

Política Marco Reasentamiento (PMR)-TRPCR

*Tren rápido de pasajeros.
Costa Rica.
Enero, 2025*

Resumen ejecutivo.

El Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER), impulsa el proyecto Tren Rápido de Pasajeros, en adelante TRPCR, e identifica como fuente de financiamiento al Banco Europeo de Inversiones (BEI).

El BEI cuenta con Normas medioambientales y sociales de acatamiento obligatorio en los proyectos que financia y dentro de ellas, la **Norma 6 de Reasentamiento**. Según las políticas del BEI, se requiere la presentación de una Política Marco de Reasentamiento (PMR) por parte del INCOFER, para el proyecto que solicita el financiamiento.



Con base en lo anterior, para cumplir con el principio NO NEGOCIABLE que establece este ente financiero, el INCOFER presenta la PMR ante el BEI. Mediante la PMR, el proyecto asume el compromiso de cumplir de previo al inicio de obras, con todos los requisitos considerados en la Norma 6.

Dado que el proyecto conlleva obras que pueden estar en la franja paralela al actual derecho ferroviario (DF), o bien podrían existir invasiones parciales del mencionado espacio (DF), el BEI establece que se debe aportar la PMR, que cubra a todas las personas o comunidades afectadas por el proyecto y que en adelante se denominan como PAP/PAPs.

Por lo anterior, la PMR-TRPCR asume la definición de la Norma 6 del BEI para PAP/PAPs de la siguiente forma: " Por persona afectada por el proyecto se entenderá toda persona y/o comunidades afectadas por el reasentamiento involuntario. El término incluye a todos los miembros de un hogar (mujeres, hombres, niñas, niños, incluidas varias generaciones en caso de grupos familiares extensos); el propietario y los empleados de un negocio; los miembros de un grupo étnico minoritario; arrendatarios; propietarios de tierras y aparceros; colonos informales (es decir, que carecen de títulos formales); titulares de derechos consuetudinarios sobre la tierra; operadores de negocios/vendedores informales y sus empleados/asistentes".

El proyecto se localiza en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica y será desarrollado aprovechando el derecho ferroviario (DF) existente desde antes del año 1910, el cual actualmente ofrece el servicio de transporte de pasajeros.

De acuerdo con la Constitución Política de Costa Rica (artículo 121, inciso 14, párrafo tercero), los ferrocarriles no pueden salir del dominio del Estado y por tanto el DF se encuentra protegido constitucionalmente.

El servicio de trenes, en la actualidad permite conectar cuatro provincias (Cartago, San José, Heredia y Alajuela) abarcando catorce cantones de éstas, en los cuales se concentra la mayor cantidad de población del país.



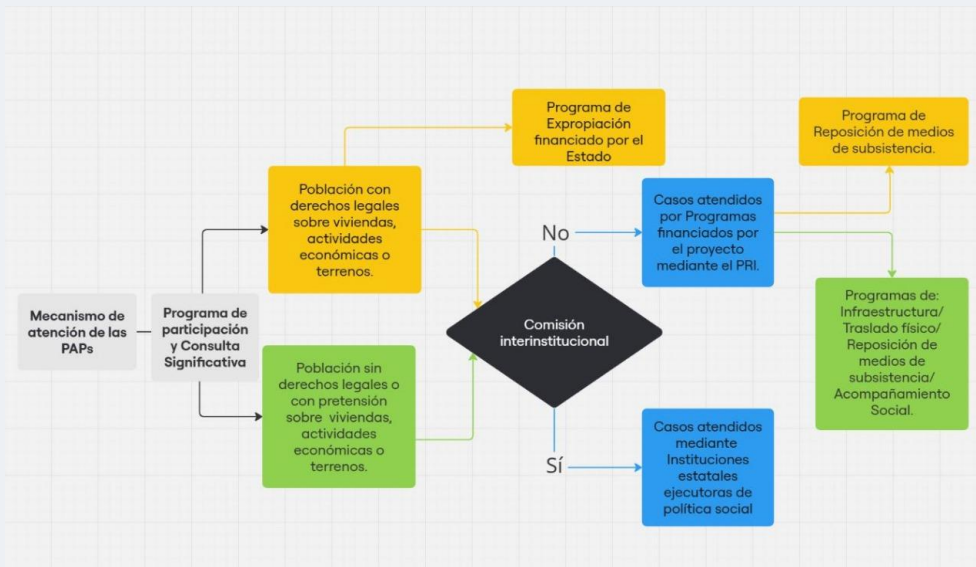
El proyecto se desarrollará por etapas. Se dará inicio con las que unen a las comunidades de Paraíso de Cartago con San José y éstas a su vez con Heredia y Alajuela. La PMR se aplicará a lo largo del DF que une a las cuatro provincias antes mencionadas.

El PMR es una herramienta de planificación y prevención y por tanto tiene como objetivo que los principios: prevenir, mitigar y compensar, sean considerados desde la etapa de planificación del proyecto, con la finalidad de alertar cualquier afectación a las PAP/PAPs y así evitar el reasentamiento involuntario.

Como parte de esta política de atención a PAP/PAPs se plantea como estrategia de abordaje, la conformación de una comisión interinstitucional integrada por representantes de las instituciones del Estado que tengan competencia para atender casos que se presente en el proyecto. Esta comisión deberá ser liderada por el INCOFER y conformada por al menos las siguientes instituciones IMAS, MINSA, PANI, INAMU, MIVAH, CONAPDIS, CONAPAM, INDER, INA y Gobiernos locales.

Basado en la oferta programática de estas instituciones y en las posibilidades de intervención, todos los casos serán vistos por la CI y remitidos a las instituciones a para ser abordados por los programas diseñados en la PMR y financiados por el proyecto.

Es importante hacer la salvedad de que los casos identificados como expropiación son enviados directamente al Programa de expropiaciones, el cual será financiado por el Estado, mediante la ley N° 7495.



La PMR busca, por una parte, identificar afectaciones y cuantificar las inversiones necesarias para resolver las situaciones relacionadas con el reasentamiento y por otra, minimizar los efectos perjudiciales en el modo de vida de las PAP/PAPs. Disponer de esta PMR permitirá guiar el proyecto TRPCR, identificando tipologías de afectación y estandarizando los procedimientos para mitigar y compensar los efectos negativos del mismo.

La metodología de la PMR enfatiza en la población estimada, la identificación de las afectaciones, los impactos y categorías de elegibilidad, conflictos, mecanismos de resolución y reparación de agravios. Cabe destacar que según los requerimientos del BEI, la PMR se deberá ejecutar de previo al inicio de la etapa constructiva.

La PMR hace una descripción del proceso por seguir en las etapas iniciales del proyecto, partiendo de conocer a las **PAP/PAPs**. Dentro de esas actividades se deberá realizar el estudio socioeconómico, para conocer las características socioeconómicas, ambientales y culturales de las personas potencialmente afectadas y realizar un Censo de las PAPs.

Los resultados del estudio socioeconómico, así como el Censo, permitirán disponer de información reciente y certera para la conformación de la Línea Base (LB). Igualmente, la información del Censo permitirá estimar las afectaciones y el costo de las compensaciones. A partir de allí, definir el Plan de Reasentamiento Involuntario (PRI).



Disponer de una LB, permitirá hacer el inventario de afectaciones para estimar los costos de la inversión económica necesaria de las compensaciones, ejecutar el PRI, hacer el PRESUPUESTO, localizar el FINANCIAMIENTO y precisar los RESPONSABLES de la ejecución; además de facilitar la localización de propiedades para ejecutar el reasentamiento y la evaluación del avance del mismo.

De acuerdo con las características de la PAP/PAPs, se ha revisado la legislación costarricense e identificado las instituciones involucradas en el reasentamiento de poblaciones, así como organizaciones estatales o de la sociedad civil presentes en las comunidades donde se requiere el espacio físico para las obras del proyecto.

Se incluye un resumen de la Norma 6, donde se establecen los requisitos del BEI para el reasentamiento, con el objetivo de orientar la comprensión del texto y justificar las acciones que se deben tomar según sea el caso.

El mayor esfuerzo de la PMR es identificar las lagunas entre los requisitos legales e institucionales del país solicitante del crédito y las normas del BEI, de tal manera que se garantice que las PAP/PAPs estén protegidas de los impactos negativos del proyecto y que, en caso de resultar afectadas, reciban las compensaciones o indemnizaciones previamente definidas según las tipologías acordadas en la PMR.

De modo genérico y a priori se define la población estimada y los impactos y categorías de elegibilidad para ser sujetos de indemnización. Una vez realizado el Censo corresponderá: definir la LB con las tipologías definitivas; cuantificar los casos; establecer los derechos según lo definido en la PMR.

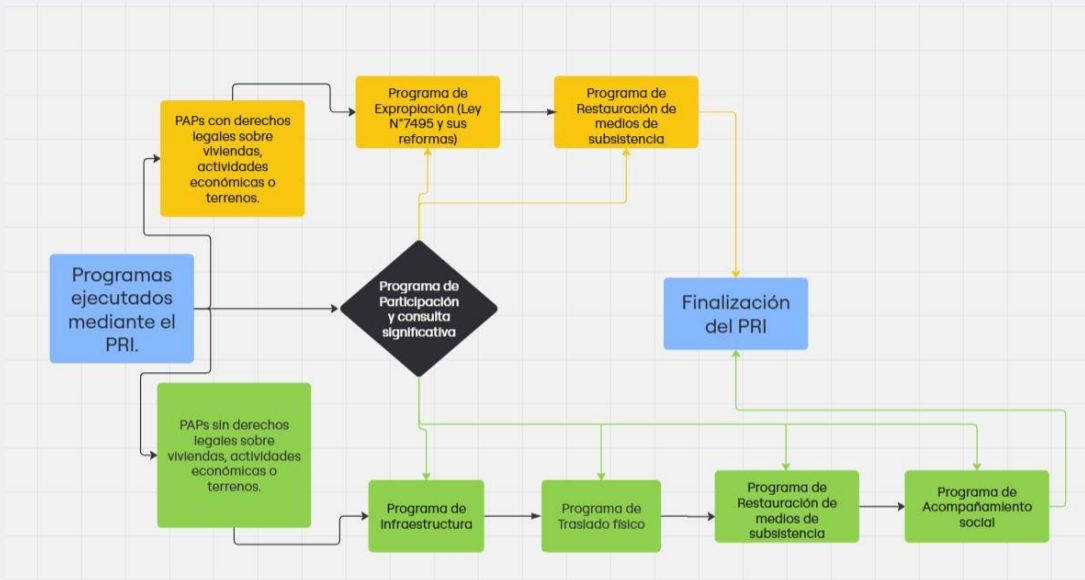
En la PMR, se hace énfasis en la importancia de los conflictos y los mecanismos de resolución y reparación de agravios.

En la siguiente figura se esquematizan los Programas del PRI. En ésta se puede observar cómo el Programa Participación y consulta significativa es el eje transversal a todo el ciclo de vida del PRI.

Con el fin de cubrir a todas las PAPs, se realiza una subdivisión y se conforman dos subgrupos: a) los que cuentan con derechos legales sobre viviendas, actividades comerciales, económicas



o terrenos; b) los que no cuentan con derechos legales sobre estos. De esta manera se logra dar un trato particular a cada segmento, de acuerdo con las características y necesidades específicas.



Finalmente, como principio de transparencia y acceso a la información, se deberá divulgar la PMR en los medios oficiales tanto del INCOFER como del BEI.



Presentación.

El Instituto Costarricense de Ferrocarriles en adelante INCOFER, presenta la Política Marco de reasentamiento (PMR), para el proyecto Tren rápido de pasajeros de Costa Rica.

La PMR se ajusta a la legislación costarricense y a la Norma 6 del Banco de Inversión Europeo (BEI).

Para la elaboración de la PMR, la empresa Meta Engineering, contó con el apoyo de la empresa consultora costarricense: Grupo Unsat Consultores Asociados S.A., liderado por la Ms.C. Lizbeth Navarro Picado, Licenciada en Geografía con énfasis en geografía humana, master en Gestión Ambiental y su equipo de apoyo.

En este esfuerzo por elaborar la PMR, el equipo consultor contó con la colaboración de los profesionales del INCOFER, Ing. Joyce Arguedas Calderón, Encargada de Proyectos Estratégicos; Ing. Daniel Figueroa Arias, Ingeniero de Proyectos Estratégicos, y el Lic. en Derecho Mario Granados Barzuna, Jefe del Departamento Legal del INCOFER, quienes, durante la elaboración de la PMR, mostraron su anuencia a facilitar la información requerida y colaborar activamente en temas claves como la confección de las matrices a) Lagunas entre la legislación costarricense y la Norma 6 del BEI, b) Identificación de impactos y momentos en que se presentan en el proyecto, dado el conocimiento que tienen de la institución que representan y con ello se logró ajustar la legislación costarricense con la Norma 6 del BEI.

Política Marco Reasentamiento (PMR)-TRPCR

Enero 2025
Elaborada por Grupo Unsat
Consultores Asociados S.A
Costa Rica. P.J.3-101-250493



Profesionales responsables del contenido.

Ms.C. Lizbeth Navarro Picado

Gestión Ambiental

Licda. Geógrafa No. 00247

Cédula de identidad No.105560744

Coordinadora Técnica.

Código No. CI 057-1999 - SETENA

Lic. Manuel Villalobos Morales

Trabajador Social No.2530

Cédula de identidad No. 4-0200-0227

Lic. Pablo Acosta Barrantes

Abogado y Notario. No. 22699

Cédula de identidad No.1-1195-0822

Código No. 106-2014 - SETENA

M.Sc. Mario Piedra González

Sociólogo No. 12-0235

Cédula de identidad No. 1-0714-0912

Código No. CI 021-96 - SETENA

Lic. Juan Rivas Navarro

Ingeniero Civil CFIA-IC-22204

Cédula de identidad No.1-1267-0486

Código No. CI-015-11 - SETENA

Contenido

1. ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS	1
2. GLOSARIO	2
3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	12
3.1. Ubicación político administrativa.	13
3.2. Antecedentes.	14
3.3. Consideraciones.	16
3.4. Espacios requeridos para desarrollar el proyecto.	16
3.4.1. Propiedades y terrenos con título de propiedad.	16
3.4.2. Propiedades, servicios y habitantes sin título de propiedad.	17
3.4.3. Situaciones identificadas en áreas inmediatas al DF	18
4. REVISIÓN DE LA LEGISLACIÓN INTERNACIONAL, NACIONAL Y LOS REQUISITOS INSTITUCIONALES QUE RIGEN LA ADQUISICIÓN, EXPROPIACIÓN, COMPENSACIÓN Y REASENTAMIENTO DE TIERRAS.	20
4.1. Jerarquía de las leyes en Costa Rica.	20
4.1.1. La Constitución Política de la República de Costa Rica.....	20
4.1.2. Tratados internacionales, ratificados por Costa Rica.	22
4.2. Marco legal costarricense para la adquisición de tierras, el reasentamiento y la expropiación.	24
4.2.1. Ley No. 7428. Ley de la Contraloría General de la República.	24
4.2.2. Ley No. 6815. Ley de la Procuraduría General de la República.....	25
4.2.3. Ley No. 6227. Ley General de Administración Pública.	25
4.2.4. Ley número 7495. Ley de Expropiaciones y sus reformas.	26
4.2.5. Ley No. 9462. Reforma la Ley de Expropiaciones y la Ley de Notificaciones Judiciales.	27
4.2.6. Ley No. 9286. Reforma integral a la Ley No.7495 Ley de Expropiaciones.	30
4.2.7. Ley No. 2825. Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER).	31
4.2.8. Decreto Ejecutivo No. 43051-MOPT. Declaratoria de interés público del proyecto tren rápido de pasajeros (TRP).....	31
4.2.9. Permiso de uso del Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER).	31
4.2.10. Ley No. 7935. Ley Integral para la Persona Adulta Mayor.	32
4.2.11. Reglamento a la Ley N° 7935. La Ley Integral para la Persona Adulta Mayor.	32
4.2.12. Ley No. 9394. Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores.	32
4.2.13. Ley No. 5662. Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares.	33



