

## **ÁREA COMISIONES LEGISLATIVAS III**

### **CONTIENE**

**EXPEDIENTE N.º 24.669**

**TEXTO ACTUALIZADO CON PRIMER INFORME DE MOCIONES VÍA 137 (11 MOCIONES PRESENTADAS, 1 APROBADA, DE 2 DE JUNIO DE 2026)**

**Fecha de actualización: 3-6-2026**

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

**LEY GENERAL DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A OBRAS DE  
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA POR TRATO DIRECTO, DONACIÓN Y  
EXPROPIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE OTROS BIENES MUEBLES DE INTERÉS  
PÚBLICO**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.- Objeto**

La presente ley regula la adquisición o trato directo, donación y expropiación forzosa de bienes inmuebles por causa de interés público legalmente comprobado, destinados a infraestructura pública y otros bienes muebles de interés público.

La adquisición o trato directo se fundamenta en la voluntad del titular del derecho de vender el bien, previa declaración de interés público y sobre la base de la aceptación del avalúo realizado por la Administración, mediante el cual se determina la razonabilidad del precio. Al avalúo podrá sumarse cualquier otro incentivo que se acordara conforme a la presente ley. En relación con lo anterior, para la adquisición directa del bien no resultará aplicable la Ley General de Contratación Pública, Ley 9986 de 27 de mayo de 2021, ni sus reformas.

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, célere y transparente, con el fin de disponer de forma oportuna de los bienes necesarios que requieran los proyectos de infraestructura 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. Estas medidas se practicarán por un plazo máximo de un año, y la Administración deberá

indemnizar por los daños que causen las limitaciones irrazonables al derecho de propiedad producto de su vigencia, 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 interna 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. La Administración podrá disponer que el contratista público gestione y realice 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 siempre por la respectiva Administración en ejercicio de su potestad de imperio.

### ARTÍCULO 4.- Sujetos pasivos

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

Las diligencias de expropiación se tramitarán en un solo expediente cuando se trate de copropietarios o tengan una causa común.

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. El plazo para el desalojo

previsto en el artículo 35 de la presente ley correrá a partir del día siguiente a la fecha del depósito.

#### ARTÍCULO 5.- Terceros interesados

Durante el trámite de las diligencias de adquisición se oirá a los terceros interesados que justifiquen tener derecho o intereses sobre el bien por adquirir y que puedan sufrir perjuicio, de acuerdo con la legislación vigente.

#### 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 curador especial. Dicho curador 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 notificará a ese representante en el caso de que se inicie un proceso especial de expropiación en la sede judicial.

#### ARTÍCULO 7.- Compensación de bienes de carácter social

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 se efectuará 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 la 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 adquiriera 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.- Procedimiento en casos de incapacidad jurídica por parte del sujeto pasivo

En las diligencias de expropiación donde el sujeto pasivo carezca de capacidad para actuar, se deberá tener como parte al Patronato Nacional de la Infancia (PANI), el Consejo Nacional de Personas con Discapacidad (CONAPDIS), o la institución pública que, según la legislación vigente, vele por los derechos del afectado.

La institución pública competente deberá actuar con la mayor diligencia y celeridad del caso para la realización y concreción de los trámites de interés.

#### ARTÍCULO 9.- Trámite preferente en el Registro Público

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 10.- 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 el trato directo y sobre el bien inmueble expropiado pesen gravámenes o cargas, la Notaria 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 11.- 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 el trato directo o, en caso de oposición del afectado, la expropiación integral.

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

#### ARTÍCULO 12.- 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 13- Arrendamiento o venta del bien expropiado

En el marco de la presente ley y en forma excepcional, 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 y en razón de las condiciones especiales, no aplicará la Ley General de Contratación Pública.

#### ARTÍCULO 14- 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 que se les debe otorgar prioridad durante todo el proceso de oferta, así como 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 15.- 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 hiciere, 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 vigentes para edificar. En tal caso, la Administración podrá vender el resto del bien que no es de su interés a los propietarios, 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 16.- Reposición 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 o reposición 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 17.- Exoneraciones

La inscripción en el Registro Nacional de los planos y las escrituras que se otorguen por la aplicación de esta ley estarán exentas del pago de los aranceles establecidos en la Ley de Aranceles del Registro Público N°4564, y la Ley de Creación del Timbre de Archivos N°43.

