal a Distancia Oficio: CU-2025-241	Durante su sesión ordinaria 3078-2025, el Consejo Universitario de la Universidad Estatal a Distancia acordó apoyar de manera parcial al proyecto de ley.
Universidad Técnica Nacional Oficio: DGAJ-520-2024	La Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Universidad Técnica Nacional no encontró vicios de legalidad o constitucionalidad en el proyecto de ley, por lo que lo consideró como beneficioso para el interés público.
Asociación de Desarrollo Integral Matambú Sin consecutivo (13/12/2024)	La organización expresó su rechazo al proyecto de ley, ya que considera que este violenta el derecho de los pueblos a una consulta, libre, previa e informada, el cual se encuentra consagrado en el Convenio N° 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, ratificado en Costa Rica a través de la Ley N.º 7316.

## V. DEL PROCESO DE AUDIENCIAS

Respecto al trámite legislativo sobre el expediente 24.669 "*Ley General de Adquisición de Terrenos y Expropiaciones*", se aprobaron tres mociones de audiencia.

En la sesión número 68 realizada el lunes 13 de octubre del 2025, se aprobó mediante votación dejar sin efecto todas las audiencias que no se habían

realizado a la fecha, dado que ya había vencido el tiempo para dictaminar.

Audiencia	Criterio
<p>Jesús Mora Calderón (consultor) y Enrique Barreda Lizano (miembro de la Asociación Costarricense de Gestión de Proyectos)</p> <p>Sesión: Ordinaria N° 60 realizada el 04 de marzo de 2025</p>	<p>El señor Enrique Barreda Lizano emitió una opinión positiva con respecto a la intención que tiene el proyecto de Ley para facilitar la realización de actos administrativos sin recurrir a los tribunales, haciendo énfasis en que estas siempre deben suceder luego de la declaratoria del interés público llevada a cabo por la Administración.</p> <p>Por otro lado, recomendó extender los plazos con los que contarían los propietarios para presentar alegaciones y pruebas en caso de que desearan impugnar el justiprecio establecido, y también consideró óptimo incluir en el expediente la posibilidad de recurrir a peritos privados para resolver este tipo de situaciones.</p> <p>Por su parte, el señor Jesús Mora Calderón demostró su apoyo a lo expresado por su compañero de audiencia. Sin embargo, añadió la importancia de fomentar la participación ciudadana en los procesos de licitación, e hizo hincapié en la necesidad de establecer mecanismos de reubicación y apoyo para las personas afectadas por expropiaciones.</p>
<p>Maurilio Hernández Zumbado, Olman Ramírez Fallas y Diego Leal Obando, funcionarios del Departamento de Adquisición de Bienes Inmuebles del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (DABI-MOPT)</p>	<p>Los señores convocados a audiencia expresaron estar de acuerdo con el propósito del proyecto de ley, ya que reconocen la necesidad de hacer más eficientes los procesos de expropiación. Medidas como el establecimiento de plazos específicos para la presentación del avalúo, y la posibilidad de proceder con el desalojo de la propiedad a partir de la declaratoria de interés público, fueron elogiadas por su potencial para agilizar los procesos expropiatorios si se llegaran a aplicar.</p>

Audiencia	Criterio
<p>Sesión: Ordinaria N° 62 realizada el 09 de junio de 2025</p>	<p>Aunado a esto, también reconocieron la complejidad que acompaña siempre a los actos administrativos que tienen que ver con expropiaciones, y que hay varios problemas de naturalezas distintas que no podrían ser resueltos con un proyecto de Ley. Aún así, reconocieron que el expediente es un paso en la dirección correcta.</p> <p>Sin embargo, los señores convocados a audiencia también se mostraron incómodos con algunas partes del proyecto de Ley. Estos llegaron a sugerir que podría ser más útil realizar ajustes a la Ley original de expropiaciones en vez de crear una nueva, con el objetivo de no saturar el ordenamiento jurídico con normas demasiado similares. De la misma forma, recomendaron a las señoras y señores diputados el asesorarse con especialistas para confirmar que el proyecto de Ley no cuente con roces de constitucionalidad o posibles violaciones al derecho a la propiedad privada.</p>

## VI. INFORME DE SERVICIOS TÉCNICOS

Mediante el oficio AL-DEST-IJU-046-2025, emitido el día 10 de febrero de 2025, el Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos proporcionó el informe sobre el proyecto "*Ley General de Adquisición de Terrenos y Expropiaciones*", contenido en el expediente N° 24.669.

El documento expresa que el expediente no presenta ningún roce con la Agenda 2020-2030 para el Desarrollo Sostenible, un marco de trabajo internacional desarrollado con la intención de promover el desarrollo económico, social y ambiental de los Estados miembros de las Naciones Unidas. Más bien, el proyecto de ley se encuentra directamente vinculado con uno de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):

*“El proyecto de Ley tiene vinculación con el Objetivo de Desarrollo Sostenible No. 16: Paz, justicia e instituciones sólidas, relacionado con las metas de fortalecer los mecanismos para garantizar el fortalecimiento del Estado de Derecho y la igualdad en el acceso a la justicia y proponer medidas para la adopción de prácticas que mejoren la eficacia, transparencia y rendición de cuentas de las instituciones públicas.”*

Se considera que el expediente tiene como ventaja con respecto a anterior legislación, la Ley de Expropiaciones N.º 7495, que en su artículo número 35 se delimita y regula las normas que integrarían el Proceso Especial de Expropiación en Vía Judicial, consolidando la seguridad jurídica del proceso. Sin embargo, esta reforma cuenta con la debilidad de que elimina la obligatoriedad para la Administración de iniciar el Proceso Judicial una vez dictado el acuerdo de expropiación, a su vez que faculta a la persona propietaria que pretende impugnar el avalúo la posibilidad de iniciar el mismo, por lo que en la práctica podría darse el caso de que esta responsabilidad recaiga sobre la persona administrada, la cual no le corresponde.

De la misma manera, el proyecto de ley no contiene en su articulado un plazo específico con el que deba cumplir la Administración para realizar el depósito del avalúo a la persona administrada. Por otro lado, sí se considera positivo que el expediente mantenga el plazo de 5 días con el que cuenta la persona propietaria para manifestar su aprobación o desacuerdo con respecto al justiprecio, el cual también se encuentra presente en la legislación previa.

Otra posible deficiencia en la que podría incurrir el expediente, comparado con la legislación ya existente, es que en su artículo 2 elimina el plazo máximo de un año que tiene la Administración para imponer medidas cautelares dirigidas a prevenir alteraciones en las condiciones del bien que se pretende adquirir. Esto podría generar un resquicio legal que le permita a la Administración extender estas medidas precautorias por un lapso de tiempo que resulte irrazonable o contrario al respeto de la propiedad privada.

Por otro lado, un añadido favorable incluido en el proyecto de ley es el artículo 7, que establece lo siguiente:

*“ARTÍCULO 7- Mutación demanial*

*En el evento de que el bien necesario para el proyecto se destine a instalaciones deportivas, salones comunales, parques o cualquier otra obra comunal, se autoriza a la Administración a ofrecer a la entidad*

*respectiva una propiedad alternativa que cumpla con idénticas o mejores condiciones de las que ofrece el terreno expropiado. La adquisición de ese terreno alternativo podrá efectuarse mediante la compra o expropiación del otro terreno, conforme a las disposiciones de la presente ley (...)."*

A través de lo estipulado en esta sección del expediente, se le otorga a la Administración la posibilidad de entregarle al administrado un bien inmueble de su propiedad a cambio del inmueble que se requiere expropiar. Junto con la donación por parte del administrado, así como la compra de parte de la Administración, este recurso amplía el margen de acción con el que cuentan ambas partes para llegar a un acuerdo sobre el inmueble disputado sin que se requiera iniciar el proceso de expropiación. Esto resulta de provecho, al tener en cuenta que uno de los principales objetivos del proyecto de ley es proveer herramientas que faciliten la adquisición de territorios necesarios para el desarrollo de obra pública por medios alternativos a la expropiación.