4.2.14.	Ley No. 7739 Código de Niñez y adolescencia.	33
4.2.15.	Ley No. 30. Código civil.	33
4.2.16.	Ley No. 7554. Ley Forestal	33
4.2.17.	Decreto ejecutivo No. 37070 Código Sísmico.	34
4.2.18.	Ley No. 6119. Código Antisísmico en Obras Civiles.	34
4.2.19.	Ley No, 7052. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda).	35
4.2.20.	Decreto No. 43713 – MP- MIVAH. lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del sistema financiero nacional para la vivienda. 37	
4.2.21.	Reglamento No. 530. Reglamento de Avalúo. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.....	43
4.2.22.	Ley 7554. Orgánica del ambiente y Decreto No. 43898- -MINAE-S- MOPT-MAG-MEIC. Reglamento de evaluación, control y seguimiento ambiental.	43
4.2.23.	Decreto No. 43898- -MINAE-S- MOPT-MAG-MEIC. REGLAMENTO DE EVALUACIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL.	44
4.2.24.	Política de Bonos de Vivienda.	44
4.2.25.	Normativa específica del INCOFER Y sistema ferroviario.....	45
4.2.26.	Ley No. 5395. Ley General de Salud.	46
4.2.27.	Ley 7600. Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad	48
4.2.28.	Ley No. 7142. Ley de Promoción de la Igualdad Social de la Mujer	49
4.2.29.	Sentencias de la Sala Constitucional con relación al tema Patentes.....	49
4.2.30.	Opiniones jurídicas	50
4.2.31.	Reglamento de construcciones.	51
4.3.	Instituciones que podrían intervenir en el proceso.	52
4.3.1.	El Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS).	53
4.3.2.	Ministerio de Salud.	53
4.3.3.	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH).	53
4.3.4.	Banco Hipotecario de la Vivienda.	53
4.3.5.	Municipalidades.	54
4.3.6.	El Patronato Nacional de la Infancia (PANI).	54
4.3.7.	El Instituto Nacional de las Mujeres (INAMU).	54
4.3.8.	Consejo Nacional para personas con discapacidad (CONAPDIS).	54
4.4.	Organizaciones que podrían estar presentes en las comunidades.	55
4.4.1.	Asociaciones de desarrollo.	55



4.4.2.	Grupos de seguridad comunitaria.....	55
4.4.3.	El Consejo Nacional para la atención del adulto mayor (CONAPAM).....	55
4.4.4.	Programa de Alimentación y Nutrición del Escolar y del Adolescente (PANEA) 55	
4.4.5.	Grupos organizados.....	56
4.5.	Marco institucional para la adquisición, expropiaciones y reasantamiento.	56
5.	REQUISITOS DEL BEI PARA EL REASENTAMIENTO.	58
5.1.	Objetivo y disposiciones.	58
5.2.	Ámbito de Aplicación.....	59
5.3.	Requisitos generales.....	60
5.4.	Requisitos específicos.....	60
5.5.	Criterios de elegibilidad.....	60
5.6.	Censo, situación socioeconómica de partida y fecha límite.	61
5.7.	Valoración, indemnización y restauración de medios de subsistencia.....	61
5.8.	Emplazamientos de Reubicación.....	64
5.9.	Participación de las partes interesadas y divulgación de información.	64
5.10.	Mecanismo de reclamación.....	65
5.11.	Desalojos.....	66
5.12.	Grupos vulnerables y dimensiones de género.	67
5.13.	Requisitos de planificación.....	67
5.14.	Entidades responsables del reasentamiento.	68
5.15.	Seguimiento y evaluación	68
5.16.	Reasentamiento involuntario.....	69
5.17.	Personas afectadas por el proyecto (PAPs).	69
6.	POLITICA MARCO DE REASENTAMIENTO (PMR).....	71
6.1.	Principios básicos de la PMR.	71
6.2.	Objetivo general del PMR.	73
6.3.	Información socioeconómica, Censo y LB.....	73
6.3.1.	Información socioeconómica.....	73
6.3.2.	El Censo.	74
6.3.3.	Línea Base (LB).	76
6.4.	Posibles impactos sociales.....	80
6.4.1.	Impactos positivos y negativos	80
6.4.2.	Impactos en los grupos vulnerables.	81
6.5.	Preparación e implementación del reasentamiento involuntario.	81

6.5.1.	Tipologías.....	83
6.6.	Evaluación de pérdidas.....	84
6.7.	Consulta pública, participación y divulgación.....	84
6.7.1.	Consulta pública.....	85
6.7.2.	Participación.....	85
6.7.3.	Divulgación.....	86
6.7.4.	Confidencialidad de la información.....	86
6.8.	Mecanismos de consultas y reclamaciones.....	87
6.8.1.	Consultas.....	87
6.8.2.	Reclamos.....	88
6.8.3.	Atención de quejas.....	88
6.8.4.	Línea telefónica.....	88
6.8.5.	Dirección electrónica.....	89
6.8.6.	Agotar la vía administrativa.....	89
6.9.	Seguimiento y evaluación.....	89
6.9.1.	Seguimiento.....	89
6.9.2.	Evaluación.....	90
6.10.	Identificación de las lagunas entre los requisitos legales e institucionales nacionales y las Normas del BEI.....	90
7.	POBLACION ESTIMADA, IMPACTOS Y CATEGORÍAS DE ELEGIBILIDAD ..	99
7.1.	Características de la población considerada.....	99
7.1.1.	Características.....	99
7.1.2.	Afectaciones.....	100
7.2.	Estimación de la población desplazada.....	102
7.3.	Adquisición de tierras y categorías probables de impacto.....	103
7.4.	Criterios de elegibilidad para las distintas categorías.....	105
8.	DERECHOS Y COMPENSACIONES.....	106
8.1.	Matriz de derechos.....	107
8.2.	Métodos de valoración de activos y cálculo de compensaciones.....	114
8.2.1.	Método de valoración de activos.....	114
8.2.2.	Cálculo para pagos de compensaciones y consideraciones relacionadas.....	115
9.	CONFLICTOS, MECANISMOS DE RESOLUCIÓN Y REPARACION DE AGRAVIOS.....	116
9.1.	Conflictos.....	116
9.1.1.	Prevención del conflicto.....	118
9.1.2.	Mecanismos de resolución alternativa de conflictos.....	119

9.1.3.	Conciliación	120
9.1.4.	Mediación	120
9.1.5.	Arbitraje	120
9.1.6.	Vías administrativas	121
9.1.7.	Tribunales de justicia.	121
9.2.	Reclamaciones y afectaciones.	121
9.2.1.	Reclamaciones por acceso a la información.	122
9.2.2.	Reclamaciones por derechos.	123
9.2.3.	Reclamaciones por indemnizaciones.	123
9.2.4.	Reclamaciones por reubicación.	123
9.2.5.	Afectaciones	123
9.2.6.	Resolución de agravios	124
9.3.	Responsabilidades organizativas.	124
9.3.1.	Fase preparatoria	124
9.3.2.	Fase de implementación.	125
9.3.3.	Fase de cierre.	128
9.4.	Calendario o Cronograma.	128
9.5.	Seguimiento y evaluación	132
9.5.1.	Seguimiento interno	132
9.5.2.	Seguimiento externo	132
9.5.3.	Evaluación final	133
9.5.4.	Indicadores de seguimiento.	133
10.	PRESUPUESTO ESTIMADO Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO	136
11.	PROGRAMAS DE LA POLITICA MARCO DE REASENTAMIENTO	138
11.1.	Programas	138
11.2.	Programa de participación y consulta Significativas.	140
11.2.1.	Objetivos.	140
11.2.2.	Partes interesadas	140
11.2.3.	Consultas sobre mecanismo de resolución de conflictos.	141
11.2.4.	Resumen de las principales acciones.	141
11.2.5.	Indicadores y medios de verificación.	141
11.3.	Programa de expropiaciones	142
11.3.1.	Objetivo	143
11.3.2.	Partes interesadas.....	143
11.3.3.	Principales acciones.....	144

11.3.4.	Indicadores y medios de verificación.	144
11.4.	Programa de infraestructura.	144
11.4.1.	Objetivo	146
11.4.2.	Partes interesadas.....	147
11.4.3.	Principales acciones.....	147
11.4.4.	Indicadores y medio de verificación.	147
11.5.	Programa de traslado físico de las familias.	147
11.5.1.	Objetivos	148
11.5.2.	Partes interesadas.....	148
11.5.3.	Principales acciones.	148
11.5.4.	Indicadores y medio de verificación.	149
11.6.	Programa de Restauración de medidas de subsistencia.....	149
11.6.1.	Objetivos.	149
11.6.2.	Partes interesadas.....	150
11.6.3.	Principales acciones.	150
11.6.4.	Indicadores y medio de verificación.	150
11.7.	Programa de acompañamiento Social.	150
11.7.1.	Objetivos.	151
11.7.2.	Población meta.	151
11.7.3.	Principales acciones.....	151
11.7.4.	Indicadores y medio de verificación.	152
12.	FUENTE DE CONSULTA.	153
13.	Anexo 1. Ficha técnica	154

Índice de Tablas

Tabla 1	Número de habitaciones según área tributaria, dentro de una urbanización.	52
Tabla 2	Número de habitaciones según área tributaria fuera de una urbanización.	52
Tabla 3	Reasentamiento origen vs destino.....	80
Tabla 4	Lagunas entre la Legislación nacional vs Norma 6 BEI.	92
Tabla 5	Grado de vulnerabilidad.	104
Tabla 6	Criterios del BEI para ingreso a la LB.....	105
Tabla 7	Identificación de impactos y momentos en que se presentan.	107
Tabla 8	Características de la escucha activa.	117
Tabla 9	Características de la escucha asertiva.	118
Tabla 10	CALENDARIO/CRONOGRAMA.	129
Tabla 11	Indicadores de los programas del PRI.....	134
Tabla 12	Descripción de los programas del PRI.	138



Tabla 13 Resumen de las principales acciones del programa: Participación y Consulta Significativa.....	141
Tabla 14 Indicadores y medios de verificación del programa: Participación y Consulta Significativa.....	141
Tabla 15 Resumen de las principales acciones del programa: Expropiaciones.....	144
Tabla 16 Indicadores y medio de verificación del programa: Expropiaciones.....	144
Tabla 17 Resumen de las principales acciones del programa: Infraestructura.....	147
Tabla 18 Indicadores y medio de verificación del programa: Infraestructura.....	147
Tabla 19 Resumen de las principales acciones del programa: Traslado físico de familias.....	148
Tabla 20 Indicadores y medios de verificación del programa: Traslado físico de familias.....	149
Tabla 21 Resumen de las principales acciones del programa: Restauración de medios de subsistencia.....	150
Tabla 22 Indicadores y medio de verificación del programa: Restauración de medio de subsistencia.....	150
Tabla 23 Resumen de las principales acciones del programa: Acompañamiento social.....	151
Tabla 24 Indicadores y medios de verificación del programa: Acompañamiento social.....	152

Índice de Figuras

Figura 1 Rutas del tren, noviembre 2024.....	13
Figura 2 Tren al Atlántico a inicio del siglo XX.....	15
Figura 3 Principios del reasentamiento.....	71
Figura 4 Evitar y prevenir en el reasentamiento.....	72
Figura 5 Corregir y mitigar en el reasentamiento.....	72
Figura 6 Compensar en el reasentamiento.....	73
Figura 7 Fases de ejecución.....	79
Figura 8 Aspectos por considerar en el PRI.....	83
Figura 9 Mecanismos de comunicación.....	117
Figura 10 Procedimientos para resolución alternativa de conflictos.....	119
Figura 11 Tipos de reclamaciones.....	122
Figura 12 Mecanismos para atención de las PAPs.....	125
Figura 13 Propuesta de ejecución del PRI.....	139
Figura 14 Infografía del proceso de expropiación.....	143
Figura 15 Variables técnicas del programa de infraestructura.....	146

1. ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

Siglas	Descripción
AyA	Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
AAS	Aspecto ambiental significativo.
APC	Sistema Administrador de Proyectos de Construcción (Plataforma del CFIA)
BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda.
BEI	Banco Europeo de Inversiones.
BDR	Base de Datos de Reasentamiento.
CI	Comisión interinstitucional.
CONAPDIS	Consejo Nacional para personas con discapacidad.
CONAPAM	Consejo Nacional de la persona adulta mayor.
CNE	Comisión Nacional de Emergencias.
CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
DDHH	Derechos Humanos.
DF	Derecho ferroviario.
DINADECO	Dirección Nacional de Desarrollo de la Comunidad.
EIA/ EIAS	Evaluación de Impacto ambiental / Evaluación de Impacto Ambiental y Social.
EMT	Estudio de mercado de terrenos.
EsIA	Estudio de Impacto ambiental.
FL	Fecha límite.
FODESAF	Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares.
FPR - PMR	Marco de Política de Reasentamiento / Política Marco de Reasentamiento.
GAM	Gran Área Metropolitana.
INAMU	Instituto Nacional de las mujeres.
INCOFER	Instituto Costarricense de Ferrocarriles.
INDER	Instituto de Desarrollo Agrario.
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos.
LB	Línea Base.
MINSA	Ministerio de Salud.
MIVAH	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
MOPT	Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
PAM	Persona adulta mayor.
PANI	Patronato Nacional de la Infancia.
PAP (PAPs)	Persona/Personas/Población afectada por el proyecto.
PEN	Programa Estado de La Nación.
PME	Persona menor de edad.
PRI	Plan de Reasentamiento Involuntario.
PGA	Plan de Gestión Ambiental.
SINIRUBE	Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado.
TdR	Términos de referencia.
TRPCR	Tren rápido de pasajeros de Costa Rica.
UE	Unidad Ejecutora del proyecto TRP.

2. GLOSARIO

Adquisición de tierras: hace referencia a todos los métodos de obtención de tierras para los fines del proyecto, los cuales pueden incluir la compra directa, la expropiación de terrenos y activos y la adquisición de derechos de acceso temporales o permanentes como: servidumbres, derechos de paso y restricciones de acceso a zonas protegidas y a otros lugares. (Normas medioambientales y sociales del BEI. 2022).

Aparcero, aparcería: contrato por el que el titular de una finca o una explotación cede su uso o disfrute, o el de alguno de sus aprovechamientos: ganado, maquinaria e instalaciones; conviniendo con el aparcero un reparto de los productos por partes proporcionales a sus respectivas aportaciones. Contrato consensual, bilateral y oneroso, por el cual una parte (dueño o aparcerista) cede a otra (aparcero) un bien productivo o unos elementos de producción a cambio de recibir una parte de los frutos que produce o de las utilidades que le reporta. (Diccionario Panhispánico del español jurídico).

<https://dpej.rae.es/>

Área de Proyecto (AP): espacio geográfico en el que se circunscriben las edificaciones o acciones de la actividad, obra o proyecto, tales como: las obras de construcción, instalaciones, caminos, sitios de almacenamiento y disposición de materiales y otros. El AP puede ser neta cuando el espacio ocupado por las edificaciones y acciones es igual al área de la finca a utilizar, y se dice que es total cuando el área de la finca a utilizar es mayor que el espacio de las obras o acciones a desarrollar. Decreto no. 43898- MINAE-S- MOPT-MAG-MEIC. Reglamento de Evaluación, control y seguimiento ambiental.

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=99253&nValor3=135644&strTipM=TC

Aspecto ambiental significativo: son los impactos ambientales relevantes de la evaluación ambiental, a los que SI o SI se les debe identificar medida de control ambiental.

Avalúo: es la determinación técnica del valor de un bien o derecho, referido a una moneda de curso legal y a una fecha determinada y cuya vigencia será de un año, contados a partir de la fecha del acto de valoración, considerando para la disminución de ese periodo lo establecido en la Directriz DIVAL/183-2012 denominada Guía de Valoraciones. Reglamento de avalúo, artículo 2, inciso b.

BANHVI: es una entidad de Derecho Público, de carácter no estatal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) dedicado exclusivamente al financiamiento de vivienda para los sectores de menores ingresos del país y de la clase media.

https://www.banhvi.fi.cr/quienes_somos/ (Tomado del sitio oficial el 28 de octubre del 2024 a las 17:29 horas).

Bienes demaniales: los bienes de dominio público o demaniales son aquellos que “no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres”. Opinión Jurídica: 090-J del 30/06/2022. Tomado de SINALEVI, el 13 de enero del 2025^a las 10:03 horas.

<http://www.pgrweb.go.cr/scij>

Censo: proceso metodológico de recolección de datos demográficos, sociales, económicos y culturales de la PAP/PAPs; y por tanto habita o percibe algún tipo de beneficio del AP del DF. De acuerdo con el ítem 20 de la norma 6 del BEI, el Censo cubrirá la población total de personas afectadas por el proyecto y contendrá un inventario de todas las pérdidas (activos, empresas, acceso a recursos naturales o culturales o servicios, etc.). El Censo incluirá a los usuarios de recursos estacionales que no estén presentes en el momento de su aplicación, pero que tengan una pretensión legítima sobre los terrenos.

CONAPAM: es una institución pública del Estado costarricense. Rector en envejecimiento y vejez, adscrito a la Presidencia de la República y con personalidad jurídica instrumental para cumplir con los fines y funciones establecidos en la Ley No. 7935 Ley Integral de la Persona Adulta Mayor del 19 de octubre de 1999². <https://conapam.go.cr/>

Comisión interinstitucional (CI): conformada por representantes de las instituciones del Estado que tengan competencia para atender casos que se presenten en el proyecto. Esta comisión deberá ser liderada por el INCOFER y conformada por al menos las siguientes instituciones IMAS, MINSA, PANI, INAMU, MIVAH, CONAPDIS, CONAPAM y Gobiernos locales.

Compensación: retribuir, reparar o contrarrestar los impactos negativos de una actividad, obra o proyecto. Se entiende, así como la reposición de bienes materiales por afectación ante pérdida total o parcial que sufrirán las PAPs de manera directa o indirecta por las obras o actividades del proyecto. Igualmente forma parte de acciones de reparación o retribución, la asistencia adicional o acompañamiento que brinde el proyecto, ya sea por medio de la UE o de quien sea delegado el seguimiento del PRI.