Asimismo, esta exención cubre los impuestos de orden municipal, derechos de registro y especies 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 18.- 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 19.- 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 20- Declaratoria de interés público

Para todo proceso de adquisición de bienes inmuebles a través de la compra o trato directo, la donación o la expropiación de un bien, se aplica 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.

En el caso específico de la donación de bienes inmuebles de parte del administrado hacia la Administración, esta última será la responsable de restituir cualquier cerramiento, edificación, estructura u otro objeto de índole similar que resulte modificado o destruido producto de su accionar.

La declaratoria de interés público deberá notificarse al interesado o a su representante legal y publicarse en el Diario Oficial La Gaceta.

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 21.- 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 22.- Anotación provisional y definitiva

La resolución de declaratoria de interés público del bien se anotará de manera provisional en el Registro Nacional mediante comunicado expedito de la autoridad competente, conforme al artículo anterior.

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 afectará cualquier movimiento registral o catastral que se efectúe en el bien inmueble anotado.

En caso de expropiación, la anotación definitiva será expedida por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda una vez recibido el depósito del avalúo por parte de la Administración y, en tal caso, la anotación se mantendrá hasta que recaiga sentencia firme.

## SECCIÓN II DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO

## ARTÍCULO 23.- 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 sobre 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 señale 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 24- Determinación del justo precio

El avalúo que sustente el trato directo o, en su caso, la expropiación 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. La Administración será la encargada de proveer una guía que contenga el conjunto de prácticas específicas que, dependiendo del bien inmueble, permitan la correcta ejecución del proceso de avalúo.

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 si los hubiera.
- 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.

En el caso de poseedores, conforme a lo previsto en el artículo 328 del Código Civil, la Administración indemnizará la suma resultante del precio que éste haya dado por el bien, el valor de las mejoras necesarias y de las mejoras útiles que hayan sido incorporadas en el inmueble.

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 integrada por un grupo de profesionales debidamente capacitados en la materia, 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. La función de esos profesionales será meramente técnica, recayendo la potestad para la aprobación del uso del justiprecio en la Administración.

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 trato directo o expropiación de bienes muebles, cada uno se valorará separadamente y se indicarán las características que influyen en su valoración.

ARTÍCULO 25.- 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 podrá revisar el avalúo de oficio o, en su caso, el interesado podrá solicitar su revisión 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 26.- 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.

La oferta de compraventa o trato directo se pondrá en conocimiento del o los interesados por un plazo de diez días hábiles. Transcurrido ese plazo, se entenderá que la oferta de compra ha sido rechazada y se procederá conforme al procedimiento administrativo de expropiación.

#### ARTÍCULO 27- 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 destinados a financiar el proyecto, así como cualquier otro motivo particular que concurriera como justificación del caso concreto, la Administración conferirá 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 Administración emitirá un acto motivado para determinar el porcentaje del bono por afección, conforme con los fondos que disponga el respectivo proyecto para financiarlo. Si la resolución es positiva, la Administración aplicará el mismo porcentaje previamente determinado a todos aquéllos que acepten la venta o trato directo.

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 28.- 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 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 29.- 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 30- Donación de terrenos para proyectos de infraestructura

La Administración podrá recibir donaciones de las personas propietarias o poseedoras de terrenos 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 estará facultada para realizar el cerramiento de la propiedad, una vez efectuada la segregación del lote a favor de la Administración. 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, a fin de que expida su opinión favorable al respecto.

#### SECCIÓN V

## PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN

### ARTÍCULO 31.- 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 o su poseedor, la Administración dará inicio al procedimiento administrativo de expropiación.

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

### Artículo 32.- 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, a fin de cumplir con los requisitos previstos en el numeral 45 de la Constitución Política.

Al notificar el acto final se deberá advertir al administrado que dispone de un nuevo 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 o, en su caso, al notario institucional, a efectos de que se proceda a confeccionar la escritura de traspaso correspondiente. En tal caso no habrá ningún reconocimiento adicional al avalúo previsto en esta ley.

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 33.- 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 en el artículo anterior.
- b) Si el bien o derecho expropiado estuviera en litigio en cuyo caso la Administración procederá conforme a lo previsto en el artículo 4, de la presente ley, depositando ante el juzgado de la jurisdicción correspondiente, el monto del avalúo.