Sin embargo, el informe recalca que la mutación demanial a la que se refiere el artículo corresponde específicamente a situaciones en las que un bien, afecto a un servicio público y destinado a un fin público específico bajo administración de un ente o institución pública, pasa a ser administrado por otro ente o institución pública y destinado a un fin público específico distinto del anterior, sin dejar de estar afectado, genéricamente hablando, a un servicio o fin público. En cambio, la compensación corresponde a reposición ante la eliminación o reducción de un bien cuya naturaleza está destinada al uso público en facilidades comunales.

A partir del contenido del artículo 7 del expediente, parece entenderse que la figura jurídica propuesta va referida a la reposición de un bien inmueble que tenga por uso una facilidad comunal, y que eventualmente sea requerido para completar el mapa de terrenos necesarios para un proyecto de obra pública, lo cual lo convierte también en un posible objeto de expropiación. Como se expuso anteriormente, esto se asemeja más a un proceso de compensación que uno de mutación demanial.

En una vena similar, el artículo 15 permite a la Administración permutar aquellos terrenos remanentes del proyecto o adquirir otros en reposición del terreno por adquirir o expropiar, esto siempre y cuando exista un análisis técnico que sustente la permutación. Esto resulta óptimo, ya que hace más eficiente el proceso de adquisición de terrenos necesarios para la construcción de obra pública, sin embargo, no se establece como tal un plazo para la emisión del análisis técnico de parte de la Administración.

En el artículo 9 del proyecto de ley se implementan más cambios con respecto a la legislación original, por ejemplo: la audiencia por tres días que se le otorgaría a quien figure como acreedor en los bienes sujetos a expropiación, así como la diferencia en el trámite de cancelación de gravámenes cuando la expropiación del bien sea total o parcial, dándose en este último caso, audiencia a la parte acreedora respecto de la cancelación del gravamen en la porción del terreno por adquirir. Según el informe de servicios técnicos, estos cambios pueden llegar a fortalecer la protección a los derechos de propiedad de la persona administrada.

Finalmente, el informe encuentra un resguardo similar a los derechos de propiedad de las personas administradas en el artículo 14, el cual no solo reconoce el derecho que tiene la persona expropiada de exigir la expropiación total si el remanente del inmueble expropiado parcialmente le resulta inadecuado para su uso, sino que obliga explícitamente a la Administración para que expropiar totalmente el inmueble en los casos anteriormente mencionados, a beneficio de la persona propietaria del inmueble.

## VII. CONSIDERACIONES DE FONDO

La aprobación del proyecto de ley implicaría la derogación de la Ley N.º 7495, del 03 de mayo de 1995 y sus reformas, como se establece en su artículo 63. Derogar, entendida según el Código Civil como interrumpir la vigencia de una norma existente por otra posterior, es una de las funciones exclusivas que la Constitución Política le otorga a la Asamblea Legislativa. Esta prerrogativa se encuentra consagrada en el artículo 121 del ya mencionado texto:

*"ARTÍCULO 121.- Además de las otras atribuciones que le confiere esta Constitución, corresponde exclusivamente a la Asamblea Legislativa:*

*1) Dictar las leyes, reformarlas, derogarlas, y darles interpretación auténtica (...)"*

El Departamento de Servicios Técnicos ha señalado que, además de derogar la Ley N.º 7495, se recomienda aplicar lo mismo con la Ley N.º 9286, Reforma integral de la ley N.º 7495, Ley de Expropiaciones, del 11 de noviembre de 2014, y que también se exprese en su articulado el nombre completo de la Ley N.º 7495, Ley de Expropiaciones, del 03 de mayo de 1995. Esto con el fin de evitar posibles fricciones entre el proyecto de ley una vez este sea aprobado y otra legislación existente con temáticas similares. A partir de lo mencionado anteriormente, se recomienda también reformular

el nombre del expediente a "*Ley general de adquisiciones de terrenos y expropiaciones, y derogatoria de las Leyes N°7495, Ley de Expropiaciones, del 03 de mayo de 1995 y N°9286, Reforma integral de la Ley N°7495, Ley de Expropiaciones, del 11 de noviembre del 2014.*"

Por otro lado, el artículo 64 del expediente expone sus normas transitorias. Según la correcta técnica legislativa, las normas transitorias no deben formar parte del articulado de un proyecto de ley, por lo que podría resultar óptimo suprimir el Artículo 64, dejando únicamente el título "Disposiciones Transitorias", y de seguido el contenido de las disposiciones señalando en cada caso, el número del transitorio respectivo.

Debido a que el proyecto de ley regula procedimientos relacionados a los derechos de propiedad privada de la ciudadanía y el funcionamiento del poder judicial, los artículos 45 y 167 de la Constitución Política exigen que este requiera de una votación de los dos tercios de la totalidad de los integrantes de la Asamblea Legislativa, esto es 38 votos, para ser aprobado.

#### VIII. CONCLUSIONES

Con fundamento en todos los criterios supra citados, los presentes diputados y diputada de la República consideramos lo siguiente respecto al expediente N.º 24.669, "*Ley General de Adquisición de Terrenos y Expropiaciones*"

- El proyecto deroga la legislación anterior, la Ley de Expropiaciones N.º 7495, y presenta reforma dirigidas a incrementar la eficiencia y agilidad de los procesos utilizados por la Administración para la adquisición de inmuebles necesarios para la construcción de obra pública, incluyendo la expropiación y otros medios alternativos a esta.
- El expediente tiene como uno de sus objetivos el aumentar la accesibilidad y seguridad jurídica de instrumentos distintos a la expropiación para mediar las disputas producto de la adquisición de terrenos por parte de la Administración, expandiendo así el marco de acción del que dispone tanto el Estado como la persona administrada.
- La aprobación del proyecto de ley contribuye a la flexibilización del proceso de adquisición de propiedades llevado a cabo por la Administración, lo que produciría a su vez una mayor efectividad en el accionar estatal con respecto a la construcción de proyectos de infraestructura pública.

- El fortalecimiento de los derechos de propiedad privada de la persona propietaria cuyo inmueble se declara de interés público está también presente en el proyecto de ley, construyendo sobre los cimientos de la legislación anterior, permitiéndole impugnar el justiprecio asignado a su propiedad y solicitar la expropiación completa de ésta en caso de que la adquisición parcial por parte de la Administración le resulte perjudicial.

## **IX. RECOMENDACIÓN**

Este texto fue sometido a una discusión y votación por el fondo entre los diputados miembros de esta comisión en la sesión ordinaria N° 68 del día 13 de octubre de 2025, y resultó de la siguiente manera: A favor los diputados Francisco Nicolás Alvarado, Alejandro Pacheco Castro, Diego Vargas Rodríguez y Daniel Vargas Quirós, en contra el diputado Antonio Ortega Gutiérrez y ausentes el diputado Yonder Salas Durán y la diputada Carolina Delgado Ramírez.

Por lo anteriormente expuesto y tomando en cuenta tanto aspectos técnicos, como de oportunidad y conveniencia, incorporando las observaciones planteadas por las diversas entidades, expertos y organizaciones consultadas, los suscritos diputados rendimos el presente Dictamen Afirmativo de Mayoría y recomendamos a las diputaciones en el Plenario Legislativo aprobar este proyecto de ley, con el siguiente texto:

## **ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA**

### **DECRETA**

## **LEY GENERAL DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y EXPROPIACIONES**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1.- Objeto.**

La presente ley regula la adquisición o trato directo, donación y expropiación forzosa de bienes por causa de interés público legalmente comprobado.

La adquisición o trato directo se fundamenta en la voluntad del titular del derecho de vender el bien para el provecho o utilidad pública, basado en la aceptación del avalúo realizado por la Administración y de cualquier otro incentivo que se acordara conforme a la presente ley y la previa declaración de interés público del bien. En el caso de la donación, la traslación de dominio se basa en un acto de liberalidad del titular del derecho y que la Administración acepta por causa de interés público.

En la expropiación, el traslado de la titularidad se acuerda en ejercicio del poder de imperio de la Administración Pública y comprende cualquier forma de privación de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera sean sus titulares, mediante el pago previo de una indemnización que represente el precio justo de lo expropiado.