Compromisos Ambientales: conjunto de medidas ambientales a las cuales se compromete el desarrollador de una actividad, obra o proyecto; a fin de prevenir, corregir, mitigar, minimizar o compensar los impactos ambientales que pueda producir la actividad, obra o proyecto sobre el ambiente en general, o en algunos de sus componentes específicos. Constan de un objetivo y las tareas o acciones ambientales para su cumplimiento dentro de un plazo dado, y deberán expresarse también en función de la inversión económica a realizar. Decreto No. 31849.

Criterio de elegibilidad: conjunto de dimensiones y variables que establecen el derecho a ser sujeto de aplicación de medidas de compensación definidas para las PAP/PAPs, según las tipologías de abordaje identificadas para el proyecto TRPCR.

Comunidad receptora: grupo de personas vecinas que residen en el sitio donde se ubica el inmueble donde serán trasladadas las familias que serán objeto del reasentamiento involuntario.

Daño patrimonial: consecuencia de la lesión de un bien jurídico que puede ser patrimonial (bienes susceptibles de valor pecuniario, o extra patrimonial; derechos personalísimos del damnificado). Así definido por el Centro de Información Jurídica en Línea.

Demolición: para efectos de la PMR, corresponde a la identificación de los sitios, donde según el diseño final, corresponderá demoler para dar paso a las obras constructivas, posterior al PRI.

Derecho ferroviario (DF): derecho de vía definido por la Ley No. 7001, Artículo 42. Reglamento Dimensión Derecho de Vía Ferrocarriles Nacionales, en el cual se consideran tramos y características. Ver apartado 4.2.17 del presente informe.

Desarrollador /Promotor: de acuerdo con la SETENA: es la persona física o jurídica, pública o privada, que legalmente está facultada para llevar a cabo la actividad, obra o proyecto, quien funge como proponente de la misma ante la SETENA y tiene interés directo en llevarla a cabo. Es asimismo quien asumirá los compromisos ambientales y será responsable directo de su cumplimiento. Decreto No. 31849. De acuerdo con el BEI, es el ente (organización, institución) que impulsa o presenta un proyecto para financiamiento.

Empleo informal: incluye todo trabajo remunerado (p.ej. tanto autoempleo como empleo asalariado), que no está registrado, regulado o protegido por marcos legales o normativos; así como también trabajo no remunerado llevado a cabo en una empresa generadora de ingresos. Los trabajadores informales no cuentan con contratos de empleo seguros, prestaciones laborales, protección social o representación de los trabajadores.

<https://www.oitcinterfor.org/taxonomy/term/3366>

Estudio de impacto ambiental (EslA): es un instrumento técnico de la evaluación de impacto ambiental, cuya finalidad es la de analizar la actividad, obra o proyecto propuesto, respecto a la condición ambiental del espacio geográfico en que se propone y, sobre esta base, predecir, identificar y valorar los impactos ambientales significativos que determinadas acciones puedan causar sobre ese ambiente, y a definir el conjunto de medidas ambientales que permitan su prevención, corrección, mitigación, o en su defecto compensación de lograr la inserción más armoniosa y equilibrada posible entre la actividad, obra o proyecto propuesto y el ambiente en que se localizará. Decreto No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC. (Tomado del sitio oficial de la SETENA y de SINALEVI, el 3 dic. 2024.

Estudio de mercado de terrenos (EMT): estudio técnico que se deberá realizar una vez conocida la LB y si se requiere reubicar familias vulnerables. Este estudio permitirá conocer con antelación, el comportamiento y la disponibilidad de opciones de vivienda que hay en lugares cercanos al sitio del asentamiento informal. Por otra parte, permitirá conocer el mercado de la vivienda, para definir el precio estimado y máximo que deberá considerarse como compensación. Este EMT, se considera muy importante ya que los precios del suelo y la vivienda varían considerablemente entre los cantones, por ejemplo, no es lo mismo el valor del m2 en Cartago que en Tibás, San Pablo de Heredia que en el centro de Alajuela. se deberá considerar en este estudio la disponibilidad de servicios, instalaciones e infraestructuras; sanidad

y educación, así como oportunidades de empleo local, disponibilidad de recursos naturales, seguridad alimentaria y de abastecimiento de agua.

Evaluación de Impacto Ambiental (EIA): procedimiento administrativo científico - técnico que permite identificar y predecir cuáles efectos ejercerá sobre el ambiente, una actividad, obra o proyecto; cuantificándolos y ponderándolos para conducir a la toma de decisiones. Decreto No. 43898.

Expropiación forzosa: por causa de interés público legalmente comprobado. La expropiación 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. Ley de Expropiaciones No. 7495.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=24321

Familia: entendida en este estudio como el concepto amplio: grupo de personas vinculadas por relaciones de matrimonio, parentesco, convivencia o afinidad, que hace vida en común, ocupando la totalidad de una vivienda.

Fecha límite (FL): se establece principalmente para determinar quiénes son las personas afectadas por el proyecto y su elegibilidad. (Normas medioambientales y sociales del BEI. 2022). Es la fecha calendario máxima para incluir a las PAP/PAPs como beneficiarios de las medidas de mitigación y compensación, consideradas para el PRI.

Garantía ambiental: instrumento financiero depositado en favor del Estado de conformidad con la normativa vigente, para resguardar la aplicación de medidas ambientales de corrección, mitigación o compensación por daños o impactos ambientales negativos no controlados por la actividad, obra o proyecto. Dicho depósito se deberá llevar a cabo en favor de la SETENA en la cuenta de Fondos de Custodia del Fondo Nacional Ambiental. Decreto No. 43898.

Género: hace referencia a los atributos, expectativas, normas y oportunidades sociales, de comportamiento y culturales asociados al hecho de ser hombre, mujer, o al sexo, orientación sexual o identidad sexual o de género de las personas. (Normas medioambientales y sociales del BEI. 2022).

Grupos Vulnerables: grupos o personas que pueden verse más perjudicados por los impactos del proyecto que otros debido a la discriminación, marginación y/o exclusiones existentes en función de sus características socioeconómicas, tales como, entre otras: sexo, orientación sexual, género, identidad de género, casta, origen racial, étnico, indígena o social, características genéticas, edad, nacimiento, discapacidad, religión o creencia, opinión política o de cualquier otro tipo, activismo, pertenencia a una minoría nacional, afiliación a un sindicato o cualquier otra forma de organización de trabajadores, propiedad, nacionalidad, idioma, estado civil o familiar, estado de salud, condición de migrante o situación económica. (Normas medioambientales y sociales del BEI. 2022).

Indicadores: un indicador es una comparación entre dos o más tipos de datos que sirve para elaborar una medida cuantitativa o una observación cualitativa. Esta comparación arroja un valor, una magnitud o un criterio que tiene

significado para quien lo analiza. Los indicadores se utilizan en diversos ámbitos. Un ejemplo básico de indicador es el porcentaje. Otros indicadores comunes pueden ser la tasa de empleo, la tasa de desempleo, la tasa de actividad, la tasa de informalidad, por mencionar algunos.

Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS). es una institución autónoma de Costa Rica que busca resolver la pobreza extrema en el país. Ejecuta programas y proyectos con abordaje multidimensional que promueven el desarrollo inclusivo, solidario, para la población en situación de pobreza y pobreza extrema. Ley de creación del IMAS. No. 4760.

<https://www.imas.go.cr/es/general/sobre-la-institucion>.

Línea base (LB): es un instrumento que permite planificar, implementar y monitorear los proyectos de reasentamiento de manera que se minimicen los impactos negativos y se optimicen las oportunidades de desarrollo para las PAPs. Es el punto de referencia fijo que se utiliza para comparar el rendimiento del proyecto a lo largo del tiempo. En el caso del proyecto TRPCR, se considera que para conocer a las PAP/PAPs, se deberá realizar el levantamiento de información mediante un Censo con un instrumento de encuesta que facilite la consulta. De esta forma se tendrá una descripción detallada de las PAP/PAPs, la cual será considerada en el reasentamiento; cantidad total de PAP/PAPs, así como las características y el contexto social, económico y cultural en que se desenvuelven. Tiene como objetivo, proporcionar comprensión de la situación inicial del proyecto antes de la intervención, lo que facilita diseñar medidas adecuadas para mitigar los impactos adversos del reasentamiento, establecer planes de compensación justos y asegurar que las PAP/PAPs no queden en situación más desventajosa de cómo estaban antes del desplazamiento.

Lucro cesante: es una forma de daño patrimonial que consiste en la pérdida de una ganancia legítima o de una utilidad económica por parte de la víctima o de sus familiares como consecuencia del daño, y que ésta se habría producido si el evento perjudicial no se hubiera verificado. Es, por lo tanto, lo que se ha dejado de ganar y sucedido un daño. El lucro cesante ocurre cuando hay una pérdida de una perspectiva cierta de un beneficio que se iba a recibir. Guía Mínima para la emisión de la certificación de variables para el cálculo del Lucro Cesante (Interrupción de la Actividad Lucrativa). Circular No. 31 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica. SINALEVI 22 DIC 2024.

Medidas de Mitigación: son aquellas acciones destinadas a disminuir los impactos ambientales y sociales negativos, de tipo significativo, ocasionados por la ejecución y operación de una actividad, obra o proyecto y que deben ser aplicadas al AP. Decreto No. 43898.

Medidas de Prevención: son aquellas acciones destinadas a evitar la ocurrencia, producción o generación de impactos negativos causados por el desarrollo de una actividad, obra o proyecto y que deban ser aplicadas en el AP total de la actividad, obra o proyecto y al AID y AII. Decreto No. 43898.

Medios de subsistencia: se entiende la gama completa de medios que las personas, familias y comunidades utilizan para garantizar sus condiciones de vida, como vivienda, alimentación, ropa y otros. (Normas medioambientales y sociales del BEI. 2022).

Normas del BEI: es el conjunto de las once normas medioambientales y sociales definidas por el Banco Europeo de Inversión que aplican en los proyectos que financia.

PAP/PAPs. Persona, personas o Población afectada por el proyecto:

“Por persona afectada por el proyecto se entenderá toda persona y/o comunidades afectadas por el reasentamiento involuntario. El término incluye a todos los miembros de un hogar (mujeres, hombres, niñas, niños, incluidas varias generaciones en caso de grupos familiares extensos); el propietario y los empleados de un negocio; los miembros de un grupo étnico minoritario; arrendatarios; propietarios de tierras y aparceros; colonos informales (es decir, que carecen de títulos formales); titulares de derechos consuetudinarios sobre la tierra; operadores de negocios/vendedores informales y sus empleados/asistentes.” El BEI, norma 6.

En consecuencia, la definición anterior engloba lo siguiente: afectación en sus bienes materiales o no materiales, ambientales, sociales, económicos, culturales; derivados del proyecto de manera parcial o completa, directa o indirecta. Incluye: edificaciones, viviendas, negocios, comercio, propiedades, obras civiles: muros, garajes, tapias, áreas de recreación y embellecimiento; así como toda la diversidad de accesos a edificaciones, propiedades, comercio, actividad comercial y medios de subsistencia, servicios públicos, alquileres, cultivos. Así mismo, trabajadores y otras personas, dependientes de afectaciones directas y por tanto ser PAPs de manera indirecta, al perder o ver limitados sus medios de subsistencia. Este concepto no hace distinción entre propietarios registrales y quienes no lo son. Considera a los grupos vulnerables que podrían enfrentar riesgos por afectación de su situación: socioeconómica, minorías, mujeres, adultos mayores, y personas con algún tipo de discapacidad. Finalmente, no hace distinción entre quienes son propietarios con título de propiedad de quienes no lo tienen.

Partes interesadas: personas y/o comunidades que: i) se vean directa e indirectamente afectadas por el proyecto, incluidos sus representantes legítimos; ii) tengan un interés en el proyecto y/o la capacidad de influir en su resultado, ya sea positiva o negativamente; iii) formen parte del personal del proyecto. (Normas medioambientales y sociales del BEI. 2022).

Participación de las partes interesadas: un proceso inclusivo e iterativo que, en grados diversos, incluya identificación y análisis de las partes interesadas, planificación de actividades de participación, divulgación de información, consulta efectiva y un mecanismo que garantice el acceso a procesos de reclamación y resolución de conflictos. (Normas medioambientales y sociales del BEI. 2022).

Persona con discapacidad: es aquella que tiene una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, que pueden impedir su participación plena y efectiva en la sociedad.

Plan de Gestión Ambiental (PGA): es aquel que se caracteriza por realizar un pronóstico general de los aspectos e impactos ambientales más relevantes que generará la actividad, obra o proyecto a desarrollar, incluye: las medidas ambientales, sus posibles costos, plazos, responsables de aplicación, destinadas a prevenir, mitigar, corregir, compensar o restaurar impactos ambientales que se producirían. Decreto No. 43898.

Población adulta mayor: población mayor de 65 años. INEC-Costa Rica. Encuesta Nacional de Hogares, 2021.

Población vulnerable: grupo de personas que se encuentra en una situación de desprotección o incapacidad frente a amenazas a su condición física, mental o psicológica. Se agrupa en esta categoría a las PAPs que no cuenten con título de propiedad en el lugar donde viven y que por las necesidades del proyecto deban ser reubicadas. Personas de escasos recursos, personas con necesidades especiales, madres jefas de hogar con menores de edad y/o adultos mayores bajo su dependencia.

Precario, precarista: se entenderá que es poseedor en precario, todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida por más de un año, con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. El INDER es el organismo facultado para intervenir en todos los casos de posesión precaria de tierras, y procurará encontrarles solución satisfactoria de acuerdo con las disposiciones establecidas por esta ley. Ley No. 2825. Artículo 92.

Precio justo: considerado en la Ley de Expropiaciones en los artículos 22 y 39.

En el artículo 22 de la mencionada ley considera elementos como:

- 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 los arrendatarios.
- e) Las licencias o los derechos comerciales, si procedieran conforme a la ley, incluidos, entre otros, todos los costos de producción, directos e indirectos, impuestos nacionales, municipales y seguros.
- f) Los permisos y las licencias o las concesiones para la explotación de yacimientos, debidamente aprobados y vigentes conforme a la ley, tomando en cuenta, entre otros, los costos de producción, directos e indirectos, el pago de las cargas sociales, los impuestos nacionales, municipales y los seguros.
- g) El precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área, sobre todo si se tratara de una carretera u otro proyecto similar al de la parte de la propiedad valorada, para comparar los precios del entorno con el de la propiedad que se expropia, así como para obtener un valor homogéneo y usual 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.

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

En el **artículo 39** se indica que las partes podrán aportar al proceso otros elementos de prueba, por ejemplo:



- a) Informes de asociaciones o cámaras de corredores de bienes raíces sobre el bien en cuestión o sobre precios de la zona o de 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 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 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 22 de esta ley. Para ello, el juez podrá apartarse de los dictámenes periciales o de cualquier otra prueba, con tal de revisar el avalúo administrativo.

Finalmente recordar que, en el concepto **precio de mercado**, el mismo puede variar en función de la oferta y la demanda, las condiciones económicas, las expectativas del mercado, los precios de los competidores, los costes de producción y los gastos del negocio.

Procedimiento legalmente vinculante: se entenderá el proceso en virtud del cual el promotor está legalmente facultado para tomar posesión de los bienes inmuebles necesarios para la realización del proyecto y debidamente designados como tales, aun cuando existan reclamaciones o sentencias judiciales pendientes relativas a la adquisición involuntaria o a la valoración de dicho activo. Dentro de estos procedimientos están la adquisición o restricción de derechos sobre las tierras o de derechos de uso del suelo mediante expropiación u otros procedimientos que aplican según la legislación del país. (Normas medioambientales y sociales No. 6, del BEI. 2022).

Proceso de expropiaciones: se aplica según la Ley de Expropiaciones. En la práctica es muy importante considerar que en tramitología se puede tardar incluso hasta un año o más; y las familias no desalojan la propiedad hasta que un juez o jueza declare la entrada en posesión del bien. Por tanto, se recomienda iniciar las gestiones antes de dar el inicio de la obra, de tal forma que se prevean atrasos.

Reasentamiento involuntario: desplazamiento que se produce como consecuencia directa de la adquisición de tierras relacionadas con los proyectos o de la restricción del uso del suelo. Incluye: a) el desplazamiento físico (es decir, la reubicación física, la pérdida de residencia o del refugio), y/o b) el desplazamiento económico (es decir, la pérdida de activos o del acceso a ellos, que da lugar a la pérdida de fuentes de ingresos o medios de subsistencia). El reasentamiento es involuntario cuando las personas o comunidades afectadas (PAP/PAPs) no tienen derecho a rechazar dicho desplazamiento. (Normas medioambientales y sociales del BEI. 2022).

Registro Nacional: órgano adscrito al Ministerio de Justicia y Paz de Costa Rica, a cargo de la actividad registral y geoespacial, así como de administrar las diferentes direcciones de registro bajo su dependencia, entre ellos: Registro Inmobiliario, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Bienes Inmuebles y Registro de la Propiedad Intelectual.

Seguridad social: conjunto de prestaciones sanitarias, sociales y económicas que contribuyen a dotar a las personas de una vida digna y plena. Ley Integral para la Persona Adulta Mayor. Ley No. 7935.