#### ARTÍCULO 34.- Oposición al avalúo y posibilidad de acudir a la revisión judicial y plazo para la entrada en posesión

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 al vencimiento del plazo inicialmente conferido.

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

#### ARTÍCULO 35.- 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 36.- 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 37.- 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 valuator nombrado por el juez hará revisión del avalúo emitido por la Administración. Si se aparta del avalúo administrativo deberá expresar los motivos que sustentan el nuevo precio y en tal caso, deberá indicar la metodología aplicada en su pericia que da lugar al ajuste propuesto.

La revisión que haga el perito judicial del avalúo administrativo deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 24 de esta ley.

#### ARTÍCULO 38.- 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 39.- 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 40.- 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 41.- 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.

#### ARTÍCULO 42.- 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 43.- 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 44.- 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. Las solicitudes de adición y aclaración del dictamen pericial serán acogidas si para ello se cuenta con el debido sustento técnico o jurídico.

#### ARTÍCULO 45.- 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 24 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 sentencia dentro de los quince días hábiles siguientes.

Notificada la sentencia, la parte podrá solicitar adición y aclaración de lo resuelto en el plazo de los tres días hábiles siguientes. De igual forma, en ese mismo plazo, el juez podrá adicionar o aclarar de oficio su sentencia. La adición y aclaración planteada por la parte deberá ser resuelta en el plazo de cinco días hábiles siguientes a su presentación.

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 46.- 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 47.- Archivo de las diligencias

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

#### ARTÍCULO 48.- 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 49.- 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 50.- Reubicación del expropiado

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

#### ARTÍCULO 51.- 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 52.- 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 53.- 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 54.- 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 a su presentación.

#### ARTÍCULO 55.- 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 expropiación ante el juez.

#### ARTÍCULO 56.- 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 57.- 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 58.- 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 59.- 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) Planificar, dirigir, ejecutar, controlar y coordinar los procesos de adquisición de bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de obras públicas, a partir de procesos de trato directo, donación y expropiación, permuta, donación u otras formas legales de adquisición.
- b) Administrar y custodiar el inventario de los bienes inmuebles adquiridos por el Ministerio, manteniendo un registro actualizado y georreferenciado. Asimismo, coordinar con los ministerios y demás entidades públicas para determinar la existencia de propiedades estatales susceptibles de ser utilizadas en proyectos de obra pública, incluyendo eventuales procesos de permuta o mutación demanial. Las demás instituciones públicas serán responsables de inventariar y administrar las propiedades adquiridas para sus fines.
- c) Emitir recomendaciones, directrices, manuales, lineamientos y procedimientos técnicos en materia de adquisición y expropiación de bienes inmuebles, con el propósito de uniformar metodologías, fortalecer capacidades institucionales y procurar la mejora continua de la normativa en esta materia. Estas directrices serán de acatamiento obligatorio para la Administración Central. Para el sector descentralizado

y gobiernos locales constituirán lineamientos técnicos de referencia, no vinculantes.

- d) Realizar los avalúos administrativos requeridos por las unidades ejecutoras para el desarrollo de proyectos de infraestructura de interés público. Para tales efectos, podrá establecer convenios de cooperación interinstitucional que permitan atender oportunamente picos de demanda o proyectos concurrentes.
- e) Realizar estudios técnicos, económicos, jurídicos y topográficos que respalden los procesos de adquisición de bienes inmuebles, en coordinación con las dependencias competentes. Cuando los avalúos administrativos comprometan la actividad comercial, dichas pericias serán coordinadas con el Ministerio de Hacienda a fin de considerar 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.
- f) Supervisar y verificar la correcta aplicación de los avalúos y peritajes realizados en los procesos de adquisición o expropiación, asegurando su apego a parámetros técnicos, normativos y a las directrices emitidas por la Dirección.
- g) Proponer su propia organización, la cual se determinará mediante reglamento.
- g) Brindar acompañamiento y asistencia técnica a las unidades ejecutoras en la definición de planos, estudios registrales, catastros, coordenadas geográficas y demás requisitos técnico-jurídicos necesarios para la adquisición de bienes inmuebles.
- h) Emitir normativa técnica en materia de contratación de peritos valuadores y, cuando corresponda, llevar un registro técnico de estos profesionales en el ámbito de su competencia autorizada en el artículo 62 inciso b), de la Ley 9986 de 27 de mayo de 2021 y 172, inciso e) de su Reglamento, normativa que será comunicada a la Dirección de

Contratación Pública del Ministerio de Hacienda para lo de su competencia.