En caso de que la expropiación sea acordada en un estado de guerra, conmoción interior o emergencia, no es indispensable que la indemnización sea previa y el pago correspondiente se podrá hacer a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia, conforme a lo previsto en el artículo 45 de la Constitución Política y el artículo 35 de la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley N° 8488 de 22 de noviembre de 2005.

Los operadores de la presente ley deberán realizar sus actuaciones de forma eficaz, celeridad y transparente, con el fin de disponer de forma oportuna de los bienes necesarios que requieran los proyectos de diversa naturaleza que promueva la Administración. La interpretación de las normas deberá efectuarse en consonancia con el cumplimiento de los fines de la presente ley.

El interés público deberá constituir el norte de actuación de la Administración y de todos sus funcionarios administrativos, de la Procuraduría General de la República, así como de las autoridades judiciales

#### ARTÍCULO 2.- Medidas precautorias.

La Administración podrá adoptar las medidas necesarias para no alterar las condiciones del bien que se pretende adquirir.

Cuando se trate de bienes de valor artístico, histórico, arqueológico, paleontológico o de cualquiera otra naturaleza, esas medidas deberán ser adoptadas necesariamente y en forma oportuna por la Administración. Como parte de esas medidas precautorias, la Administración podrá impedir su salida del país durante el trámite mismo de la expropiación.

La Administración deberá indemnizar por los daños que causen las limitaciones irrazonables al derecho de propiedad, especialmente cuando afecten el uso económico del bien.

#### ARTÍCULO 3.- Capacidad activa.

Solo la Administración podrá acordar el trato directo o la expropiación, cuando el bien afecto sea necesario para el cumplimiento de los fines públicos. En el caso de la expropiación, será acordada por el ministro del ramo o el viceministro en ejercicio en el caso de la Administración Central y, en los restantes casos, por el jerarca administrativo que establezca la normativa de la respectiva Administración.

En el caso de que un proyecto de infraestructura se realice mediante un mecanismo de asociación público-privada o cualquier otra forma de contratación pública, el contratista podrá gestionar y realizar los estudios técnicos y avalúos conforme a las regulaciones que al efecto dicte la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones, pero el acto final de expropiación será dictado por la respectiva Administración.

#### ARTÍCULO 4.- Sujetos pasivos.

Serán sujetos pasivos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles sujetos a adquisición, donación o expropiación, conforme a los alcances de la presente ley.

Las diligencias de expropiación se tramitarán en tantos expedientes separados como sean los titulares de los bienes inmuebles y los derechos por expropiar, pero en el caso de los copropietarios se tramitarán en un solo expediente.

Si el bien inmueble, mueble o derecho afecto a la expropiación estuviera en litigio, se tendrán como partes legítimas, en el expediente administrativo, a quienes figuren como propietarios o los titulares de los bienes o derechos, en el Registro Nacional.

La tramitación del respectivo litigio no impedirá a la Administración tomar posesión del bien respectivo. En tal caso, la Administración depositará en la cuenta del juzgado respectivo el monto del avalúo.

#### ARTÍCULO 5.- Terceros interesados.

Durante el trámite administrativo o proceso judicial de expropiación, se oirá a quienes justifiquen tener intereses que puedan sufrir perjuicio sobre el bien por expropiar.

#### ARTÍCULO 6.- Subrogación de derechos y petición de nombramiento de representante al juez.

Las transmisiones de derechos vinculados a los bienes que sean objeto de expropiación no impedirán continuar con el procedimiento administrativo de expropiación. El nuevo titular subrogará al anterior en sus obligaciones y derechos.

Cuando el bien o el derecho a expropiar pertenezca a una persona física o jurídica que carezca aún de representante legal, la Administración solicitará al juez el nombramiento de un representante ad hoc. El representante ad hoc devengará los honorarios que fije el juez.

La Administración notificará a dicho representante la declaratoria de interés público y el avalúo respectivo, así como cualquier otra incidencia del procedimiento administrativo e igualmente, se notificará a ese representante en el caso de que se inicie un proceso especial de expropiación en la sede judicial.

#### ARTÍCULO 7.- Mutación demanial.

En forma excepcional y, en el evento de que sea necesario para el proyecto la utilización de un bien inmueble que se destine a instalaciones deportivas, salones comunales, parques o cualquier otra obra, se autoriza a la Administración a ofrecer a la organización social, municipio u otra entidad pública propietaria del bien, una propiedad alternativa que cumpla con idénticas o mejores condiciones de las que ofrece el bien inmueble que se propone expropiar. La adquisición de ese terreno alternativo podrá efectuarse mediante trato directo o expropiación del otro terreno, todo conforme a las disposiciones de la presente ley.

En caso de que la Asociación o entidad no acepte el bien inmueble propuesto, la Administración solicitará al juez que le autorice la entrada en posesión del terreno. Al formular la petición, la Administración hará de conocimiento del juez el terreno alternativo que ofrece y aportará la constancia de la declaratoria de interés público del bien inmueble en cuestión y constancia de la disponibilidad presupuestaria para adquirir en forma directa el bien inmueble sustitutivo a fin de que, si el juez autorizara la puesta en posesión solicitada, en el mismo acto la Administración adquiera el bien inmueble sustituto y se ordene inscribir a nombre de la organización o entidad pública respectiva para el mismo fin para el cual se destinaba el bien expropiado.

#### ARTÍCULO 8.- Intervención de la Procuraduría General de la República.

En las diligencias de expropiación, se deberá tener como parte a la Procuraduría General de la República, cuando el sujeto pasivo carezca de capacidad de actuar.

La Procuraduría General de la República y, particularmente, la Notaría del Estado, en lo relacionado con el despliegue de actuaciones correspondientes a los trámites de compraventa voluntaria, donación o de expropiación de bienes inmuebles, quedan plenamente facultadas y obligadas a actuar o gestionar, debiendo proceder con la mayor diligencia y celeridad del caso para la realización y concreción de los trámites de interés.

El Registro Nacional dará trámite preferente a la atención e inscripción de documentos emitidos por la Notaría del Estado y por los notarios públicos institucionales que emitan cualquier documento relativo o tendiente a la afectación, a la adquisición y al traspaso de bienes inmuebles, tramitados conforme a esta ley.

Cuando el Registro Nacional no atienda la gestión en un plazo de diez días hábiles a partir de su presentación, la Administración elevará la queja al Director del Registro, quien deberá resolverla al día hábil siguiente y girará la orden respectiva a quien corresponda.

#### ARTÍCULO 9.- Exacciones y gravámenes.

La Administración adquirirá el bien libre de exacciones y de todo gravamen. No obstante, sobre el bien inmueble podrán conservarse servidumbres, siempre que resulten compatibles con su nuevo destino y exista acuerdo entre la Administración y el titular del derecho de servidumbre.

Cuando exista acuerdo para la venta y sobre el bien inmueble expropiado pesen gravámenes o cargas, la Notaría del Estado o el notario institucional separarán del monto del avalúo la cantidad suficiente para cancelarlos, según el orden de prelación legalmente establecido y girará la suma remanente a quien se acredite en el expediente como el legítimo titular del derecho, previa audiencia por tres días hábiles al interesado y a terceros con interés legítimo.

En caso de que no exista acuerdo para realizar el trato directo para adquirir el bien inmueble y sea necesario acudir al procedimiento de expropiación, la suma del avalúo se girará íntegramente al Juzgado para que en su oportunidad cancele en el orden de prelación la suma correspondiente a los legítimos acreedores, solicite al Registro la cancelación de los gravámenes y gire el saldo remanente al expropiado.

En el caso de que la expropiación del bien inmueble sea total, la Notaría del Estado o el notario institucional harán la cancelación del gravamen que pese sobre la propiedad en el mismo acto de la adquisición voluntaria del bien, sin necesidad de acudir a la vía judicial.

Cuando la expropiación sea parcial y pese un gravamen sobre el bien inmueble, se dará audiencia por un plazo de cinco días hábiles a la entidad acreedora a fin de que se manifieste sobre la cancelación del gravamen en la franja de terreno a adquirir y, en tal caso, podrá girarse la suma correspondiente a la entidad acreedora, a fin de no demeritar su garantía. Cuando se trate de servidumbres trasladadas que existan al margen de la finca expropiada como gravamen, pero no en la realidad física del inmueble, el notario dará fe en la escritura pública, de que la servidumbre no existe en la materialidad y carece de interés actual, con vista en un informe técnico elaborado por la Administración, lo que será suficiente para que el Registro Nacional cancele sin más trámite el asiento.