Soluciones tipo- tipologías definidas: abanico de soluciones que previamente se hayan definido para el proyecto según las situaciones similares que se presenten. Por ejemplo, cómo se actúa en relación con las expropiaciones, reubicación de construcciones dentro del DF, demoliciones de tapias, muros, reubicación de servicios, entre otros.

Titulares de los derechos: desde la perspectiva de los derechos humanos, todas las personas y grupos de población que pueden formular pretensiones válidas de sus derechos fundamentales. En el contexto de los proyectos del BEI, se refiere a las personas que se verán, potencial o realmente afectadas de manera adversa por el proyecto. Incluye a las personas, los miembros de la comunidad local, los trabajadores, etc.

Trabajo asalariado: según el artículo 4 del Código de Trabajo de Costa Rica, una persona trabajadora es toda persona física que presta sus servicios materiales, intelectuales o de ambos géneros en virtud de un contrato de trabajo expreso o implícito, verbal o escrito, individual o colectivo (INEC, Documento metodológico de la Encuesta Nacional de Puestos de Trabajo en Comercio y Otros Sectores, 2021). Por tanto, se determina que un trabajador asalariado es el que realiza su labor por una contraprestación que implica un salario o remuneración (**Poder Judicial de Costa Rica, 2020**) y que además cuentan con garantías laborales como: cobertura de seguridad social, protección en caso de accidente, fondo de capitalización laboral, indemnización por despido (cuando sea con responsabilidad patronal), preaviso y auxilio de cesantía, vacaciones, entre otros.

Uso precario: los permisos de uso del dominio público, y los demás actos que reconozcan a un administrado un derecho expresa y válidamente a título precario, podrán ser revocados por razones de oportunidad o conveniencia sin responsabilidad de la Administración; pero la revocación no deberá ser intempestiva ni arbitraria y deberá darse en todos los casos un plazo prudencial para el cumplimiento del acto de revocación. Artículo. 154. Ley General de Administración Pública, Costa Rica. Según la Constitución Política de Costa Rica, artículo 121 inciso 14, párrafo tercero, el DF se encuentra protegido constitucionalmente y por tanto no cabe cederlo. Por esta razón, lo que la Administración permite es dar usos temporales conocidos como usos precarios.

Es un acto administrativo unilateral, caracterizado por su precariedad. Como tal, no representa un derecho real sobre el bien, ni implica la posibilidad de adquirir un derecho sobre el mismo durante el transcurso del tiempo. Es revocable en cualquier momento por razones de oportunidad o conveniencia, sin responsabilidad de la Administración y sin derecho de resarcimiento en favor del permisionario. Se trata de un derecho en condición precaria, producto de la simple tolerancia de la Administración, que actúa en ejercicio de un poder discrecional.



Vivienda digna: es un componente fundamental del derecho a un nivel de vida adecuado. Los criterios para determinar y garantizar unas condiciones de vivienda adecuadas son los siguientes: adecuación, accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, pertinencia cultural, idoneidad de la ubicación, seguridad de la tenencia y acceso a infraestructuras y servicios esenciales. (Normas medioambientales y sociales del BEI. 2022).

Seguridad de la tenencia: hace referencia a la protección de las personas desplazadas frente al desalojo de los nuevos lugares de reasentamiento, mediante la concesión de derechos de tenencia adecuados desde el punto de vista cultural y social. (Normas medioambientales y sociales del BEI. 2022).



3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto TRPCR se estará construyendo principalmente haciendo uso del DF existente, el cual fue constituido como **bien demanial** mediante la ley No. 7001. Este bien es administrado por el Estado costarricense y representado por el INCOFER. En la actualidad están las vías férreas, balasto y traviesas/durmientes, apartaderos y talleres; así como las estaciones, obras complementarias que permiten brindar el servicio de manera regular.

Para el nuevo proyecto se requiere incorporar otros espacios físicos localizados en sitios estratégicos a lo largo del actual DF, lo cual permitirá ubicar otras obras para el servicio. Con lo anterior se busca mejorar la circulación, aumentar la frecuencia y velocidad de las unidades, disminuir el riesgo de accidentes por los mismos trenes, así como prevenir atropellos y colisiones con vehículos que invaden el área de circulación de éstos.

Lo anterior conlleva la optimización del espacio físico y es precisamente esto lo que conlleva a que se revise con atención todo el trazado actual, con el fin de identificar esos espacios y condiciones que permitan consolidar el proyecto.

El INCOFER como desarrollador/promotor del proyecto, ha identificado como Fuente de financiamiento al Banco Europeo de Inversiones (BEI).

El BEI establece como principio NO NEGOCIABLE, que para que un proyecto sea sujeto de financiamiento, el promotor debe cumplir con lo que indican las normas ambientales y sociales.

Dentro de estas normas, está la Norma 6; **Reasentamiento Involuntario**. Ésta establece, que el promotor del proyecto debe presentar la Política Marco de Reasentamiento Involuntario (PMR).

La PMR es un documento de planificación para el cumplimiento de la Norma 6. Con base en lo antes expuesto, el INCOFER presenta al BEI, la PMR para el proyecto TRPCR.

El proyecto TRPCR requerirá de espacio físico para su desarrollo, presentándose dos situaciones: por una parte, sitios fuera del DF que constituyen propiedad privada y por tanto aplican las expropiaciones; o bien, se presentan invasiones del mencionado DF, donde corresponderá las indemnizaciones.

Según la Constitución Política de Costa Rica, el DF no podrá salir del dominio del Estado (artículo 121), y por tanto amparados en la legislación no aplican indemnizaciones dentro del DF. Por otra parte, la Norma 6 del BEI indica que, adicional a la expropiación y en usos dentro del DF, se debe considerar otros elementos adicionales que no forman parte de la Ley de Expropiaciones costarricense.

Lo expuesto en los dos párrafos anteriores, constituyen lagunas o vacíos que deben ser abordados y por tanto la discrepancia se retoma en la Tabla 7 de la presente PMR.

3.1. Ubicación político administrativa.

El TRPCR se localiza en la Región Central del país, en la denominada Gran Área Metropolitana (GAM). Cubre parcialmente los valles Central oriental y Central occidental, separados entre sí por el Alto de Ochomogo, punto más alto del recorrido que realiza este tren.

El proyecto TRPCR, une mediante el sistema ferroviario a las provincias de Alajuela - Heredia - San José - Cartago, facilitando el transporte directo entre los siguientes catorce cantones: Paraíso, Cartago, La Unión, Curridabat, Montes de Oca, San José, Goicoechea, Tibás, Santo Domingo, San Pablo, Heredia, Flores y Alajuela. En una etapa posterior se contempla ampliar el servicio al cantón Belén. De acuerdo con la división político administrativa de Costa Rica, los cantones están conformados por distritos, por lo que en el área del proyecto hay 14 Concejos municipales y una gran cantidad de Concejos de Distrito. Cada distrito tiene un síndico quien es el representante del mismo ante el Concejo Municipal. Esta información es muy importante para efectos de la comunicación del proyecto con las comunidades, tema que será retomado en apartados más adelante.

Actualmente el tren interurbano cubre las rutas de Alajuela - Heredia - San José; San José - Cartago; y Curridabat - Pavas - Belén, tal como lo muestra la siguiente figura.



Figura 1 Rutas del tren, noviembre 2024.

El sistema de transporte de pasajeros tiene dos estaciones principales: la Estación del Pacífico y la Estación del Atlántico. Como se verá más adelante esos nombres obedecen al origen del sistema ferroviario de Costa Rica.



Construcción por fases.

Para efectos constructivos del proyecto se han definido las siguientes fases.

- Línea 1 extendida: Paraíso - Pacífico
- Línea 2: Atlántico - Alajuela Centro.

A modo de información se destaca que, en una segunda fase (*la cual no forma parte del actual proyecto*), se contempla el desarrollo de las siguientes líneas:

- Línea 3: Atlántico - Ciruelas.
- Línea 4: Alajuela - Ciruelas.
- Línea 5: Ciruelas - El Coyol.

Con el fin de conocer el sitio donde se planifica construir el proyecto, se realizaron recorridos en las líneas 1 y 2, así como la sección comprendida entre las estaciones del Atlántico y Pacífico, ambas en el centro urbano de San José.

3.2. Antecedentes.

El servicio de trenes que existió con gran suceso desde sus orígenes en el año 1910 hasta el año 1995, consistía en la prestación de servicios hacia las principales ciudades portuarias del país. Por una parte, la estación al Atlántico representaba el punto de partida y llegada de trenes hacia Limón y por otra, la estación del Pacífico que permitía el desplazamiento hacia Puntarenas, en el Pacífico Central costarricense.

[\(https://micostaricadeantano.com/2016/08/21/historia-del-ferrocarril-en-costa-rica/\)](https://micostaricadeantano.com/2016/08/21/historia-del-ferrocarril-en-costa-rica/).



Figura 2 Tren al Atlántico a inicio del siglo XX.

En el año 2005 y con grandes limitaciones, el INCOFER retomó el servicio de pasajeros, ofreciendo el servicio entre las cuatro provincias que se localizan en la GAM, haciendo uso del mismo DF creado desde sus orígenes.

El DF es propiedad del Estado y constituye un bien demanial irrenunciable, protegido por la Ley No. 7001. Sin embargo, cabe pensar que durante el periodo en que no funcionaron los trenes, se presentaron usos ilegales del mismo por terceras personas ya sea físicas o jurídicas y eso podría explicar en parte el panorama que se presenta en la actualidad, con presencia de muros, jardines, accesos para vehículos en viviendas, construcciones y accesos a viviendas, condominios, comercios o propiedades; así como, actividades comerciales, usos agrícolas, asentamientos humanos informales, entre otros que se logran observar.

Lo anotado anteriormente deberá ser verificado una vez que se cuente con el diseño final, ya que el ancho del DF no es estándar en todo el recorrido, (Ley No. 7001; Reglamento sobre la dimensión de los derechos de vía en los ferrocarriles nacionales y disposiciones preliminares).

Esta anotación adquiere gran relevancia ya que, si no se conoce el ancho específico en algún sitio, no es posible saber con certeza, a simple vista, si una construcción está dentro del DF. Por lo anterior, la incertidumbre se mantendrá hasta que se cuente con el diseño final de la obra y se conozca el espacio físico que se requiere utilizar para la ejecución de las mismas.

3.3. Consideraciones.

Se identifican situaciones que deberán ser resueltas a la mayor brevedad.

- Existencia de la Ley No. 7001 y pronunciamientos de la Procuraduría General de la República, en relación con bienes demaniales o de dominio público. Al ser creado mediante ley, el DF es un **bien demanial**, administrado por el Estado y en este caso representado por el INCOFER.
- Identificación de las PAP/PAPs, con el fin de precisar desde un inicio, mecanismos legales y administrativos que permitan cumplir con la legislación costarricense y a la vez con la **Norma 6 del BEI**, ya que según esta Norma **todas las PAPs deben ser indemnizadas**.

Situaciones que deben ser resueltas, para cumplir con las Normas del BEI y ser sujeto de crédito.

3.4. Espacios requeridos para desarrollar el proyecto.

3.4.1. Propiedades y terrenos con título de propiedad.

En relación con los terrenos inscritos en el Registro de la Propiedad, va a depender del diseño final y el espacio requerido para las obras o giros seguros del tren, como se determine si algún terreno localizado contiguo al actual DF se necesita total o parcialmente.

De acuerdo con las necesidades del proyecto, existen sitios donde lo que se requiere, son franjas de terreno localizados paralelos al actual DF, en sitios estratégicos que permitirán ampliar el ancho del mismo o construir obras complementarias.

Los requerimientos de la construcción del proyecto TRPCR, conllevan a la necesidad de adquirir propiedades privadas, por lo que se deberá establecer el contacto con la o las personas propietarias del terreno, siendo ésta una modalidad válida en Costa Rica.

En esas franjas de propiedades puede presentarse diversos usos del suelo y características, como son: lugares a los que no se les está dando uso, en contraposición a los que se les da un uso intensivo: comercial, residencial, educativo, turístico (hospedaje, recreación, alimentación), mixto, cultivos, servicios de diversa índole desde privados como son los parqueos públicos o instituciones que ofrecen servicios y/o atienden público. En relación con la plusvalía pueden existir lugares desde muy alta hasta muy baja plusvalía.

De estas PAP con títulos de propiedad e inscritos en el Registro de la Propiedad, se requiere contar con la información de propietarios y propiedades y edificaciones, así como el valor de mercado de las mismas, de tal forma que se cumpla con lo que establece la Ley de Expropiaciones, artículo 22.



La existencia de actividades comerciales que se identifican a lo largo del DF, son cubiertas igualmente por la Ley de Expropiaciones y deberán ser reflejadas en el avalúo que realicen los peritos (Ley de Expropiaciones. Artículo 22. Determinación del precio justo.

Dentro de las PAP también es posible que se localicen terrenos del Estado, las Municipalidades, parques o áreas de recreación; así como de instituciones descentralizadas y organizaciones de las comunidades.

En relación con las características, es de esperar que también existan en las áreas cercanas al DF, sitios con topografía ondulada o plana.

En la categoría de servicios, se identifican construcciones para dar soporte a servicios públicos como son la electricidad, agua potable, alcantarillados sanitarios, fibra óptica entre otros, los cuales son administrados por una o varias instituciones o dependencias. Esta categoría agrupa a los servicios que cuentan con planos de ubicación de obras y tuberías, así como los que no los tienen. Esta es la situación que presentan varios prestadores de servicios, por ejemplo, el AyA y algunas ASADAS (sistemas comunales que brindan el servicio de agua potable).

Por lo general los sitios antes mencionados cuentan con propietarios registrales y por tanto son cubiertos por la Ley de Expropiaciones, donde el interesado, presenta documentos probatorios e inicia el trámite judicial y administrativo correspondiente.

En estos terrenos inscritos en el Registro de la Propiedades, podría suceder que el propietario registral no acepte el avalúo y solicite la expropiación completa de la propiedad, aduciendo que la propiedad pierde su funcionalidad, o bien que el avalúo no satisface sus expectativas. Este último caso está considerado en la Ley 9286. Artículo 17.

Igualmente, la revisión del mapa catastral permite identificar situaciones donde coinciden propiedades con el DF, lo que podrían ser invasiones. Sin embargo, corresponderá a etapas más avanzadas del proyecto, cuando se realice el levantamiento topográfico preciso y el diseño de la obra, que se definan las necesidades del proyecto y los casos donde se requiere el terreno para ejecutar las obras.

3.4.2. Propiedades, servicios y habitantes sin título de propiedad.

Esta categoría permite agrupar a propiedades cuyos poseedores no han registrado su propiedad en el Registro Nacional, y tienen posesión y dominio del terreno, sea por derecho posesorio o título traslativo del dominio ejercido por terceros con anterioridad. Se denomina así a las “propiedades en información posesoria” y cuentan con legislación específica.

Asentamientos informales, donde habitan personas vulnerables quienes posiblemente estén invadiendo el DF.



Casos donde los habitantes de viviendas no cuentan con ningún tipo de documento formal que los acredite como propietarios de bienes inmuebles.

Cabe destacar que en apego a la Norma 6 del BEI, todas las personas desplazadas o afectadas por el proyecto, tanto los propietarios registrales como quienes no cuentan con documentación, serán elegibles para determinados tipos de medidas de mitigación.

3.4.3. Situaciones identificadas en áreas inmediatas al DF

Producto de la revisión de mapas, recorridos en tren, en vehículo o a pie, se identifican al menos las siguientes situaciones:

- Viviendas que, aun contando con una salida hacia una vía pública localizada cerca de la propiedad, hacen uso del DF para el acceso en vehículos o a pie.
- Propiedades y viviendas que en algún momento quedaron enclavadas, por lo que a la fecha tienen única y exclusivamente el acceso por el derecho de vía, sin que exista ninguna calle marginal que facilite el paso.
- Viviendas o propiedades que se ubican en zonas de protección de cauces de dominio público y zonas de riesgo por pendiente o cercanía de cuerpos de agua localizados parcial o completamente dentro del DF.
- Viviendas ubicadas dentro del DF, donde se identifican rótulos de venta de algún producto o servicio.
- Algunos acopios temporales de chatarra o residuos valorizables (botellas vacías, latas), que podría ser un negocio informal.
- Extracción de cobre mediante usos rudimentarios como es la quema del material envolvente y el consecuente fuego y humo que afecta a las viviendas vecinas.
- Negocios que podrían contar o no con los permisos exigidos por ley (Permiso de Funcionamiento/ Patente Municipal).
- Actividades con permiso precario, otorgado por el INCOFER, al amparo de la Ley Orgánica del INCOFER y la Ley General de Administración Pública.
- Propiedades localizadas a lo largo del DF, que cuentan con títulos de propiedad y que, de la revisión del catastro, constituyen la gran mayoría.

Si bien es cierto la Ley de Expropiaciones cubre a los bienes inmuebles para las propiedades que resulten afectadas total o parcialmente, también es cierto que algunas de esas propiedades se han extendido hacia el DF (invasión parcial), para construir accesos a garajes, patios, muros y algunas paredes y edificaciones. Siendo así que la ley en mención no cubre estas situaciones.