- i) Asesorar jurídicamente a las dependencias del Ministerio y a otras instituciones públicas que lo soliciten en materia de adquisición y expropiación, cuando así lo requiera.
- j) Emitir criterio técnico y jurídico vinculante en materia de adquisición de bienes inmuebles cuando se trate de proyectos realizados por el Poder Central o por instituciones adscritas a los Ministerios.
- k) Promover los mecanismos de mitigación de impactos negativos, con los propietarios o poseedores de bienes, en aras de fomentar el trato directo para adquirir los bienes inmuebles y reducir así la judicialización de los procesos.
- l) Gestionar, en coordinación con las unidades ejecutoras, las acciones necesarias para la atención y reubicación de personas, familias o comunidades afectadas por obras públicas, conforme a las condiciones previstas en el artículo 51 de la presente ley.
- m) Administrar el presupuesto destinado a los procesos de adquisición y expropiación, velando por la ejecución oportuna de pagos, consignaciones judiciales y rendición de cuentas. Para tal efecto, deberá coordinar con las unidades de planificación institucional la inclusión oportuna de los requerimientos de bienes inmuebles en los planes de inversión y presupuestos públicos, mediante la elaboración anual de un informe técnico de necesidades y prioridades.
- n) Coordinar con las unidades de planificación institucional la inclusión de requerimientos de bienes inmuebles en los planes, presupuestos y programas de inversión pública.
- o) Crear y administrar un banco de terrenos del Estado que permita a la Administración Pública consultar predios públicos, su uso actual y su potencial aprovechamiento para proyectos de interés público.
- p) Proponer su propia organización, la cual se determinará en el reglamento a la presente ley.

- q) Ejercer cualquier otra función que le asigne la ley, el reglamento o el jerarca institucional dentro del ámbito de sus competencias.

#### ARTÍCULO 60.- 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. El personal de la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones será nombrado conforme a los principios de mérito, idoneidad y experiencia establecidos en la legislación del Régimen del Servicio Civil, y deberá acreditar formación y conocimientos en las áreas propias y afines a las competencias asumidas por la Dirección. 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 61.- 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, equipos especializados de topografía, 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 62.- Nombramiento y requisitos del Director y Subdirector

El nombramiento del Director y del Subdirector de la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones lo realizará el titular del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Los cargos deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Reconocida trayectoria profesional.
- b) Título de licenciatura en ingeniería civil, arquitectura, construcción u otra disciplina afín, debidamente incorporado al colegio profesional correspondiente.
- c) Formación académica y técnica que les permita interpretar planos constructivos, determinar el valor de la tierra y edificaciones, y comprender la localización geográfica y registral de los bienes inmuebles objeto de adquisición o expropiación.
- d) Especialidad profesional o grado de maestría en tasación, valoración de bienes u otra disciplina afín a sus funciones.
- e) Experiencia profesional mínima de cinco años en áreas relacionadas con adquisición, expropiación, valoración, gestión de proyectos o infraestructura pública.

Los requisitos específicos se desarrollarán conforme a los perfiles definidos en el Manual Descriptivo de Clases Anchas vigente del Régimen de Servicio Civil.

## CAPÍTULO VI DEROGACIONES Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### ARTÍCULO 63.- Derogación

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

### ARTÍCULO 64.- 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, en cuanto sirvan de mejor forma al interés público.

## ARTÍCULO 65.- 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 3 de mayo de 1995 y sus reformas.

TRANSITORIO II- Con el fin de garantizar la debida ejecución de la presente ley, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes realizará las gestiones administrativas, presupuestarias y legales necesarias para transformar el actual Departamento de Adquisición de Bienes Inmuebles en la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones, dotándola del personal idóneo conforme a los principios de mérito y capacidad del Régimen de Servicio Civil.

Rige a partir de su publicación.

---

/home/webmaster/file-tools/data/uploads/31edf36d13138109/85490e80.docx

Elabora: VRCJI

Se reciben 38 folios de mociones 137.