En todos esos casos, el Registro Nacional, a solicitud del notario autorizante, procederá a cancelar los asientos de inscripción sobre el bien inmueble expropiado. Si se trata de segregaciones, la cancelación se hará únicamente sobre el lote a expropiar.

#### ARTÍCULO 10.- Afectación de derechos y servidumbres.

Las disposiciones de esta ley serán aplicables para constituir servidumbres y para todo tipo de afectación de bienes y derechos. Cuando, por el tipo de afectación, se limite sustancialmente la disponibilidad del bien o el derecho, la tramitación como afectación será improcedente y la Administración deberá realizar la adquisición o la expropiación integral.

Se autoriza a las entidades prestadoras de servicios públicos la constitución de servidumbres sobre bienes de dominio público.

#### ARTÍCULO 11.- Servidumbre constituida.

El establecimiento de una servidumbre a favor de la Administración se comunicará a las instituciones que, por ley o reglamento, otorgan permisos de construcción o reconstrucción, para que los concedan, solo si previamente se cuenta con la autorización expresa de la Administración dominante. Se prohíbe a esas instituciones otorgar permisos en contra de lo dispuesto en este artículo.

Cuando un ente u órgano público distinto de la Administración dominante deba establecer una servidumbre que afecte la anterior, ese ente u órgano deberá correr con los gastos que demande la modificación de la servidumbre.

#### ARTÍCULO 12.- Arrendamiento o venta del bien expropiado.

En forma extraordinaria, mediante la presente ley, se faculta a la Administración para dar en arrendamiento la totalidad del bien expropiado o la parte de él que no necesite de inmediato. Además, a fin de que no sufran ningún tipo de menoscabo o no se malogren, se autoriza a la Administración la venta de cosechas o bienes accesorios y perecederos. Ambos contratos se podrán realizar con base en la presente ley, en forma

directa, mediante un trámite ágil, sobre la base de un precio de mercado del bien en el momento de su arrendamiento o venta. En la venta se le dará preferencia al expropiado, en igualdad de condiciones.

#### ARTÍCULO 13.- Restitución.

Transcurridos diez años desde la inscripción del bien inmueble expropiado a nombre del Estado o de sus instituciones, la Administración expropiante podrá restituir a los dueños originales o a sus causahabientes, que lo soliciten por escrito, las propiedades o las partes sobrantes que no se hayan utilizado totalmente para el fin respectivo.

En tal caso, el interesado deberá cubrir a la Administración el valor actual del bien, cuyo justiprecio se determinará mediante avalúo reciente gestionado por la propia Administración, con no más de seis meses de haberse practicado a la fecha de la restitución.

Una vez transcurridos los diez años establecidos en el presente artículo, los expropiados o sus causahabientes tendrán tres años para ejercer el derecho de restitución reconocido en esta norma.

La Administración, de oficio, podrá vender bienes adquiridos o expropiados no utilizados en un proyecto, ofreciéndolos directamente a los propietarios originarios, a los colindantes actuales o a terceros interesados en él, sobre la base de un avalúo actualizado, con no más de seis meses anteriores a la fecha del trato directo. Se autoriza a la Administración a rebajar, por una sola vez, un diez por ciento de la base del avalúo administrativo actualizado.

#### Artículo 14.- Expropiaciones parciales y remanentes.

Cuando se trate de la expropiación parcial de un bien inmueble y la parte sin expropiar sea inadecuada para el uso o la explotación racional, la Administración deberá expropiar la totalidad del bien inmueble y, en caso de que la Administración no lo hiciera, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del bien inmueble al plantear su reclamo por el justiprecio ante la autoridad judicial.

Se considerarán sobrantes inadecuados los terrenos urbanos que, a causa de la expropiación, queden con frente, fondo o superficie inferiores a lo autorizado por las disposiciones normativas existentes para edificar. En tal caso, la Administración podrá vender el resto del bien que no es de su interés a los propietarios colindantes, conforme al artículo anterior.

Cuando se trate de bienes inmuebles rurales, en cada caso las superficies inadecuadas se determinarán tomando en cuenta la explotación efectuada por el expropiado.

La Administración y el expropiado podrán determinar, de común acuerdo, la superficie inadecuada para incluirla en el objeto a expropiar.

**ARTÍCULO 15.-** Permuta de terrenos.

Durante la etapa de adquisición de terrenos, la Administración podrá permutar aquellos terrenos remanentes del proyecto o adquirir otros en reposición del terreno por adquirir o expropiar. En dicho proceso, se tomará en cuenta la opinión del administrado, a fin de mitigar en lo posible la afectación ocasionada con la expropiación y la permuta se sustentará en un análisis técnico que la Administración deberá emitir al efecto. En caso de oposición se procederá a actuar conforme al procedimiento de expropiación.

**ARTÍCULO 16.-** Exoneraciones.

La inscripción en el Registro Nacional de los planos y las escrituras que se otorguen por la aplicación de esta ley estará exenta del pago de todo tipo de impuesto, incluidos los municipales, derechos de registro y demás cargas fiscales, a partir del depósito del avalúo.

Se exonerará de pago, las publicaciones de cualquier documento que se efectúe en el Diario Oficial La Gaceta o en el Boletín Judicial, vinculados con los trámites previstos en la presente ley.

**ARTÍCULO 17.-** Autenticación y notificaciones.

Las gestiones que plantee el expropiado en la vía administrativa no requerirán de autenticación ni tampoco aquellas que él presente personalmente en el proceso judicial.

Toda notificación prevista en esta ley se hará conforme a lo previsto en la Ley de Notificaciones Judiciales, Ley N° 8687 de 4 de diciembre de 2008 y sus reformas.

Se autoriza en forma expresa a la Notaria del Estado y a los notarios institucionales a practicar las notificaciones que se deriven de la presente ley.

**ARTÍCULO 18.-** Prescripción.

Los derechos y las acciones que se deriven de la presente ley prescriben en el plazo de diez años, contados a partir del día siguiente a aquel en el que el Estado tomó posesión del bien o lo afectó, salvo lo previsto en cuanto a la posibilidad de restitución, regulada en la presente ley.

## **CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

### **SECCIÓN I REQUISITOS PREVIOS**

ARTÍCULO 19.- Declaratoria de interés público.

Para la compra o trato directo, la donación, así como para la expropiación de un bien se aplicará la presente ley. Para ello, será indispensable que la Administración emita un acto motivado, mediante el cual el bien requerido se declare de interés público. Tal acto, en caso de un ministerio, será firmado por el ministro del ramo o por el viceministro en ejercicio y, en las restantes administraciones por su jerarca administrativo que se establezca conforme a la normativa interna de la respectiva Administración.

La declaratoria de interés público deberá notificarse al interesado o a su representante legal.

Esa declaratoria de interés público será motivo suficiente para las eventuales indemnizaciones por actividades comerciales o cualquier otra afectación de derechos que en razón de esa misma expropiación deba realizar la Administración.

ARTÍCULO 20.- Declaración genérica de interés público.

Cuando por ley se declare genéricamente el interés público de ciertos bienes, el reconocimiento, en cada caso concreto deberá realizarse conforme al artículo anterior.

ARTÍCULO 21.- Anotación provisional y definitiva.

La resolución de declaratoria de interés público del bien se anotará de manera provisional en el Registro Nacional.

Practicada la anotación, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre el bien se entenderá efectuada sin perjuicio de la Administración anotante. La anotación provisional se mantendrá durante el procedimiento administrativo de expropiación y judicial y afectará cualquier movimiento registral o catastral que se efectúe en el bien inmueble anotado.

La anotación definitiva será expedida por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda. Si la parte solicita la revisión judicial del avalúo, la anotación se mantendrá hasta que recaiga sentencia firme.

## **SECCIÓN II DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO**

ARTÍCULO 22.- Estudios previos.