De acuerdo con la Norma 6 del BEI, ésta establece la jerarquía de EVITAR el reasentamiento siempre que sea posible, por lo que se puntualizan estos sitios para ser considerados en el diseño final, buscando evitar la movilización de los asentamientos.



La PMR se concentra únicamente en las PAP/PAPs de manera directa, y corresponderá a la evaluación ambiental propia del EsIA, definir las áreas de influencia directa e indirecta (AID/ AII) e identificar otras afectaciones ambientales, por ejemplo: temas de ruido o alguna otra molestia o riesgo a que puedan estar expuestas durante la construcción o la operación del proyecto, así como identificar las medidas de control ambiental.



4. REVISIÓN DE LA LEGISLACIÓN INTERNACIONAL, NACIONAL Y LOS REQUISITOS INSTITUCIONALES QUE RIGEN LA ADQUISICIÓN, EXPROPIACIÓN, COMPENSACIÓN Y REASENTAMIENTO DE TIERRAS.

4.1. Jerarquía de las leyes en Costa Rica.

El principio de jerarquía normativa permite establecer el orden de aplicabilidad de las normas jurídicas y el criterio para solucionar las contradicciones que se presenten entre normas de distinto rango. Este principio se encuentra consagrado en el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública, el cual expresamente señala:

ARTICULO 6:

1. La jerarquía de las fuentes del ordenamiento jurídico administrativo se sujetará al siguiente orden:
 - a) La Constitución Política;
 - b) Los tratados internacionales y las normas de la Comunidad Centroamericana;
 - c) Las leyes y los demás actos con valor de ley;
 - d) Los decretos del Poder Ejecutivo que reglamentan las leyes, los de los otros Supremos Poderes en la materia de su competencia;
 - e) Los demás reglamentos del Poder Ejecutivo, los estatutos y los reglamentos de los entes descentralizados; y
 - f) Las demás normas subordinadas a los reglamentos, centrales y descentralizadas.
2. Los reglamentos autónomos del Poder Ejecutivo y los de los entes descentralizados están subordinados entre sí dentro de sus respectivos campos de vigencia.
3. En lo no dispuesto expresamente, los reglamentos estarán sujetos a las reglas y principios que regulan los actos administrativos.

Con base en lo anterior se presenta a continuación algunos de los tratados internacionales ratificados por Costa Rica y posteriormente leyes atinentes y Reglamentos emitidos mediante decreto ejecutivo que deberán ser considerados en la PMR.

4.1.1. La Constitución Política de la República de Costa Rica.

ARTICULO 1. Costa Rica es una República democrática, libre, independiente, multiétnica y pluricultural." Reforma No. 9305 de agosto 2015.

En su numeral 45, prevé la posibilidad de privación de la propiedad privada, por el interés público, tal como es el desarrollo del proyecto, a saber, el numeral citado dicta al respecto:

“ARTÍCULO 45.- La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley” ...

ARTICULO 51- La familia, como elemento natural y fundamento de la sociedad, tiene derecho a la protección especial del Estado. Igualmente, tendrán derecho a esa protección la madre, el niño y la niña, las personas adultas mayores y las personas con discapacidad. Reforma No. 9697, 16 de julio del 2019.

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

4) Aprobar o improbar los convenios internacionales, tratados públicos y concordatos.

Los tratados públicos y convenios internacionales, que atribuyan o transfieran determinadas competencias a un ordenamiento jurídico comunitario, con el propósito de realizar objetivos regionales y comunes, requerirán la aprobación de la Asamblea Legislativa, por votación no menor de los dos tercios de la totalidad de sus miembros.

14) Decretar la enajenación o la aplicación a usos públicos de los bienes propios de la Nación.

No podrán salir definitivamente del dominio del Estado:

- a) Las fuerzas que puedan obtenerse de las aguas del dominio público en el territorio nacional;
- b) Los yacimientos de carbón, las fuentes y depósitos de petróleo, y cualesquiera otras sustancias hidrocarburadas, así como los depósitos de minerales radioactivos existentes en el territorio nacional;
- c) Los servicios inalámbricos;

Los bienes mencionados en los apartes a), b) y c) anteriores sólo podrán ser explotados por la administración pública o por particulares, de acuerdo con la ley o mediante concesión especial otorgada por tiempo limitado y con arreglo a las condiciones y estipulaciones que establezca la Asamblea Legislativa.

Los ferrocarriles, muelles y aeropuertos nacionales - éstos últimos mientras se encuentren en servicio- no podrán ser enajenados, arrendados ni gravados, directa o indirectamente, ni salir en forma del dominio y control del Estado.

15) Aprobar o improbar los empréstitos o convenios similares que se relacionen con el crédito público, celebrados por el Poder Ejecutivo.

Para efectuar la contratación de empréstitos en el exterior o de aquéllos que, aunque convenidos en el país, hayan de ser financiados con capital extranjero, es preciso que el respectivo proyecto sea aprobado por las dos terceras partes del total de los votos de los miembros de la Asamblea Legislativa.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo único de la ley N° 4123 de 31 de mayo de 1968)

4.1.2. *Tratados internacionales, ratificados por Costa Rica.*

- Declaración de derechos humanos. Ratificado por la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Adoptada y proclamada por la Resolución de la Asamblea General 217 A (iii) del 10 de diciembre de 1948. Establece en los siguientes artículos lo siguiente.

ARTICULO 3: Todo individuo tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona.

ARTICULO 7: Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la ley. Todos tienen derecho a igual protección contra toda discriminación que infrinja esta Declaración y contra toda provocación a tal discriminación.

ARTICULO 12: Nadie será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o a su reputación. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra tales injerencias o ataques.

ARTICULO 17: 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

ARTICULO 25: inciso. 1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

- Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José). No. 4534. Ratificada por la Asamblea Legislativa de Costa Rica el 23 de febrero de 1970.

ARTICULO 21: Derecho a la Propiedad Privada.

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por ley.

ARTICULO 22. Derecho de Circulación y de Residencia. Inciso 1. Toda persona que se halle legalmente en el territorio de un Estado tiene derecho a circular por el mismo y a residir en él con sujeción a las disposiciones legales.

- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

(Nota de Sinalévi: Consultar el Tratado Internacional N° 9249 del 20 de mayo de 2014, referente al Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales) SINALEVI.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=11190&nValor3=12008&strTipM=TC

ARTICULO 11: 1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

- Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial.

Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial. Adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 2106, del 21 de diciembre de 1965. Entrada en vigor: 4 de enero de 1969.

ARTICULO 5: En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico...

- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer Ley No. 6968.

ARTICULO 1. A los efectos de la presente Convención, la expresión "discriminación contra la mujer" denotará toda distinción, exclusión o restricción basada en el sexo que tenga por objeto o por resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio por la mujer, independientemente de su estado civil, sobre la base de la igualdad del hombre y de la mujer, de los derechos humanos y las libertades fundamentales en las esferas política, económica, social, cultural y civil o en cualquier otra esfera.

- Convención sobre los Derechos del Niño.

ARTICULO 1. Apruébese la Convención sobre los Derechos del Niño, aprobada en el cuadragésimo cuarto período de sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas, firmada por Costa Rica el 26 de enero de 1990.

La Convención de los derechos del niño, con respecto al derecho a la permanencia con la familia, el artículo 3, indica lo siguiente: Las personas menores de edad no podrán ser separados de su familia, salvo en circunstancias especiales



establecidas por la ley. En este caso, tendrán derecho a la protección y asistencia técnica gratuitas por parte del Patronato Nacional de la Infancia.

- Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo No. 8661, aprobada por la Asamblea Legislativa. (Ratificada por Decreto Ejecutivo N° 34780 de 29 de setiembre de 2008).

ARTICULO 1: Propósito. El propósito de la presente Convención es promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad, y promover el respeto de su dignidad inherente.

Las personas con discapacidad incluyen a aquellas que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

ARTICULO 2: Por "discriminación por motivos de discapacidad" se entenderá cualquier distinción, exclusión o restricción por motivos de discapacidad que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio, en igualdad de condiciones, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, cultural, civil o de otro tipo. Incluye todas las formas de discriminación, entre ellas, la denegación de ajustes razonables.

4.2. Marco legal costarricense para la adquisición de tierras, el reasentamiento y la expropiación.

4.2.1. Ley No. 7428. Ley de la Contraloría General de la República.

La finalidad de esta institución es controlar y fiscalizar las inversión y transferencia de los fondos públicos según lo dictamina su propia Ley Orgánica en su numeral 5:

“ARTICULO 5- Control sobre fondos y actividades privados. Todo otorgamiento de beneficios patrimoniales, gratuito o sin contraprestación alguna, y toda liberación de obligaciones, por los componentes de la Hacienda Pública, en favor de un sujeto privado, deberán darse por ley o de acuerdo con una ley, de conformidad con los principios constitucionales, y con fundamento en la presente ley estarán sujetos a la fiscalización facultativa de la Contraloría General de la República. Cuando se otorgue el beneficio de una transferencia de fondos del sector público al privado, gratuita o sin contraprestación alguna, la entidad privada deberá administrarla en el Sistema de Cuentas del Sector Público; además, llevará registros de su empleo, independientes de los que corresponden a otros fondos de su propiedad o administración. Asimismo, someterá a la aprobación de la Contraloría General de la República, el presupuesto correspondiente al beneficio concedido.”

ARTICULO 45. La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.

Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.

4.2.2. Ley No. 6815. Ley de la Procuraduría General de la República.

Esta institución es la representante de los intereses del Estado, a saber:

“ARTÍCULO 1°. -NATURALEZA JURÍDICA:

La Procuraduría General de la República es el órgano superior consultivo, técnico-jurídico, de la Administración Pública, y el representante legal del Estado en las materias propias de su competencia.

Tiene independencia funcional y de criterio en el desempeño de sus atribuciones.”

4.2.3. Ley No. 6227. Ley General de Administración Pública.

Este compendio normativo, regula las actividades de los entes públicos, para asegurar su equidad entre los beneficiarios y destinatarios al respecto el artículo dice:

“ARTICULO 4°. -La actividad de los entes públicos deberá estar sujeta en su conjunto a los principios fundamentales del servicio público, para asegurar su continuidad, su eficiencia, su adaptación a todo cambio en el régimen legal o en la necesidad social que satisfacen y la igualdad en el trato de los destinatarios, usuarios o beneficiarios.”

Respecto a la aplicabilidad de este cuerpo normativo en el proyecto TRP, se debe tomar en cuenta lo respectivo a los permisos de uso del dominio público y permiso de uso precario, los cuales tienen injerencia y posiblemente⁴ son utilizados por el INCOFER en los trayectos evaluados, al respecto el cuerpo normativo dicta:

“ARTICULO 154. Los permisos de uso del dominio público, y los demás actos que reconozcan a un administrado un derecho expresa y válidamente a título precario, podrán ser revocados por razones de oportunidad o conveniencia sin



responsabilidad de la Administración; pero la revocación no deberá ser intempestiva ni arbitraria y deberá darse en todos los casos un plazo prudencial para el cumplimiento del acto de revocación.”

4.2.4. Ley número 7495. Ley de Expropiaciones y sus reformas.

Su objetivo es la regulación de la expropiación forzosa por causa de interés público legalmente comprobado. La expropiación 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.

ARTICULO 4. Medidas precautorias. La Administración Pública podrá adoptar las medidas necesarias para no alterar las condiciones del bien que se pretende expropiar. Cuando se trate de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico, esas medidas deberán ser adoptadas, necesariamente y en forma oportuna, por el órgano expropiador. Como parte de ellas, podrá impedirse que esos bienes salgan del país durante el trámite de la expropiación. Esas medidas se practicarán por un plazo máximo de un año. La Administración deberá indemnizar por los daños que causen las limitaciones irrazonables al derecho de propiedad, especialmente cuando afecten el uso económico del bien.

Su aplicación será realizada en la sede Judicial Correspondiente y el Estado será representado por la Procuraduría General de la República (PGR), según lo dicta el numeral 9 de la Ley de cita:

“ARTICULO 9.- Intervención de la Procuraduría General de la República. Tanto en las etapas conducentes de los procedimientos administrativos de gestoría y adquisición de terrenos, como en las diligencias de expropiación, se deberá tener como parte a la Procuraduría General de la República, la cual participará de forma activa, debida y diligente, cuando el sujeto pasivo sea una persona con discapacidad, ausente o carezca de personería jurídica o de capacidad para 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 adquisición o expropiación de terrenos, queda plenamente facultada y obligada a actuar o gestionar, debiendo proceder con la mayor diligencia y rapidez 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 notarios públicos, relativos o tendientes a la afectación o a la adquisición y el traspaso de bienes inmuebles que sean necesarios para la realización de obras públicas y que presenten la respectiva declaratoria de interés público.

En caso de retardarse indebidamente el trámite acá indicado, se aplicarán las sanciones que correspondan”.

ARTICULO 21. Solicitud del avalúo. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4 de esta ley, cuando se requiera adquirir bienes o afectar derechos para fines de interés público, la Administración deberá solicitar a la dependencia especializada



respectiva o, si esta no existiera, a la Dirección General de Tributación, que practique el avalúo administrativo correspondiente por medio de su propio personal o con la ayuda del personal necesario, según la especialidad requerida. El avalúo deberá rendirse en un plazo máximo de un mes, contado a partir del recibo de la solicitud.

ARTICULO 22. “El avalúo administrativo deberá indicar todos los datos necesarios para valorar el bien que se expropia, tanto del inmueble como de la actividad comercial que se esté realizando, y describirá, de forma amplia y detallada, el método empleado.”

ARTICULO 23. **Revisión del avalúo administrativo.** 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.

ARTICULO 24 **Fijación de valores.** El perito deberá determinar el valor del bien expropiado a la fecha de su dictamen. También, determinará los posibles daños que se causen al derecho de propiedad por limitaciones irrazonables sufridas al aplicar las medidas precautorias. Además, solo considerará las mejoras necesarias introducidas después de la declaración de interés público.

4.2.5. Ley No. 9462. Reforma la Ley de Expropiaciones y la Ley de Notificaciones Judiciales.

ARTICULO 18- Declaratoria de interés público.

Para la expropiación de un bien será indispensable 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 y, en los demás casos, por el jerarca del ente expropiador, salvo disposición de ley en contrario. La declaratoria de interés público deberá notificarse al interesado, o su representante legal, y será publicada en el diario oficial La Gaceta. Esta declaratoria 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.

ARTICULO 22- Determinación del justo precio.

Para determinar el justo precio, aparte de los criterios estipulados en el inciso b) del artículo 39, el perito deberá cumplir las siguientes disposiciones:

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

En cuanto a los 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 los arrendatarios.
- e) Las licencias o los derechos comerciales, si procedieran conforme a la ley, incluidos, entre otros, todos los costos de producción, directos e indirectos, impuestos nacionales, municipales y seguros.
- f) Los permisos y las licencias o las concesiones para la explotación de yacimientos, debidamente aprobados y vigentes conforme a la ley, tomando en cuenta, entre otros, los costos de producción, directos e indirectos, el pago de las cargas sociales, los impuestos nacionales, municipales y los seguros.
- g) El precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área, sobre todo si se tratara de una carretera u otro proyecto similar al de la parte de la propiedad valorada, para comparar los precios del entorno con el de la propiedad que se expropia, así como para obtener un valor homogéneo y usual 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.

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

En cualquier momento del proceso, la administración expropiante, el propietario o el juez podrán pedir opiniones técnicas a la Dirección General de Tributación, que podrá elaborar estudios de campo, si se estimara necesario. Esta opinión será rendida en el plazo de cinco días hábiles a partir de recibida la petición.

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.

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

ARTICULO 25- Notificación del avalúo. El avalúo se notificará al propietario del inmueble, para lo cual será de aplicación lo dispuesto en la Ley No. 8687, Notificaciones Judiciales, de 4 de diciembre de 2008. En la misma comunicación del avalúo se le concederá al administrado un plazo de cinco días hábiles, para manifestar su conformidad con el precio asignado al bien, bajo el apercibimiento de que su silencio será tenido como aceptación del avalúo administrativo. Si aceptara el precio, la administración remitirá el expediente a la Notaría del Estado, sin necesidad de ningún otro trámite, a efectos de que proceda a confeccionar la escritura de traspaso correspondiente.

Aceptado el avalúo administrativo o transcurrido sin respuesta el plazo para oponerse, el avalúo quedará firme y no cabrá oposición posterior en ninguna etapa del proceso administrativo.

El expropiado no podrá oponerse en vía judicial, cuando haya aceptado expresamente el avalúo en vía administrativa. Aun cuando el propietario no acepte el avalúo administrativo podrá cambiar de criterio en cualquier momento, lo cual permitirá a la administración expropiante suscribir el traspaso directo. Si el caso ya está en la etapa judicial, el juez dictará sentencia de inmediato, conforme al valor del avalúo administrativo. Para tales efectos, el expropiado podrá pedir que el valor se actualice conforme a los índices de inflación registrados por el Banco Central de Costa Rica.

Cuando se ignore o esté equivocado el lugar para notificaciones al expropiado, por culpa de este, deberá notificarse el avalúo administrativo, por edictos que se publicarán por una sola vez, en dos de los periódicos de mayor circulación en el país.