Ningún propietario o poseedor, por cualquier título, podrá oponerse a que se practiquen sobre sus bienes inmuebles los estudios necesarios para construir, conservar o mejorar una obra pública. También, están obligados a mostrar los bienes muebles para su examen, cuando en ellos exista un interés público previamente declarado.

En caso de negativa del propietario, la Administración emitirá una orden, que consistirá en un acto debidamente motivado conforme a los

parámetros que señala el reglamento a esta ley. Dicho acto podrá ser ejecutado conforme a lo previsto en el artículo 146 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, de 2 de mayo de 1978 y sus reformas. La Administración estará facultada para hacer la ejecutoria, incluso podrá recurrir con ese objetivo al auxilio de la Fuerza Pública.

Antes de realizar los estudios, el funcionario comisionado comunicará por escrito al interesado la fecha, la hora, el tipo de estudio y los motivos que lo originan.

Si tales estudios ocasionan algún daño, el afectado podrá demostrarlo mediante reclamo administrativo y, en tal caso, la Administración correrá con su indemnización.

#### ARTÍCULO 23.- Determinación del justo precio.

El avalúo deberá ser efectuado conforme a las buenas prácticas internacionales para su realización y empleando los métodos adecuados y actualizados de acuerdo con el objeto a justipreciar.

El avalúo deberá indicar todos los datos necesarios para valorar el bien que se adquiere o se expropia, tanto del bien inmueble como de la actividad comercial o industrial que se esté realizando, y describirá de forma amplia y detallada el método empleado.

En cuanto a los bienes inmuebles, el dictamen contendrá, obligatoriamente, una mención clara y pormenorizada de lo siguiente:

- a) La descripción topográfica del terreno.
- b) El estado y el uso actual de las construcciones.
- c) El uso actual del terreno.
- d) Los derechos de los inquilinos o arrendatarios.
- e) Las licencias o los derechos comerciales, si procedieran conforme a la ley, incluyendo la información que solicite la Administración para la correcta estimación de la indemnización comercial, de acuerdo con el tipo de actividad.
- f) Los permisos y las licencias o las concesiones para la explotación de yacimientos, debidamente aprobados y vigentes conforme a la ley, incluyendo la información que solicite la Administración para la correcta estimación de la indemnización comercial, de acuerdo con el tipo de actividad.
- g) El precio de las referencias extraídas del estudio de mercado y que se utilizarán como objetos comparables para la estimación del valor del bien inmueble conforme a la zona.
- h) Los gravámenes que pesan sobre la propiedad y el valor del bien, fijado por el propietario para estas transacciones.
- i) Cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización.

El perito deberá determinar el valor del bien expropiado a la fecha de su dictamen. También determinarán los posibles daños que se causen al

derecho de propiedad por limitaciones irrazonables sufridas al aplicar las medidas precautorias. Además, sólo considerará las mejoras necesarias introducidas después de la declaración de interés público.

Cuando se trate de zonas rurales, extensiones considerables o ambas, el precio se podrá fijar por hectárea. En caso de zonas urbanas, áreas menores o ambas, el precio se fijará por metro cuadrado.

Para fijar el valor del bien, se considerarán solo los daños reales permanentes, pero no se incluirán ni se tomarán en cuenta los hechos futuros ni las expectativas de derecho. Tampoco podrán reconocerse plusvalías derivadas del proyecto que origina la expropiación.

El avalúo será realizado en forma colegiada, si el justiprecio de bienes inmuebles comprende la estimación de aspectos comerciales o industriales. En cualquier caso, la Administración podrá acudir a la contratación de peritos mediante licitación reducida regulada en el artículo 62 de la Ley General de Contratación Pública, Ley N° 9986 de 27 mayo de 2021 y sus reformas, a fin de contar con personal especializado que le brinde el soporte técnico en los procedimientos de expropiación de un proyecto.

Los profesionales contratados deberán ser idóneos en la valuación de bienes y reunir los requerimientos de experiencia y protocolos que al efecto disponga la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones. Con el avalúo, esos peritos deberán entregar el respaldo documental en que se soporta la valoración efectuada por ellos y asumirán responsabilidad profesional por los peritajes emitidos. Asimismo, los profesionales deben aceptar previamente su disponibilidad para que, ya sea la Administración contratante o el juez, les solicite aclarar cualquier extremo relacionado con el peritaje contratado, para lo cual deberán facilitar su correo electrónico y número telefónico donde puedan ser ubicados y deberán mantener esa información actualizada.

En el caso de los bienes muebles, cada uno se valorará separadamente y se indicarán las características que influyen en su valoración.

**ARTÍCULO 24.-** Revisión del avalúo administrativo por caso fortuito o fuerza mayor.

Cuando, por razones de caso fortuito o fuerza mayor, se varíe la naturaleza del bien o su cabida, la Administración o el interesado podrán solicitar una revisión del avalúo para ajustarlo a las nuevas características del bien. Si el propietario aceptara el nuevo valor, se procederá al traspaso directo.

Si el propietario hubiera aceptado el valor del bien y hubieran transcurrido más de seis meses sin que se le haya pagado, podrá pedir que el valor pactado se actualice conforme a los índices de inflación registrados por el Banco Central de Costa Rica.

### **SECCIÓN III ADQUISICIÓN VOLUNTARIA**

ARTÍCULO 25.- Adquisición de bienes o derechos en forma voluntaria.

De previo a iniciar cualquier procedimiento de expropiación, la Administración deberá promover la adquisición de los bienes o derechos necesarios para completar el mapa de terrenos requeridos para los proyectos de inversión pública. Esa adquisición podrá efectuarse mediante venta o trato directo o donación conforme a las regulaciones de la presente ley.

En caso de compra o trato directo, se hará con base en el avalúo elaborado de acuerdo con la sección anterior. La compra deberá ser suscrita por el jerarca administrativo que se establezca conforme a la normativa de la respectiva Administración.

En el caso de un poseedor, se autoriza a la Administración a entrar en posesión del bien. En tal caso, el poseedor acreditará su posesión decenal en el expediente administrativo mediante declaración jurada propia y declaración de sus colindantes, de que ha poseído en forma legítima, quieta, pública y pacífica el inmueble en cuestión. En tal caso, el Registro Nacional inscribirá la finca o parcela a nombre de la Administración expropiante, aunque el inmueble no esté inscrito previamente.

ARTÍCULO 26.- Bono por afección en la compra de terrenos destinados a proyectos de infraestructura pública.

Con el fin estimular la venta voluntaria o trato directo de los bienes destinados a completar el mapa de terrenos de un proyecto, de no demorar el calendario de ejecución de las obras y de no incurrir en el pago de intereses por préstamos adquiridos para financiar el proyecto, así como cualquier otro motivo particular que concurriera como justificación del caso concreto, se faculta a la Administración a conferir un bono por afección el cual consistirá en un porcentaje de hasta un diez por ciento (10%) adicional en relación con el justiprecio establecido en el respectivo avalúo administrativo, siempre y cuando el administrado acepte ese valor final y, en tal caso, la compra venta o trato directo sea la vía mediante la cual la Administración tome posesión del terreno destinado al proyecto.

La bonificación prevista en este artículo no se aplicará al avalúo en el caso de que el administrado no acepte el avalúo y en su caso recurra a impugnarlo mediante el procedimiento especial de expropiación regulado en esta ley.

ARTÍCULO 27.- Inscripción a nombre de la Administración adquirente.

La compraventa se realizará por parte de la Notaría del Estado o, en su caso, por el notario institucional, quien inscribirá el bien expropiado a nombre de la Administración. En tal caso, la Administración deberá girar la suma del avalúo a la Notaría del Estado, la cual hará las rebajas de las

sumas que correspondan a las exacciones y gravámenes que pesen sobre el bien inmueble y girará la suma restante al vendedor. Una vez aceptada la oferta de compraventa por parte del vendedor, la Administración dispondrá de un plazo de hasta dos meses para realizar la compra.

ARTÍCULO 28.- Conciliación social para la adquisición de terrenos destinados a un proyecto de obra pública.

La Administración promotora de un proyecto de obra pública podrá convocar a todos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles a las audiencias públicas que sean necesarias para socializar el proyecto.