ARTICULO 26. Arbitraje. En cualquier etapa de los procedimientos, las partes podrán someter a arbitraje sus diferencias, de conformidad con las regulaciones legales y los instrumentos vigentes del derecho internacional. Dicho arbitraje no impedirá la entrada en posesión del bien expropiado por parte de la Administración, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. Cuando la diferencia verse sobre la determinación del precio justo y el diferendo se rija por la legislación procesal costarricense, el arbitraje será de peritos y los gastos correrán por cuenta del ente expropiador.

Los peritos deberán ajustarse a los criterios de valoración establecidos en el artículo 22 y a los honorarios indicados en el artículo 36, ambos de esta ley.

Cuando se recurra a mecanismos de arbitraje estipulados en instrumentos internacionales vigentes en Costa Rica, se estará a las regulaciones allí contenidas.

Si la diferencia versa sobre la naturaleza, el contenido, la extensión o las características del derecho o bien por expropiar, la discrepancia se resolverá antes de determinar el justo precio, mediante un arbitraje de derecho, con los gastos a cargo de ambas partes.

ARTICULO 39.- **Valoración de la prueba y sentencia.** En todo proceso de expropiación, el juez deberá practicar un reconocimiento judicial del 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.

Asimismo, las partes podrán aportar al proceso otros elementos de prueba, como, por ejemplo:

- a) Informes de asociaciones o cámaras de corredores de bienes raíces sobre el bien en cuestión o sobre precios de la zona o de 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 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 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 22 de esta ley.

Para ello, el juez podrá apartarse de los dictámenes periciales o de cualquier otra prueba, con tal de revisar el avalúo administrativo.

Vencidas las audiencias tanto sobre el dictamen pericial como sobre sus audiciones 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.

4.2.6. Ley No. 9286. Reforma integral a la Ley No. 7495 Ley de Expropiaciones.

ARTICULO 17.- Expropiaciones parciales. Cuando se trate de la expropiación parcial de un inmueble y la parte sin expropiar sea inadecuada para el uso o la explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble.

Se considerarán sobrantes inadecuados los terrenos urbanos que, a causa de la expropiación, queden con frente, fondo o superficies inferiores a lo autorizado por las disposiciones normativas existentes para edificar.

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

Las partes podrán determinar, de común acuerdo, la superficie inadecuada para incluirla en la transferencia del dominio. En un juicio de expropiación, el juez fijará esa superficie.

4.2.7. Ley No. 2825. Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER).

ARTICULO 92.-El Instituto es el organismo facultado para intervenir en todos los casos de posesión precaria de tierras, y procurará encontrarles solución satisfactoria, de acuerdo con las disposiciones establecidas por esta ley.

Para los efectos de esta ley se entenderá que es poseedor en precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público.

Los poseedores en precario que tengan posesión decenal en las condiciones enunciadas en el párrafo anterior, podrán inscribir su derecho de acuerdo con lo establecido en esta ley y por el procedimiento de información posesoria; pero una vez involucrados en la resolución de un conflicto motivado por la posesión precaria de tierras, quedarán sujetos a lo dispuesto en el párrafo final del artículo 101 de esta ley; los que no tuvieren la posesión decenal, reclamarán sus derechos conforme a las disposiciones de este Capítulo.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No. 3336 del 31 de julio de 1964).

ARTICULO 101.- No se incluirán en el avalúo ni se pagarán, las parcelas respecto de las cuales deba admitirse como procedente la excepción de prescripción positiva. Estarán en este caso aquéllas poseídas en forma continua, pública y pacífica por más de diez años, ya sea que la posesión haya sido ejercida directamente por el ocupante o por sus transmitentes. Es decir, que para los efectos de la prescripción positiva de que este artículo trata, no será necesario el título traslativo de dominio que exige el Código Civil.

4.2.8. Decreto Ejecutivo No. 43051-MOPT. Declaratoria de interés público del proyecto tren rápido de pasajeros (TRP).

Decreto publicado el 28 de junio de 2016.

ARTICULO 1- Se declara de interés público al proyecto Tren Rápido de Pasajeros (TRP).

ARTICULO 3º- De conformidad con el artículo 39 de la Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Ferrocarriles No. 7001 del 19 de setiembre de 1985, se insta a los organismos del Estado; instituciones semiautónomas; empresas públicas e instituciones autónomas, salvo a la Caja Costarricense de Seguro Social; a colaborar con el proyecto Tren Rápido de Pasajeros, de acuerdo con sus posibilidades.

4.2.9. Permiso de uso del Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER).

Es un permiso temporal, pudiendo ser gratuito u oneroso mediante el cobro de un canon de aprovechamiento, que se otorga para el uso de un inmueble o instalaciones. El INCOFER puede otorgar este tipo de permisos en dos supuestos:



- Con base en el artículo 154 de la Ley General de la Administración Pública.
- Con base en el artículo 16 inciso e) de la Ley Orgánica del INCOFER, en relación con REGLAMENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE USO DEL INSTITUTO COSTARRICENSE DE FERROCARRILES.
-

El permiso de uso precario se caracteriza por ser revocable, es decir, que el INCOFER puede cambiar de opinión y dejando sin efecto de forma unilateral sin que el permisionario tenga derecho a indemnización.

4.2.10. Ley No. 7935. Ley Integral para la Persona Adulta Mayor.

El artículo 2 de esta ley establece que, es:

Persona adulta mayor: toda persona de sesenta y cinco años o más y toda persona con síndrome de Down mayor de cuarenta años. (Así reformada la definición anterior por el artículo 1° de la ley N° 10177 del 25 de abril de 2022).

4.2.11. Reglamento a la Ley N° 7935. La Ley Integral para la Persona Adulta Mayor.

Decreto ejecutivo No. 30438-MP: En el artículo 1. Se establecen las disposiciones generales que las personas físicas o jurídicas y las instituciones públicas y privadas deben cumplir con el fin de garantizar a las personas adultas mayores el ejercicio de sus derechos y la obtención de sus beneficios. Estas disposiciones se basan en los principios de: igualdad de oportunidades, dignidad, participación, permanencia en su núcleo familiar y comunitario, atención integral, realización personal e independencia.

4.2.12. Ley No. 9394. Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores.

Su ámbito de aplicación y objeto se encuentra descrito en el numeral 1 que dice:

“El objeto de la Convención es promover, proteger y asegurar el reconocimiento y el pleno goce y ejercicio, en condiciones de igualdad, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales de la persona mayor, a fin de contribuir a su plena inclusión, integración y participación en la sociedad. Lo dispuesto en la presente Convención no se interpretará como una limitación a derechos o beneficios más amplios o adicionales que reconozcan el derecho internacional o las legislaciones internas de los Estados Parte, a favor de la persona mayor.

Si el ejercicio de los derechos y libertades mencionados en esta Convención no estuviere ya garantizado por disposiciones legislativas o de otro carácter, los Estados Parte se comprometen a adoptar, con arreglo a sus procedimientos constitucionales y a las disposiciones de esta Convención, las medidas legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacer efectivos tales derechos y libertades.

Los Estados Parte solo podrán establecer restricciones y limitaciones al goce y ejercicio de los derechos establecidos en la presente Convención mediante leyes promulgadas con el objeto de preservar el bienestar general dentro de una sociedad democrática, en la medida en que no contradigan el propósito y razón de los mismos. Las disposiciones de la presente Convención se aplicarán a todas las partes de los Estados federales sin limitaciones ni excepciones”.

4.2.13. Ley No. 5662. Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares.

Respecto al tema indica en el Artículo 2. Son beneficiarios de este Fondo los costarricenses y extranjeros residentes legales del país, así como las personas menores de edad, quienes, a pesar de carecer de una condición migratoria regular en el territorio nacional, se encuentren en situación de pobreza o pobreza extrema, de acuerdo con los requisitos que se establezcan en esta y las demás leyes vigentes y sus reglamentos.

4.2.14. Ley No. 7739 Código de Niñez y adolescencia.

Es el marco jurídico mínimo para la protección integral de los derechos de las personas menores de edad y en el artículo 1 establece los principios fundamentales tanto de la participación social o comunitaria como de los procesos administrativo y judicial que involucren los derechos y las obligaciones de esta población. Las normas de cualquier rango que les brinden mayor protección o beneficios prevalecerán sobre las disposiciones de este Código.

ARTICULO 3. Las disposiciones de este Código se aplicarán a toda persona menor de edad, sin distinción alguna, independientemente de la etnia, la cultura, el género, el idioma, la religión, la ideología, la nacionalidad o cualquier otra condición propia, de su padre, madre, representantes legales o personas encargadas. Los derechos y las garantías de este grupo son de interés público, irrenunciables e transigibles.

4.2.15. Ley No. 30. Código civil.

ARTICULO 704. En la indemnización de daños y perjuicios sólo se comprenderán los que, como consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, se hayan causado o deban necesariamente causarse.

4.2.16. Ley No. 7554. Ley Forestal

Al preverse el reasentamiento de PAP/P-PAPs, los criterios de la Ley Forestal, deberán tomarse en consideración al momento de definir las viviendas definitivas para el reasentamiento.

ARTICULO 33.- Áreas de protección Se declaran áreas de protección las siguientes:

- a. Las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.
- b. Una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.
- c. Una zona de cincuenta metros medida horizontalmente en las riberas de los lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.
- d. Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecidos en el reglamento de esta ley.

4.2.17. Decreto ejecutivo No. 37070 Código Sísmico.

Al ser un país altamente sísmico, Costa Rica cuenta con una antiquísima legislación sísmica que data de 1910, probada y robusta legislación, de acatamiento obligatorio para todos los profesionales vinculados con la construcción y que se va actualizando conforme nuevos avances tecnológicos y de conocimiento hasta contar con la versión vigente del Código Sísmico de Costa Rica 2010.

El código sísmico de Costa Rica. Decreto ejecutivo N°. 37070-MIVAH-MICIT-MOPT, el cual consta de al menos quince tomos y desglosa a detalle todo lo relacionado con la construcción antisísmica en Costa Rica.

Por lo que, en materia de prevención por tema de sismos, intervienen varias instituciones, para otorgar un permiso de construcción, existe la plataforma unificada **APC** donde ante la presentación de la documentación, emiten criterio; el CFIA, MINSA, Benemérito Cuerpo de Bomberos y la Municipalidad, donde se ubica la solicitud.

La solicitud la presenta el profesional inscrito en el CFIA, quien funge como RESPONSABLE de la obra y se mantiene durante toda la etapa de construcción y se extiende esa responsabilidad hasta cinco años después de concluida la obra.

4.2.18. Ley No. 6119. Código Antisísmico en Obras Civiles.

ARTICULO 1°. Todas las construcciones y obras civiles, que se realicen en el territorio nacional, deberán cumplir con normas mínimas de diseño y construcción antisísmicas.

ARTICULO 2°. - El diseño y la construcción antisísmicos tendrán como fines principales proteger la vida e integridad física de las personas, asegurar la continuidad de los servicios esenciales y minimizar los daños a la propiedad.

ARTICULO 4º.- Las normas que dicte el Poder Ejecutivo deberán tener como propósito, que todas las construcciones y obras civiles así diseñadas y realizadas:

- a. Resistan sismos menores sin ningún daño;
- b. Resistan sismos moderados con algún daño no estructural; y
- c. Resistan sismos de gran intensidad sin sufrir colapso, admitiéndose algún daño estructural, reparable en lo posible.

ARTICULO 5º.- El incumplimiento de lo dispuesto en esta ley y en las normas reglamentarias que la complementen, se sancionará en la forma prevista en los artículos 93 y 96 de la Ley de Construcciones (Decreto-Ley N° 833 de 4 de noviembre de 1949, y sus reformas).

4.2.19. Ley No, 7052. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda).

ARTICULO 50.- Los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos. También se concederá este bono para construir la casa de los maestros de las escuelas rurales con un máximo de tres aulas, por medio del patronato escolar correspondiente. La finalidad es procurar soluciones habitacionales de interés social mediante el bono familiar de la vivienda. Asimismo, serán objeto de estos beneficios los adultos mayores carentes de núcleo familiar y las personas con discapacidad carentes de núcleo familiar. En ningún caso, el monto máximo del subsidio excederá del equivalente a treinta salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción. (Así reformado el párrafo anterior por el artículo 1° de la ley N° 9209 del 20 de febrero del 2014).

El monto del Bono Familiar para la Vivienda o subsidio podrá ponderarse según el número de miembros de la familia, de conformidad con el reglamento de dicho Fondo.

No obstante lo indicado en el párrafo primero del presente artículo, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, mediante acuerdo razonado y a propuesta de la Gerencia, podrá autorizar la entrega del bono hasta por el monto máximo del subsidio referido en este artículo, a las familias que anteriormente hayan recibido el beneficio, pero que por catástrofes naturales o producidas por siniestro, caso fortuito o fuerza mayor, hayan perdido la vivienda construida con los recursos del bono. Será condición que la familia continúe reuniendo los requisitos para calificar como beneficiaria del subsidio, y que los seguros sobre el inmueble no cubran los daños ocasionados por la catástrofe. (Así reformado por el artículo 1, inciso d) de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999 y adicionado su párrafo último por el artículo 1 de la Ley N° 8021 del 5 de setiembre del 2000).

ARTICULO 51.- Serán elegibles para recibir el beneficio del fondo, las familias, las personas con discapacidad con o sin núcleo familiar, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar que no tengan vivienda o que, teniéndola, dichas viviendas requieran reparaciones o ampliaciones. Asimismo, sus ingresos mensuales no deberán

exceder el máximo de seis veces el salario mínimo de una persona obrera no especializada de la industria de la construcción. (Así reformado el párrafo anterior por el artículo 1° de la ley N° 9209 del 20 de febrero del 2014).

La condición de personas adultas mayores sin núcleo familiar y de personas con discapacidad sin núcleo familiar deberán ser certificadas por el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM) y por el Consejo Nacional de Rehabilitación y Educación Especial (CNREE), respectivamente. (Así reformado el párrafo anterior por el artículo 1° de la ley N° 9209 del 20 de febrero del 2014).

Para efectos de la presente Ley, se entenderá por personas con discapacidad lo establecido en las siguientes leyes: Ley N.º 7600, Ley de igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad, de 2 de mayo de 1996, y, por parejas jóvenes, lo establecido en la Ley N.º 8261, Ley general de la persona joven, de 2 de mayo de 2002 y la Ley N.º 5476, Código de Familia, de 21 de diciembre de 1973. (Así reformado por el artículo 1° de la Ley N° 8924 del 3 de febrero del 2011).

ARTICULO 59.-Las familias que, entre sus miembros, cuenten con una o más personas con discapacidad total y permanente, y cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario y medio mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción y las que no tengan vivienda propia o, teniéndola, requieran repararla o mejorarla, tendrán derecho a recibir un bono familiar y medio, a fin de compensar esta disminución. Para reparaciones o mejoras, tendrán acceso al bono familiar en la forma proporcional que indique el reglamento correspondiente. La Caja Costarricense de Seguro Social será la encargada de dictaminar sobre la discapacidad total y permanente de la persona. El Banco dará prioridad a este tipo de casos.

Igual derecho tendrán quienes, por su condición de adultos mayores o personas con discapacidad, no puedan realizar labores que les permitan el sustento o no posean núcleo familiar que pueda brindárselos. En este caso, también se aplicarán las regulaciones relativas al salario mínimo, así como al monto y las condiciones del bono establecidas en el párrafo anterior. La calificación de estos beneficiarios le corresponderá al Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM) o a la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), respectivamente. La Caja cobrará por el servicio de valoración y certificación únicamente a aquellas personas que no cuenten con expediente médico en la institución. (Así reformado el párrafo anterior por el artículo 1° de la ley N° 9209 del 20 de febrero del 2014).

ARTICULO 66.- Para los efectos de lo dispuesto en la presente ley, podrán optar por la condición de entidades autorizadas de conformidad con lo previsto en ella y en sus reglamentos, las instituciones siguientes:

- a. Las asociaciones mutualistas de ahorro y préstamo sin perjuicio de lo dispuesto en el transitorio VII de esta ley.
- b. Los bancos del Estado y los privados, así como el Banco Popular y de Desarrollo Comunal.
- c. Las cooperativas conforme al artículo 102 de la presente ley.
- b. (Así adicionado por el artículo 2 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990, que además dispuso correr la numeración del inciso c) original.

- c. Las fundaciones constituidas con fondos donados en el extranjero, que excedan la suma de diez millones de dólares (\$10.000.000,00), moneda de los Estados Unidos de Norteamérica y que se dediquen a programas de vivienda, tendrán las atribuciones descritas en el artículo 75 de la presente ley, excepto lo establecido en los incisos a) y ch) y siempre que se sometan a todos los controles contables y financieros o de otro tipo aplicables a las mutuales.
- d. (Así adicionado por el artículo 2 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre 1990).
- e. Otros organismos públicos especializados en el financiamiento de viviendas.
- f. Las asociaciones solidaristas, conforme a las limitaciones que establezca el BANHVI.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo único de la ley N° 8936 del 21 de junio de 2011).