En esa audiencia se expondrá el alcance del proyecto y la necesidad de los terrenos, y se explicará el incentivo que ofrece la Administración en el caso de que los propietarios accedan a su venta directa, así como cualquier otra información que se estime relevante vinculada con los métodos que fueron considerados para efectuar la valuación de los terrenos.

#### **SECCIÓN IV DONACIÓN DE TERRENOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA**

ARTÍCULO 29.- Donación de terrenos para proyectos de infraestructura.

La Administración podrá recibir donaciones de las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles necesarios para edificar un proyecto de obra pública. En tal caso, si el terreno donado constituye una parte de una finca madre, la Administración podrá levantar el nuevo catastro e inscribir la respectiva segregación, así como entregar un nuevo plano del resto de la finca madre al donante y reconocer el costo de la inscripción de ese nuevo plano en el folio real correspondiente, en caso de que exista. Asimismo, la Administración realizará el cerramiento de la propiedad en condiciones similares a las existentes, una vez efectuada la segregación del lote. La escritura de donación a favor de la Administración será realizada por la Notaría del Estado o por el notario institucional.

Si se requiere una donación de una parte de un terreno sobre el cual pesa un gravamen hipotecario, se dará audiencia a la entidad acreedora por ocho días hábiles, a fin de que expida su opinión al respecto. Si la opinión del acreedor es negativa, se llegará a un acuerdo con la entidad a fin de facilitar la disposición del bien inmueble mediante compraventa y el abono de esa suma a la cantidad adeudada.

En el caso de que se trate de una donación de un poseedor, éste podrá acreditar su posesión legítima en el expediente mediante declaración jurada suya y de sus colindantes, de que posee en forma quieta, pública y pacífica el bien inmueble en cuestión. El Registro Nacional inscribirá el terreno a nombre de la entidad expropiante.

#### **SECCIÓN V**

## PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN

ARTÍCULO 30.- Inicio del procedimiento administrativo de expropiación.

Con el rechazo de la oferta de adquisición o trato directo del terreno por parte del titular del bien, la Administración dará inicio al procedimiento administrativo de expropiación.

Artículo 31.- Acto final, notificación y efectos.

El acto final tendrá como motivo el interés público declarado conforme a la presente ley y el avalúo que sustente el justiprecio a favor del expropiado.

Al notificar el acto final se deberá advertir al administrado que dispone de un plazo de ocho días hábiles para mostrar su conformidad con el justiprecio acordado. Si aceptara el precio, la Administración remitirá sin más trámite y en los cinco días hábiles siguientes el expediente a la Notaría del Estado, a efectos de que proceda a confeccionar la escritura de traspaso correspondiente.

Aceptado el avalúo administrativo o transcurrido el plazo sin oposición por parte del expropiado, el avalúo quedará en firme y no cabrá oposición en ninguna etapa posterior. Asimismo, el expropiado no podrá oponerse en la vía judicial cuando haya aceptado expresamente el avalúo en vía administrativa.

En el caso de personas menores de edad sin representante legal, la oposición al avalúo la podrá presentar el Patronato Nacional de la Infancia y, en el caso de personas incapaces o ausentes, la Procuraduría General de la República.

Si el propietario rechazó preliminarmente el avalúo administrativo, podrá cambiar de criterio en cualquier momento, lo cual permitirá a la Administración suscribir el traspaso directo con base en el justiprecio considerado en el acto final de la expropiación.

Si el propietario hubiera aceptado en forma expresa el valor del bien, pero luego se negara a otorgar la escritura del traspaso y estuviera renuente a otorgar la escritura, la Administración podrá pedir al juez que comparezca a firmar la escritura por el propietario.

En caso de que el propietario registral estuviera ausente o careciera de capacidad para actuar o de representante legal, se notificará al representante nombrado al efecto conforme a lo dispuesto en esta ley.

ARTÍCULO 32.- Acuerdo de expropiación.

La Administración dictará un acuerdo de expropiación en los siguientes casos:

- a) Si existiera disconformidad oportuna del expropiado con el avalúo administrativo, en el plazo conferido al efecto.
- b) Si el bien o derecho expropiado estuviera en litigio.

c) Si el propietario hubiera aceptado expresa o tácitamente un valor del bien, pero luego se negara a otorgar la escritura del traspaso y estuviera renuente pese a haber sido compelido por el juzgado. La Administración podrá pedir al juez que comparezca a firmarla por el propietario.

Aceptado el avalúo administrativo o transcurrido el plazo sin oposición por parte del expropiado, el avalúo quedará en firme y no cabrá oposición en ninguna etapa posterior. Asimismo, el expropiado no podrá oponerse en la vía judicial cuando haya aceptado expresamente el avalúo en vía administrativa.

Si el propietario rechazó preliminarmente el avalúo administrativo, podrá cambiar de criterio en cualquier momento, lo cual permitirá a la Administración suscribir el traspaso directo con base en el justiprecio considerado en el acto final de la expropiación.

**ARTÍCULO 33.-** Oposición al avalúo y posibilidad de acudir a la revisión judicial.

Si el propietario se opone al justiprecio fijado en el plazo conferido, la Administración procederá a depositar el monto del avalúo en la cuenta del Juzgado respectivo. En tal caso, el administrado inconforme podrá acudir al proceso especial de expropiación regulado en esta ley para revisar, únicamente, lo atinente al avalúo.

Una vez depositado el avalúo en la cuenta del Juzgado, la Administración conferirá un plazo de hasta dos meses al administrado para que proceda al desalojo del bien en cuestión. Transcurrido dicho plazo, la Administración entrará en posesión efectiva del bien, en un plazo no mayor de cinco días hábiles siguientes.

La Administración y el administrado inconforme podrán reconstituir la prueba que estimen pertinente a los efectos de la revisión judicial del justiprecio.

**ARTÍCULO 34.-** Plazo para el desalojo y puesta en posesión.

Transcurrido el plazo de dos meses conferido para el desalojo sin que el bien inmueble haya sido desocupado, la Administración ordenará el desalojo con el auxilio de la Fuerza Pública, conforme a lo previsto en el artículo 146 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, de 2 de mayo de 1978 y sus reformas, y tomará posesión efectiva del bien en el plazo previsto en el artículo anterior.

Contra la resolución que acuerda el desalojo no cabrá recurso administrativo alguno, salvo la revisión judicial del justiprecio, conforme al capítulo siguiente.

### **CAPÍTULO III**

## **PROCESO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN**

## ANTE LA SEDE JUDICIAL

ARTÍCULO 35.- Resolución inicial del proceso especial de expropiación y depósito del avalúo administrativo.

Dictado el acuerdo de expropiación, el administrado inconforme con el avalúo podrá iniciar el proceso especial de expropiación ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda.

El Juzgado al emitir la resolución inicial expedirá, de oficio, el mandamiento de anotación definitiva al Registro Público correspondiente, de los bienes inmuebles y derechos por expropiar.

En la resolución inicial, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda nombrará un perito idóneo, según su especialidad y experiencia, para que revise el avalúo administrativo.

ARTÍCULO 36.- Objeto de litigio.

En este proceso especial se discutirán únicamente asuntos relacionados con la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, incluido el supuesto regulado en el artículo relativo a Expropiaciones parciales y remanentes regulado en la presente ley.

El perito valuador nombrado por el juez deberá referirse únicamente a la revisión del avalúo emitido por la Administración, sin que sea dable que el perito emita un nuevo avalúo. Si corrige el avalúo administrativo deberá referirse a los extremos que merecen corrección y al nuevo precio que, según la metodología aplicada y explicada en su pericia, da lugar al ajuste.

ARTÍCULO 37.- Selección del perito.

El juez escogerá al perito de entre la lista que presenten los colegios profesionales a la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial, la cual será publicada en la página web del Poder Judicial una vez aprobada. Para el nombramiento deberá seguirse un riguroso orden rotativo, con base en un registro que llevará el Poder Judicial.

La Procuraduría General de la República, la Administración o el expropiado podrán oponerse al nombramiento del perito que no sea idóneo. Contra lo resuelto por el juez, cabrá apelación ante el superior.

El juez fijará también los honorarios del perito.

ARTÍCULO 38.- Aceptación del cargo de perito.

Notificado el perito, contará con un plazo improrrogable de cinco días hábiles para aceptar el cargo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda. Vencido el plazo sin haber concurrido a aceptar el cargo, de oficio se le excluirá por un año de la lista de peritos si, a criterio del juez, no medió causa justificada para la no aceptación, y se nombrará a otro perito.

**ARTÍCULO 39.- Retiro del monto del avalúo administrativo.**

El expropiado podrá solicitar al juez de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda el giro del monto del avalúo administrativo previamente depositado por la Administración, sin perjuicio de su derecho de revisión conforme a esta ley.

De previo a ordenar el giro, el juez deberá tomar las previsiones para cancelar los gravámenes, las anotaciones y exacciones.

La indemnización correspondiente a personas menores de edad sin representante legal se depositará en el Patronato Nacional de la Infancia (PANI), mientras esta situación continúe. Dicha entidad procurará que la suma retirada obtenga tanto rendimiento como sea posible.

**ARTÍCULO 40.- Plazo para rendir el dictamen.**

El perito deberá rendir el dictamen dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de la aceptación del cargo, plazo que podrá ser prorrogado en otro tanto, previa solicitud motivada del perito.

Si no cumpliera dentro del plazo, se le removerá del cargo y se le excluirá por un año de la lista de peritos. El juez procederá de inmediato a nombrar a otro perito.

La revisión que haga el perito judicial del avalúo administrativo deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 23 de esta ley.

**ARTÍCULO 41.- Honorarios de los peritos.**

El juez fijará los honorarios del perito de acuerdo con las tarifas por hora de trabajo vigentes en cada colegio profesional o las establecidas en el decreto de salarios mínimos, de conformidad con el esfuerzo y el tiempo necesarios para su labor. Estos últimos se calcularán según las horas profesionales empleadas en el informe. En ningún caso procederá estimar, fijar ni pagar a los peritos, honorarios que se calculen como un porcentaje del valor del bien.

El pago de los honorarios del perito, de primera instancia, correrá por cuenta del promovente. Otros peritajes o pruebas que lleguen a realizarse serán sufragados por el proponente.

El juez ordenará girar los honorarios del perito solo cuando haya transcurrido la audiencia concedida sobre el dictamen, si las partes no hubieran pedido adición ni aclaración, o, cuando solicitadas estas, el perito haya cumplido lo dispuesto por el juzgado.

**ARTÍCULO 42.- Perito tercero en discordia.**

A solicitud de parte, el juez nombrará un perito tercero en discordia. Asimismo, el juez podrá nombrarlo de oficio. En cuanto a la aceptación, el plazo para rendir el dictamen, sus condiciones o sus requisitos, se seguirán las normas indicadas en artículos anteriores.

ARTÍCULO 43.- Audiencia sobre dictamen pericial.

El juez concederá a las partes una audiencia de diez días hábiles sobre los dictámenes periciales, y de cinco días hábiles sobre sus adiciones o aclaraciones.

ARTÍCULO 44.- Valoración de la prueba y sentencia.

El juez podrá practicar un reconocimiento judicial del bien inmueble sujeto a expropiación, con el fin de formarse un mejor criterio de la validez y realidad de las pericias efectuadas y asegurarse de que el valor asignado por el perito u otras pruebas se ajusten a las circunstancias reales.

Al reconocimiento serán citados las partes, los peritos u otras personas entendidas en la materia para que expongan, de viva voz, las observaciones o consideraciones vertidas sobre los avalúos.

Además, las partes también podrán aportar al proceso los siguientes elementos de prueba:

- a) Informes de asociaciones o cámaras de corredores de bienes raíces sobre el bien en cuestión o sobre precios de la zona o de bienes inmuebles similares.
- b) Fotografías, publicaciones o anuncios hechos por el propietario, los colindantes o vecinos, por cualquier medio, que ofrezcan en venta la finca expropiada u otros bienes inmuebles de la zona.
- c) Valor declarado por el propietario o fijado por la Administración para efectos de cancelación de impuestos locales o nacionales.
- d) Valor del bien o de los colindantes, fijado para trámites bancarios.
- e) Informes de expertos o peritos.
- f) Índices de precios oficiales o de entidades privadas.
- g) Cualesquiera otros que permitan la valoración del bien inmueble.

Todas las pruebas, incluido el informe del perito, serán apreciadas por el juez en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica racional y tomando en cuenta los criterios del artículo 23 de esta ley.

Para ello, el juez podrá apartarse de los dictámenes periciales o de cualquier otra prueba, al momento de revisar el avalúo administrativo, pero en tal caso, el juez deberá expresar los motivos que justifican tal proceder al momento de dictar sentencia.

Vencidas las audiencias tanto sobre el dictamen pericial como sobre sus adiciones y aclaraciones, y sin existir otra prueba por evacuar, el juez procederá a dictar la resolución final dentro de los quince días hábiles siguientes.

En ningún caso, el monto de la indemnización podrá exceder de la suma mayor estimada en los avalúos.

La sentencia firme se notificará a la Dirección General de Tributación y a la municipalidad correspondiente, para la determinación de los impuestos nacionales o municipales conforme a la ley.

**ARTÍCULO 45.- Apelación.**

La parte disconforme con la resolución final podrá apelar ante el Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, en el plazo de cinco días hábiles siguientes a la fecha de la notificación.

Las diligencias de expropiación no se suspenderán por alegarse ilegalidad del acuerdo expropiatorio en la vía ordinaria.

Presentada la apelación y transcurrido el plazo para apelar, el juzgado elevará los autos de inmediato.

**ARTÍCULO 46.- Archivo de las diligencias.**

En cualquier momento, la parte actora podrá solicitar el archivo del expediente y, en tal caso, cubrirá las costas procesales y personales.

**ARTÍCULO 47.- Pago del justo precio.**

El justiprecio será pagado en dinero efectivo, salvo que el expropiado lo acepte en títulos valores. En este caso, los títulos se tomarán por su valor real, que será certificado por la Bolsa Nacional de Valores, por medio de sus agentes o, en su defecto, por un corredor jurado. Firme la sentencia, el pago de la diferencia con el avalúo administrativo será realizado de inmediato y, en lo conducente, serán aplicables las normas sobre ejecución de sentencia contenidas en el Código Procesal Contencioso-Administrativo, Ley N° 8508, de 28 de abril de 2006 y sus reformas.

**ARTÍCULO 48.- Depósito del ajuste del justiprecio.**

Cuando el expropiado no retire el ajuste del justiprecio, este permanecerá depositado a la orden del juzgado que conoció de la expropiación.

Los propietarios del justiprecio o sus representantes legales podrán solicitar su giro en cualquier tiempo.

**CAPÍTULO IV  
MODALIDADES DE INDEMNIZACIÓN**

**SECCIÓN I  
REUBICACIÓN**

**ARTÍCULO 49.- Reubicación del expropiado.**

A título de indemnización y por así acordar con el expropiado, la Administración expropiante podrá reubicar al expropiado en condiciones similares a las disfrutadas antes de la expropiación.

ARTÍCULO 50.- Reubicación de poblaciones.

Cuando para realizar una obra de utilidad o interés público sea necesario trasladar poblaciones, la Administración expropiante coordinará la reubicación respectiva.

Los entes y las dependencias que deban participar en la ejecución del respectivo proyecto incluirán, en sus presupuestos, las partidas complementarias requeridas para prestar sus servicios. Además, deberán velar por que se cumpla con las normas técnicas en la instalación y el funcionamiento de los servicios.

Todas las instituciones involucradas, entre otras, el Ministerio de Vivienda, el Banco Hipotecario de la Vivienda, el Instituto Mixto de Ayuda Social y el Patronato Nacional de la Infancia cuando haya presencia de personas menores de edad, deberán coordinar para lograr una movilización segura de dichas poblaciones. Las nuevas condiciones de los reubicados deberán ser similares o mejores a las existentes antes del desarraigo.

ARTÍCULO 51.- Disconformidad con la reubicación.

Cuando el administrado considere que el inmueble donde se le reubicó es de condición inferior al que ocupaba antes, podrá recurrir al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda para que se resuelvan sus pretensiones siguiéndose, en cuanto sea compatible, el procedimiento que esta ley establece para las diligencias judiciales de expropiación.