ARTICULO 67.- Para obtener la condición de entidades autorizadas, las instituciones que tengan interés deben solicitarla por escrito al Banco. Antes de otorgar la autorización solicitada, la Junta Directiva deberá analizar la constitución legal, la situación financiera y la sujeción de las instituciones solicitantes a las disposiciones de sus leyes orgánicas, a sus contratos sociales, a los acuerdos, resoluciones y dictámenes de la Junta Directiva y a las demás condiciones que se dispongan en el reglamento de la presente ley para estos casos.

Si como resultado de los análisis mencionados, la Junta Directiva, por votación afirmativa no menor de cinco de sus miembros, considerara que hay mérito suficiente para aprobar la solicitud, lo expresará así mediante resolución razonada. La condición de entidad autorizada que otorgue la Junta directiva, en virtud de las disposiciones precedentes, regirá mientras la institución calificada como tal cumpla con las condiciones y requisitos antes enumerados.

4.2.20. Decreto No. 43713 – MP- MIVAH. lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del sistema financiero nacional para la vivienda.

ARTICULO 1.- Ubicación Geográfica de los Proyectos. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (en adelante MIVAH) y el Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante BANHVI) impulsarán el desarrollo de programas habitacionales, financiados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (en adelante SFNV), a grupos familiares hasta el estrato salarial 6.0, tal como se indica en el Artículo 51 de la Ley No. 7052, denominada Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), en los cantones, distritos o comunidades identificadas a través de criterios sociales de priorización y jerarquización que determinen la viabilidad del desarrollo sostenible inclusivo, en materia constructiva, socio cultural y económica. Dichos criterios deberán ser emitidos por el MIVAH.

ARTICULO 2.- Población Objetivo. La población objetivo que será beneficiada en los diferentes programas habitacionales financiados por el SFNV, será identificada a través de criterios sociales de priorización y jerarquización adecuados y disponibles para dicho fin, debidamente emitidos por el MIVAH.

Dentro de las propuestas de desarrollos habitacionales que reúnan una pluralidad de familias o solicitudes, se propiciará la integración social de sus habitantes, mediante la inclusión de familias de diferentes estratos socio económicos.

ARTICULO 3.- Criterios para la Selección de Terrenos. El MIVAH impulsará los programas habitacionales en las zonas con mayor déficit habitacional, los cuales serán informados a las personas y empresas interesadas por los medios de comunicación definidos, tanto digitales, como impresos o de otra índole que sean accesibles a la población interesada. Los terrenos en los que se proponga realizar desarrollos habitacionales tanto en forma colectiva como individual, financiados con recursos del SFNV, deben cumplir con la normativa municipal, así como con la normativa de las demás instituciones con competencias concurrentes en el trámite de permisos de construcción, así como el cumplimiento de la Ley N° 4240, Ley de Planificación Urbana, especialmente lo dispuesto en el artículo 38 inciso c).

Para todo desarrollo habitacional, se deben analizar y tomar en cuenta los siguientes factores:

1. Ubicación y acceso a fuentes de trabajo.
2. Cercanía del sitio a centros urbanos y poblados.
3. Equipamiento social existente en el sitio, así como su capacidad de ampliación (centros de salud, centros educativos, comercio).
4. Grado de desarrollo urbano o rural de la zona.
5. Rutas y medios de transporte disponibles.
6. Presencia de infraestructura física que permita su utilización máxima, en la medida de lo posible, sin recurrir a la ampliación de la capacidad instalada antes de la construcción (en referencia al caso de redes de agua potable, alcantarillado sanitario, redes de suministro eléctrico y vías públicas).
7. Los terrenos propuestos deben ubicarse en zonas libres de riesgo o vulnerabilidad, tanto física como antrópica.

ARTICULO 4: **Profesional Responsable en el área constructiva.** Los proyectos deberán regirse con la normativa vigente y aplicable, así como lo dispuesto en este decreto y sus documentos anexos, y demás normativa y directrices emanadas por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, así como en la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (en Adelante CFIA), Ley N°3663 del 10 de enero de 1966, Reglamento para la contratación de servicios de consultoría en ingeniería y arquitectura del CFIA, Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550- MP-MIVAH-S-MEIC del 28 de abril del 2011, Reglamento Nacional de Protección contra Incendios, N° 0163, del 29 de octubre del 2020, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, así como su Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 32303-MIVAH MEIC-TUR, emitido por el MIVAH y el Ministerio de Economía, Industria y Comercio, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, del 7 de febrero de 2017, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, N°38440-MEIC, del 13 de noviembre de 2013, emitido por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio, Código de Cimentaciones, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Reglamento de Fraccionamiento y



Urbanizaciones del INVU, Ley de Planificación Urbana, normativa y reglamentos aplicables del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) y opcionalmente las normas emitidas por el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO), o en su defecto, por Acuerdos o Normativa de Junta Directiva del BANHVI.

La persona profesional responsable debe velar por la aplicación de la normativa que establezca el CFIA, para cualquier cambio que se le realice al proyecto antes o después de otorgados los permisos constructivos.

ARTICULO 5: Profesional Responsable en el área social. Todo desarrollo habitacional financiado con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda deberá contar como mínimo con una persona profesional en Ciencias Sociales, con conocimiento y preferiblemente con experiencia en el trabajo con grupos y comunidades, la cual formará parte del equipo de la empresa desarrolladora.

Las personas profesionales en el área social serán las encargadas de desarrollar e implementar modelos de acompañamiento, capacitación y diseño participativo, que correspondan con las particularidades socioculturales de la población beneficiaria, en conjunto con el equipo interdisciplinario a cargo de los desarrollos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

La implementación de dichos modelos debe promover en la población, el desarrollo de destrezas y habilidades interpersonales para la sana convivencia, así como estrategias de organización y participación comunitaria, con el fin de procurar una mejora integral en la calidad de vida de sus habitantes, así como la sostenibilidad de la inversión pública en vivienda e infraestructura.

La persona profesional responsable en Ciencias Sociales deberá regirse con lo dispuesto en la Ley No. 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda); Ley No. 9137, Creación del Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE); Directriz No. 54 MP-MIVAH, Definición de Población Prioritaria en Proyectos de Vivienda Financiados al Amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; Ley No. 8688, Ley de Creación del Sistema Nacional para la Atención y Prevención de la Violencia contra las Mujeres y la Violencia Intrafamiliar; Ley No. 7769, Ley de Atención a Mujeres en Condiciones de Pobreza y su Reglamento; Ley No. 7935, Ley Integral para la Persona Adulta Mayor; Ley No. 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad; Ley No. 6172, Ley Indígena; Ley No. 8968, Ley de Protección de la Persona frente al tratamiento de sus datos personales y disposiciones del SFNV y normas emanadas por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

En caso de incumplimiento de alguna disposición prevista en este artículo, el BANHVI deberá realizar las gestiones de acuerdo con las obligaciones indicadas en el Artículo 93, de la Sección III, del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda, emitido por el Banco Central de Costa Rica, aplicándose lo indicado en el caso del incumplimiento, para que el Profesional Responsable y la empresa desarrolladora realicen las acciones de mejora por su cuenta, sin perjuicio de las posibles familias beneficiarias.

ARTICULO 6.- Criterios para el diseño de viviendas. En el documento denominado "Tipologías Constructivas para Viviendas Financiadas o subsidiadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda" (Anexo 2), el MIVAH establece los lineamientos y recomendaciones para las tipologías de vivienda que deberán ser utilizadas en el desarrollo de los proyectos, en los terrenos seleccionados según lo especificado en el Artículo 3 de este decreto.

Así mismo, en el documento denominado "Especificaciones técnicas para materiales, elementos de la vivienda e infraestructura financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)" (Anexo 1), el MIVAH establece la normativa que debe aplicarse para contar con productos finales de buena calidad, y especialmente que satisfaga la necesidad de los beneficiarios de estos productos, así como la seguridad y transparencia en la inversión de recursos del Estado.

La escogencia de la tipología de la vivienda deberá tomar en cuenta las condiciones particulares de la zona en que se ubica, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Ubicación geográfica y Características topográficas;
- Temperatura promedio, máxima y mínima;
- Régimen de precipitación;
- Orientación solar;
- Dirección y velocidad de los vientos predominantes,
- Características socioculturales de los pobladores, y
- Condiciones particulares del sitio del proyecto,

Lo anterior con el fin de producir la menor afectación posible al ambiente y en concordancia con el Plan Nacional de Descarbonización 2018 -2050, y el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático de Costa Rica 2022 - 2026.

Se promoverá la participación de las personas en el diseño de la vivienda, tanto en solución individual como colectiva. Se promoverá que el diseño de viviendas propuesto, incluya la posibilidad de ampliación horizontal o vertical, con el diseño estructural previsto para ello, sin sobrepasar la cobertura legal permitida del lote donde se asienten, en concordancia con el plan regulador vigente según corresponda o con las disposiciones emitidas por el INVU en ejercicio de la competencia residual en materia de planificación urbana que le asiste, a saber conforme lo que disponga el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU (Reglamento N°6411 de 24 de octubre del 2019 y sus reformas, publicado en el Alcance N°252 a La Gaceta N°216 de 13 de noviembre del 2019). En zonas de muy céntrica localización y/o en que se pueda aprovechar la infraestructura existente, resulta de especial interés que se presenten proyectos que incluyan soluciones verticales, considerando el criterio de alta densidad (más de 300 hab./ha) y mediana altura (4 pisos máximo).

Asimismo, se deberán utilizar sistemas constructivos sismo resistentes, duraderos, livianos (donde la tipología así lo requiera) y modulares.

Serán preferibles las tecnologías que apoyen la conservación sostenible del ambiente, y deberán ser adecuadas a las características de la zona en que serán utilizadas.

Además, se considerarán preferibles materiales cuyo uso sea de nula toxicidad y reuniendo las condiciones de durabilidad, que no contaminen ni pongan en riesgo la salud humana.

En caso de que sean propuestos sistemas constructivos alternativos o innovadores en los proyectos, estos deberán contar con los diseños respectivos, certificaciones de laboratorio, reconocidos e inscritos en el CFIA. La evaluación debe incluir la determinación de su comportamiento sísmico resistente para las condiciones de suelos de Costa Rica, su durabilidad, su capacidad de retardamiento al fuego, su composición en cuanto a materiales tóxicos, tanto para el ser humano como para el ambiente.

ARTICULO 7. Cesión de Áreas. Los proyectos habitacionales deben cumplir con el Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, en lo que respecta a las áreas de cesión pública.

Para ello, se promoverá que los proyectos habitacionales sirvan como instrumentos dinamizadores del espacio donde se ubiquen, mediante la cesión de áreas al uso público como: calles, espacios recreativos y zonas verdes; de modo que faciliten la conectividad y movilidad fortaleciendo el tejido social con el resto de los espacios de la ciudad.

Anexo 1.

Especificaciones técnicas para materiales y elementos de la vivienda e infraestructura financiadas con recursos del sistema financiero nacional para la vivienda (SFNV).

En el anexo 1, se consideran las especificaciones: Área de vivienda, Contrapaso de concreto, paredes, solera y viga de corona, estructura de techo, cubierta de techo, marcos de ventanas, marcos de puertas, ventanería, puertas, cielo raso, canos y bajantes, tapicheles, instalación eléctrica, accesorios de agua potable, baño, pila de concreto, fregadero de cocina, pintura, sistema de agua potable, sistema de tuberías de aguas residuales, sistema de tratamiento de aguas residuales o tanque séptico, Especificaciones Técnicas de materiales y elementos de la infraestructura de proyectos de urbanización.

Anexo 2.

Tipologías constructivas para viviendas financiadas o subsidiadas por el sistema financiero nacional para la vivienda generalidades.

Principios.

-Principio de participación social: Conforme lo establece el inciso d) del artículo 177 de la Ley N°7052 de 13 de noviembre de 1986, las personas y organizaciones tienen el derecho y la obligación ciudadana de intervenir e integrarse, individual o colectivamente en la formulación, ejecución, evaluación y fiscalización de las políticas, planes, programas y acciones tendientes al mejoramiento del hábitat, de manera solidaria e incluyente.

Se promoverá la implementación de procesos de diseño participativo, debidamente documentados, que les permita a las personas beneficiarias incidir en la construcción de su hábitat, propiciando sentimientos de arraigo y apropiación del espacio que estarán habitando.

-Principio de adecuación cultural: Se deberá tener conocimiento de quienes conforman la población beneficiaria y se respetará en la selección de cualesquiera de las tipologías constructivas señaladas en este apartado, el legado e identidad cultural, las tradiciones y las costumbres presentes en cada territorio brindándoles acompañamiento y capacitación, implementando el diseño participativo, en las diferentes etapas de construcción, que les permita a las personas beneficiarias, incidir en la construcción de su hábitat, potenciando los sentimientos de arraigo y apropiación del espacio.

-Principio de Inclusión social: El desarrollo inmobiliario deberá dirigirse y conformarse por diferentes poblaciones tales como:

- mujeres y hombres jefes de hogar,
- población indígena dentro y fuera de los territorios,
- personas con discapacidad y personas adultas mayores, respetando las especificaciones y otras adaptaciones técnicas de acuerdo con su condición y a la normativa vigente.
- diversidad de las personas (socioeconómico, cultural, etnia, entre otras).

- Enfoque de Igualdad y Equidad de Género: La planificación urbana, la vivienda y los asentamientos humanos, se diseñarán respetando el desarrollo equitativo y adecuado de las personas y las comunidades, y la inversión y reparto igualitario de los recursos económicos dando prioridad a las poblaciones más vulnerables, mejorando la efectividad de las intervenciones en el territorio, reconociendo las diferencias existentes entre las personas, atendiendo a sus necesidades particulares por igual en el diseño del hábitat y sus efectos en la calidad de vida y en la seguridad.

-Diseño universal y accesibilidad: Condición que deben cumplir los entornos, servicios y objetos para ser comprensibles y utilizables por todas las personas, en condiciones de seguridad y de la forma más autónoma posible, entendiendo seguridad como la ausencia de riesgo al realizar una actividad y autonomía como la condición de libertad que permite a una persona desenvolverse adecuadamente al realizar una actividad sin la necesidad de ayuda. Bajo este principio se entiende como vivienda accesible, aquella que cuenta con facilitadores y está libre de barreras arquitectónicas, lo cual permite a una persona con discapacidad vivir en ella, pudiendo realizar la mayoría de sus actividades con el mayor grado posible de autonomía y con la máxima seguridad. Se refiere también al diseño dirigido al uso máximo posible de la vivienda para todas las personas, sin adaptaciones o necesidad de un diseño especializado, lo cual favorece una vivienda adecuada para las personas con el pasar de los años.

En el caso de que se deban de realizar adecuaciones, para población de personas adultas mayores o con alguna discapacidad, la empresa desarrolladora y la persona profesional en diseño se orientarán siempre a satisfacer las necesidades particulares de la población beneficiaria cumpliendo con lo establecido en la Ley N°7600 de 02 de mayo de



1996 y sus reformas y reglamentos, y opcionalmente observar la norma INTE W20:2011 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Vivienda Accesible", acogida por el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

Tipologías constructivas.

TIPOLOGÍA 1. ZONA INUNDABLE PASIVA.

TIPOLOGÍA 2: SEGÚN CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS.

TIPOLOGÍA 3. VIVIENDA INDÍGENA.

4.2.21. Reglamento No. 530. Reglamento de Avalúo. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

ARTICULO 2. Definiciones.

a) Vivienda de Interés Social: Aquella cuyo valor no sobrepasa el límite máximo del monto que para tales efectos haya acordado la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda con base en la metodología de cálculo aprobada y las variaciones en el salario mínimo.

b) Avalúo: Es la determinación técnica del valor de un bien o derecho, referido a una moneda de curso legal y a una fecha determinada y cuya vigencia será de un año, contados a partir a partir de la fecha del acto de valoración, considerando para la disminución de ese periodo lo establecido en la Directriz DIVAL/183-2012 denominada Guía de Valoraciones.

(Así reformado el inciso anterior mediante sesión ordinaria N° 6157 del 29 de octubre del 2015).

4.2.22. Ley 7554. Orgánica del ambiente y Decreto No. 43898- -MINAE-S- MOPT-MAG-MEIC. Reglamento de evaluación, control y seguimiento ambiental.

Cabe recordar que la Ley Orgánica del ambiente, define en su artículo ARTICULO 21.- Garantía de cumplimiento, lo siguiente: En todos los casos de actividades, obras o proyectos sujetos a la evaluación de impacto ambiental, el organismo evaluador fijará el monto de la garantía de cumplimiento de las obligaciones ambientales que deberá rendir el interesado. Esta garantía será hasta del uno por ciento (1%) del monto de la inversión. Cuando la actividad no requiera construir infraestructura, el porcentaje se fijará sobre el valor del terreno involucrado en el proyecto.

La garantía debe ser de dos tipos: a) De cumplimiento durante el diseño y la ejecución del proyecto.

b) De funcionamiento para el período, que puede oscilar de cinco a diez años, dependiendo de impacto del proyecto y del riesgo de la población de sus alrededores.



La garantía de cumplimiento se mantendrá vigente durante la ejecución o la operación de la obra, la actividad o el proyecto y se revisará anualmente para ajustarla a los requerimientos de la protección Ambiental.