## **SECCIÓN II INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN TEMPORAL Y OTROS DAÑOS**

ARTÍCULO 52.- Ocupación temporal de bienes.

Cuando la Administración requiera ocupar temporalmente el bien inmueble de un particular, deberá dictar una resolución motivada para declarar de interés público esa ocupación.

Esta resolución deberá razonarse en la forma debida. Se indicará expresamente el plazo, el cual no podrá exceder de cinco años y la indemnización que proceda. Además, deberá notificarse a los afectados por la ocupación.

ARTÍCULO 53.- Disconformidad con la indemnización.

Si el administrado no está conforme con los términos de la resolución mencionada en el artículo anterior, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación respectiva, podrá recurrir ante el jerarca de la Administración e indicar, expresamente, el fundamento de su disconformidad.

La Administración deberá resolver el reclamo dentro de los dos meses siguientes.

ARTÍCULO 54.- Trámite judicial.

Si el administrado no está de acuerdo con la resolución, a la que se refiere el artículo anterior, podrá acudir al procedimiento especial regulado en esta ley para la fijación del avalúo por parte del juez.

ARTÍCULO 55.- Indemnización por otros daños.

Cuando, por razones graves de orden o seguridad pública, epidemias, inundaciones y otras calamidades, deban adoptarse medidas que impliquen destrucción, detrimento efectivo, ocupación de bienes o de derechos particulares, sin las formalidades previas para aplicar los diversos tipos de expropiación que exige esta ley, el particular perjudicado tendrá derecho de indemnización, de acuerdo con las normas de los preceptos relativos a la ocupación temporal del inmueble. La Administración deberá iniciar, tan pronto como le sea posible, el expediente respectivo.

ARTÍCULO 56.- Daños subsiguientes.

Los daños y perjuicios, distintos de los que han sido objeto de indemnización, que surjan a consecuencia directa de la ocupación, serán valorados nuevamente por la Administración, todo a instancia del interesado.

## **CAPÍTULO V DIRECCIÓN GENERAL DE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES Y EXPROPIACIONES**

ARTÍCULO 57.- Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones.

Créase, con recurso humano interno, la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones, como un órgano de desconcentración mínima adscrito al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), de acuerdo con las disposiciones del artículo 83 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, de 2 de mayo de 1978 y sus reformas.

ARTÍCULO 58.- Competencias de la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones.

La Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones tendrá las siguientes competencias:

- a) Administrar el inventario de propiedades adquiridas del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. En el caso de los ministerios y demás entidades públicas, cada una será la responsable de inventariar y administrar las propiedades adquiridas para sus fines.
- b) Emitir las recomendaciones, lineamientos y asesoramiento en materia de adquisición de bienes inmuebles y de expropiaciones con la finalidad de uniformar las metodologías del proceso de adquisición

de bienes inmuebles y expropiaciones destinados a las obras públicas a nivel nacional y procurar la mejora continua de la normativa en esa materia. Esas recomendaciones y lineamientos serán vinculantes para la Administración Central y en el caso del sector descentralizado, así como de los gobiernos locales, no tendrán carácter vinculante.

c) Realizar avalúos administrativos requeridos por Unidades Ejecutoras para el desarrollo de los proyectos de infraestructura de interés público, para lo cual podrá establecer convenios de cooperación en materia de personal profesional, técnico y legal, que promuevan la pronta adquisición de los bienes inmuebles.

d) Realizar, en coordinación con el Ministerio de Hacienda, los avalúos administrativos que comprometan la actividad comercial, con la finalidad de que dichas pericias comerciales sean practicadas conexamente con las condiciones y obligaciones tributarias de los bienes inmuebles y comercios a indemnizar. Asimismo, podrá generar manuales, instrucciones o recomendaciones para las instituciones públicas que recojan las mejores prácticas para realización de los avalúos comerciales.

e) Brindar acompañamiento y colaboración en las acciones sobre la definición de los planos para la adquisición de bienes inmuebles para el desarrollo de obras públicas.

f) Emitir normativa técnica en materia de contratación de peritos valuadores para la adquisición de bienes inmuebles y expropiaciones destinados a la obra pública que sean contratados a terceros, normativa que será comunicada a la Dirección de Compra Pública del Ministerio de Hacienda para lo de su competencia.

g) Proponer su propia organización, la cual se determinará mediante reglamento.

h) Crear un banco de terrenos del Estado, donde toda la Administración Pública pueda consultar los predios públicos, su fin y si son susceptibles de utilizarse para otro uso, con el fin de facilitar las gestiones de adquisición, permuta o mutación demanial.

i) Las demás funciones establecidas en la presente ley.

#### ARTÍCULO 59.- Dotación de recursos humanos.

El MOPT dotará a la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones del personal administrativo, técnico y legal necesario para el cabal ejercicio de las competencias conferidas mediante la presente ley. Dicho personal será nombrado por su experiencia y conocimientos en las áreas propias y afines a las competencias asumidas y sus plazas estarán incluidas en el Régimen del Servicio Civil. Asimismo, podrán trasladarse las plazas necesarias para dotar de recursos humanos suficientes para la operatividad de la Dirección.

Se autoriza a las demás carteras ministeriales o instituciones públicas a aportar personal administrativo, técnico y legal, mediante la suscripción de convenios interinstitucionales, así como el fortalecimiento profesional mediante las alianzas público-privadas, en donde se promocionen acciones conjuntas en pro del desarrollo de obra pública.

ARTÍCULO 60.- Dotación de recursos materiales.

El MOPT dotará a la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones de la infraestructura, los vehículos, equipos informáticos, herramientas y demás condiciones que aseguren su operatividad.

La Dirección podrá celebrar convenios con cualesquiera instituciones públicas o privadas con el fin de mejorar la gestión de sus competencias. Asimismo, se habilita a la Dirección para que pueda recibir donaciones o colaboraciones de instituciones nacionales e internacionales, de índole público o privado, para el desarrollo de sus competencias.

ARTÍCULO 61.- Nombramiento de director y subdirector.

El nombramiento del director y del subdirector de la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones, lo hará el titular del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

El Director y el Subdirector deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Reconocida trayectoria profesional.
- b) Profesional con grado de licenciatura en Ingeniería civil, construcción o arquitectura, debidamente agremiado en su respectivo colegio profesional.
- c) Contar con una especialidad profesional o grado de maestría en alguna especialidad atinente a sus funciones.
- d) Contar con experiencia profesional de al menos cinco años.

## **CAPÍTULO VI DEROGACIONES Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

ARTÍCULO 62.- Derogación.

Deróguese la Ley de Expropiaciones, Ley N° 7495, de 3 de mayo de 1995 y sus reformas.

ARTÍCULO 63.- Regímenes especiales.

La presente ley general no deroga ni afecta regímenes especiales de expropiación autorizados a distintas instituciones públicas para el

cumplimiento de sus fines. Las disposiciones generales de la presente ley podrán ser aplicadas por esas instituciones en forma supletoria.

ARTÍCULO 64.- Reglamentación.

El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente ley dentro de un plazo no mayor a seis meses contados a partir de su publicación.

TRANSITORIO I- Los procedimientos administrativos y los procesos judiciales de expropiación iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, se concluirán conforme a las disposiciones de la Ley N° 7495 de 03 de mayo de 1995 y sus reformas.

TRANSITORIO II- Con la finalidad de poder dar la debida ejecución a la presente ley, el MOPT realizará las gestiones administrativas y legales pertinentes para trasladar el personal competente del Departamento de Adquisición de Bienes Inmuebles a la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones. Asimismo, en la nueva Dirección se incorporarán las funciones y el personal competente del Departamento de Inspección Vial y Demoliciones del MOPT, el cual será suprimido de la estructura orgánica del Ministerio.

Rige a partir de su publicación.

**DADO EN LA SALA DE COMISIONES LEGISLATIVAS II, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.**

Alejandro Pacheco Castro

Luis Diego Vargas Rodríguez

Yonder Salas Durán

Francisco Nicolás Alvarado

Daniel Vargas Quirós

Carolina Delgado Ramírez

Antonio Ortega Gutiérrez  
Diputados y diputada.