4.2.23. Decreto No. 43898- -MINAE-S- MOPT-MAG-MEIC. REGLAMENTO DE EVALUACIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

Derivado de la ley Orgánica del Ambiente. Siendo que el tema de reasentamiento es un aspecto ambiental significativo, se le deberá definir el costo, con base en el trabajo de campo del estudio socioeconómico, Anexo 6. Guía para elaboración del instrumento de Evaluación de impacto ambiental (EsIA - Términos de referencia). El apartado 5 de este anexo corresponde a la descripción del ambiente socioeconómico. Donde corresponde definir claramente las características demográficas, culturales y sociales, económicas. Así como realizar el estudio de percepción local del proyecto y sus posibles impactos. Y se define en el punto 5.1.7, elaborar el mapa de áreas socialmente sensibles a partir del estudio de percepción y el criterio profesional.

En el apartado 6 del anexo 5 se establece la obligatoriedad de presentar el PGA, donde el diagnóstico ambiental, considera todos los aspectos ambientales significativos y dentro de ellos los aspectos socioeconómicos. Y es precisamente en este apartado que se incluye la matriz de identificación de impactos ambientales y las medidas de ambientales para las que corresponde identificar medidas de mitigación.

Finalmente corresponde incorporar el Cronograma de Ejecución del proyecto donde se definen los plazos para ejecutar las acciones del proyecto.

4.2.24. Política de Bonos de Vivienda.

Se destaca la existencia en Costa Rica, de la Política de Bonos de Vivienda, impulsada por el Estado por medio del Banco Hipotecario de la Vivienda, a través de las instituciones autorizadas, para lo cual se deben cumplir con las siguientes siete condiciones básicas.

- Formar parte de un núcleo familiar que vive bajo un mismo techo y comparten las obligaciones del hogar. Debe existir al menos una persona mayor de edad.
- No tener casa propia o más de una propiedad. De contar con lote, puede solicitar el Bono para construir la vivienda en el lote propio y si tiene casa, pero requiere reparaciones o mejoras, puede solicitar el Bono RAMT para este fin.
- No haber recibido con anterioridad el Bono, pues se otorga solo una vez (El artículo 50 de la Ley del Banco Hipotecario, hace excepciones. Ver apartado 7).



- Tener un ingreso familiar menor a ₡1 863 336 a hoy. Si es para un bono de extrema necesidad el monto máximo de ingreso familiar es de ₡465 834. Estos montos se refieren a la suma de los salarios brutos (sin rebajos) de los que trabajan en la familia.
- Ser costarricense o contar con residencia legalizada en el país.

Esta información fue tomada del sitio oficial el 28/10/2024 a las 17:23.

https://www.banhvi.fi.cr/bono/Condiciones_bono.aspx

Se destaca lo anterior, ya que algunos de los núcleos familiares que habitan en el DF, podrían calificar y por tanto ser adjudicatarios del mencionado bono, y por tanto correspondería darles la información y el acompañamiento para optar por este beneficio.

Con relación al tema de Bonos de Vivienda se presenta a continuación la directriz 27, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 175, del jueves 11 de setiembre del 2003, en la cual se profundiza en el tema de las construcciones de viviendas de interés social.

4.2.25. Normativa específica del INCOFER Y sistema ferroviario.

Según la Ley No. 9366 del 28 de junio del 2016; Ley de Fortalecimiento del Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER) Y Promoción del Tren Eléctrico Interurbano de la Gran Área Metropolitana, en sus artículos 3 y 4, establecen el carácter prioritario del proyecto para toda la Administración Pública, a saber:

ARTICULO 3. Declara de interés público el Plan del tren eléctrico interurbano de la Gran Área Metropolitana del Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER). En consecuencia, dicho proyecto será prioritario para la Administración Pública.

Artículo 4.- Para el desarrollo del proyecto del tren eléctrico interurbano de la Gran Área Metropolitana, se autoriza al Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER) para que suscriba alianzas estratégicas, dentro del país y fuera de él, o cualquier otra forma de asociación empresarial con otros entes públicos, privados o mixtos, nacionales o extranjeros, de reconocida experiencia en el desarrollo de infraestructura pública y proyectos de transporte ferroviario. En todos estos casos, el INCOFER mantendrá la titularidad y el control del proyecto.

Sobre las dimensiones de los derechos de vía existentes y sobre los cuales se deberá realizar las gestiones de expropiación, reubicación y elementos aquí en estudio, serán definidas con base en el Reglamento Dimensión Derecho Vía Ferrocarriles Nacionales (Artículo 42 Ley N° 7001, Orgánica del INCOFER) N°22483-MOPT, que en los numerales relacionados lo indica lo siguiente:

El ARTICULO 3°—Derecho de vía en la sección San José - Puntarenas.



- Incluye la sección de vía comprendida entre la Estación de San José (km. 0.0) hasta Puntarenas (km. 116.0).
- A partir del centro de vía 7,62 metros (siete metros con sesenta y dos centímetros) a ambos lados en terreno plano.
- En los terrenos con corte o relleno serán 5,00 metros (cinco metros) a ambos lados de la vía a partir de la cima de los cortes o del pie del talud”.

ARTICULO 6°—Derechos de vía sección Alajuela - San José.

Incluye la sección de vía comprendida entre San José (Km. 167.0 de Limón) a Alajuela (Km. 188.0): 6,70 metros (seis metros con setenta centímetros) a ambos lados de la línea centro de la vía en terrenos planos. En corte o relleno 5,00 metros (cinco metros) a partir de la cima de los cortes o del pie del talud.

ARTICULO 7°—Derechos de vía sección San José - Cartago.

Incluye la sección de vía comprendida entre San José (Km. 167.0 de Limón) y Cartago (Km. 146.4 de Limón). A partir del centro de la vía, 6,70 metros (seis metros con setenta centímetros a ambos lados en terreno plano.

En los terrenos con corte o relleno será 5,00 metros (cinco metros) a ambos lados de la vía a partir de la cima de los cortes o del pie del talud.

En la sección de vía comprendida entre la Estación del Ferrocarril al Pacífico y la Intersección con la sección de vía San José - Cartago, en el centro de la ciudad de San José, el derecho de vía será de un mínimo de 5,00 metros (cinco metros) a partir del centro de la vía.

ARTICULO 8°—Derechos de vía sección Cartago - Las Juntas.

Incluye las secciones de vía comprendida entre Cartago (Km. 146.4 de Limón) hasta las Juntas (Km. 65.0 de Limón). A partir del centro de la vía 10,00 metros (diez metros) a ambos lados en terreno plano.

En los terrenos con corte o relleno serán 5,00 metros (cinco metros) a ambos lados de la vía a partir de la cima de los cortes o del pie del talud.

En el área urbana de la ciudad de Cartago será de 5,00 metros (cinco metros) a partir del centro de la vía.

4.2.26. *Ley No. 5395. Ley General de Salud.*

ARTICULO 1°.- La salud de la población es un bien de interés público tutelado por el Estado.

ARTICULO 4°.- Toda persona, natural o jurídica, queda sujeta a los mandatos de esta ley, de sus reglamentos y de las órdenes generales y particulares, ordinarias y de emergencia, que las autoridades de salud dicten en el ejercicio de sus competencias orgánicas y tiene derecho a ser informada debidamente por el funcionario competente sobre las normas obligatorias vigentes en materias de salud.

ARTICULO 38.- Las personas naturales o jurídicas que se ocupen en actividades directamente relacionadas con la salud de los individuos o que puedan influir en ella o afectarla, ya sea por la naturaleza del producto de tales actividades, de su destino o uso, o del proceso o sistema para obtenerlo, suministrarlo o para eliminar sus desechos, según proceda, deberán condicionar tales actividades a las disposiciones de la presente ley, de sus reglamentos o de las normas generales y particulares que la autoridad de salud dicte a fin de proteger la salud de la población.

ARTICULO 196.- La nutrición adecuada y la ingestión de alimentos de buena calidad y en condiciones sanitarias, son esenciales para la salud y por lo tanto, las personas naturales y jurídicas que se ocupen en actividades relacionadas con alimentos, destinados al consumo de la población, deberán poner el máximo de su diligencia y evitar omisiones en el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes y de las órdenes especiales que la autoridad de salud pueda dictar, dentro de sus facultades, en resguardo de la salud.

ARTICULO 218.- Queda prohibido a las autoridades competentes otorgar patentes comerciales o industriales o cualquier clase de permiso a establecimientos de alimentos que no hayan obtenido previamente la correspondiente autorización sanitaria de instalación extendida por el Ministerio. Queda prohibido el establecimiento de puestos fijos o transitorios de elaboración o venta de alimentos en calles, parques o aceras, u otros lugares públicos, con excepción de las ventas en ferias debidamente autorizadas de conformidad con las disposiciones reglamentarias correspondientes.

ARTICULO 219.- Los propietarios o administradores de establecimientos de alimentos, que hayan obtenido el permiso de instalación podrán iniciar la operación de éstos una vez que acrediten ante el Ministerio que han cumplido con las exigencias impuestas para conceder tal permiso y deberán indicar la persona que será responsable de la operación sanitaria del establecimiento y del control de la salud del personal. Dicha persona será responsable solidariamente con el propietario por las infracciones legales y reglamentarias que se cometan en el establecimiento. Las fábricas de alimentos deberán contar con los profesionales idóneos, incorporados al Colegio respectivo, con el objeto de garantizar la pureza, el control del proceso y el control de calidad de los productos elaborados conforme al correspondiente reglamento.

ARTICULO 312.- Toda persona requerirá permiso del Ministerio para proceder a la construcción, reparación o modificación de cualquier edificación destinada a la vivienda permanente o transitoria de las personas y tal permiso sólo le será concedido cuando acredite, con los planos respectivos, que dará cumplimiento a las normas sanitarias dictadas por el Poder Ejecutivo, respecto de los requisitos que la edificación deberá llenar, según su naturaleza y destino, a fin de resguardar la seguridad y la salud de sus habitantes. Las edificaciones a que este artículo se refiere no podrán ser ocupadas, en parte o totalmente, sin la previa autorización del Ministerio.

ARTICULO 313.- Toda vivienda individual, familiar o multifamiliar, deberá cumplir con los siguientes requisitos sanitarios:

1. Localización en áreas que no ofrezcan peligro para la salud y el bienestar de los ocupantes.
2. Orientación adecuada, a fin de aprovechar las circunstancias naturales y artificiales del ambiente, en beneficio de la salud y bienestar de los ocupantes.

3. Construcción con materiales adecuados que ofrezcan estabilidad, seguridad y buenas condiciones sanitarias.
4. Distribución interior adecuada, a fin de hacerla funcional y conforme al uso para el cual se destine.
5. Dimensiones mínimas y áreas adecuadas de compartimientos.
6. Iluminación natural y artificial adecuadas.
7. Ventilación natural o artificial adecuadas.
8. Medios de saneamiento básico:
 - a) Abastecimiento continuo de agua potable, en cantidad y presión suficientes, accesibles a todos los ocupantes.
 - b) Sistemas adecuados de eliminación de excretas, de aguas negras, servidas y pluviales aprobados por la autoridad de salud.
 - c) Artefactos sanitarios primarios mínimos.

ARTICULO 317.- Ninguna autoridad podrá conceder permiso o patente a los propietarios o administradores de cualquier local o establecimiento destinado a la vivienda transitoria o permanente de personas, tales como hoteles, pensiones, hospederías, internados y similares que no reúnan los requisitos exigidos por las normas sanitarias que dicte el Poder Ejecutivo.

Los administradores o encargados deberán mantener el edificio en buenas condiciones de seguridad y saneamiento y tales establecimientos no podrán funcionar si no cumplen con los requisitos mínimos establecidos para la vivienda.

ARTICULO 337.- Corresponderá privativamente a las autoridades de salud la aplicación y el control del cumplimiento de las disposiciones de la presente ley y de su reglamentación, sin perjuicio de las facultades y obligaciones que leyes esenciales otorguen e impongan a otros organismos públicos dentro de sus respectivos campos de acción.

4.2.27. Ley 7600. Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad

ARTICULO 2. Discapacidad es la condición que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo y las barreras debidas a la actitud y el entorno, que evitan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

Ayuda técnica, es el elemento requerido por una persona con discapacidad para mejorar su funcionalidad y garantizar su autonomía.

ARTICULO 3. Objetivos de la ley.

- a) Servir como instrumento a las personas con discapacidad para que alcancen su máximo desarrollo, su plena participación social, así como el ejercicio de los derechos y deberes establecidos en nuestro sistema jurídico.
- b) Garantizar la igualdad de oportunidades para la población costarricense en ámbitos como: salud, educación, trabajo, vida familiar, recreación, deportes, cultura y todos los demás ámbitos establecidos.



c) Eliminar cualquier tipo de discriminación hacia las personas con discapacidad. d) Establecer las bases jurídicas y materiales que le permitan a la sociedad costarricense adoptar medidas necesarias para la equiparación de oportunidades y la no discriminación de las personas con discapacidad.

4.2.28. Ley No. 7142. Ley de Promoción de la Igualdad Social de la Mujer

ARTICULO 1°-Es obligación del Estado promover y garantizar la igualdad de derechos entre hombres y mujeres en los campos político, económico, social y cultural.

ARTICULO 2.- Los poderes e instituciones del Estado están obligados a velar porque la mujer no sufra discriminación alguna por razón de su género y que goce de iguales derechos que los hombres, cualquiera que sea su estado civil, en toda esfera política, económica, social y cultural, conforme con la "Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer", de las Naciones Unidas, ratificada por Costa Rica en la ley No. 6968 del 2 de octubre de 1984.

4.2.29. Sentencias de la Sala Constitucional con relación al tema Patentes.

Se consideró adecuado revisar lo que indica la Sala Constitucional, ya que el tema de Patentes es potestad de cada Municipalidad con sus propios requisitos, y siendo que el proyecto TRPCR recorre catorce cantones, se presentan diversos trámites y requisitos, lo cual podría resultar engorroso y complicado de revisar. Seguidamente se señala lo que indican algunas Sentencias, vinculantes.

Una patente municipal en Costa Rica es una licencia que otorga la Municipalidad a una persona o entidad para ejercer actividades lucrativas en un cantón. Es una autorización administrativa de interés general que permite explorar un negocio.

Así, las licencias municipales, se traducen en la autorización para el ejercicio legítimo de una actividad comercial, dentro de una circunscripción territorial determinada, en este caso, el cantón, cuya manifestación se traduce en el pago de un tributo (impuesto), en la forma dispuesta en la ley de su creación -en aplicación del principio de reserva legal en materia tributaria, que desarrolla el numeral 5 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios-. Esa autorización municipal debe estar sustentada en el ordenamiento jurídico, en tanto la actividad comercial a autorizar debe ser lícita, no contraria al orden, moral o buenas costumbres -artículo 81 del Código Municipal-, y ser conforme con las regulaciones y disposiciones contenidas en el ordenamiento urbano local, y en su defecto, a falta de contar la municipalidad con el respectivo plan regulador u ordenamiento territorial del cantón, con las regulaciones o planes reguladores regionales, por ejemplo el GAM, o las dictadas por el Instituto

Nacional de Vivienda y Urbanismo, de aplicación supletoria en ausencia de las propias locales, según lo permite el Transitorio II, artículos 21, 24 inciso a) de la Ley de Planificación Urbana, según manifestación dada por el Tribunal Constitucional en sentencia número 4206-96, de las catorce horas treinta minutos del veinte de agosto de mil novecientos noventa y seis. Lo anterior implica que la actividad que se pretende ejercer debe ser conforme con los usos permitidos en las respectivas regulaciones urbanísticas, las cuales, valga reiterar, conforman el ordenamiento jurídico, esto es el bloque de legalidad. Es por ello que el citado numeral 81 del Código Municipal establece como presupuesto para la denegación de una patente, la circunstancia de que la actividad a realizar no se ajuste, "en razón de su ubicación física " a las leyes o a los reglamentos municipales vigentes, comprendiéndose así a la ordenación urbanística. Una de estas regulaciones necesarias para el ejercicio legítimo de una actividad comercial es precisamente la **licencia municipal**, entendida como la autorización previa para su ejercicio a cargo del Concejo municipal, según lo dispone de manera expresa la primera frase del artículo 79 del Código Municipal, en tanto dispone literalmente "Para ejercer cualquier actividad lucrativa, los interesados deberán contar con la licencia municipal respectiva, ...

Tomado de las sentencias número 0143-94, del once de enero de mil novecientos noventa y cuatro, 04205-96, de las catorce horas treinta y tres minutos del veinte de agosto de mil novecientos noventa y seis; 06066-98, de las dieciséis horas treinta minutos del veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y ocho; 6565-99 y 2003-2864-03).

4.2.30. Opiniones jurídicas

Según la opinión jurídica: 090-J del 30/06/2022. Oficio PGR -OJ-090-2022, con fecha 30 de junio 2022, se tiene lo siguiente con relación a **Bienes demaniales o de dominio público**.

“SOBRE EL CAMBIO DE DESTINO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.

Los bienes de dominio público o demaniales son aquellos que *“no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres. Es decir, afectados por su naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa. Notas características de estos bienes, es que son **inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen** en los términos de Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio.”* (Sentencia de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia No. 2306-91 de 06 de noviembre de 1991).

Dado el especial régimen jurídico de los bienes de dominio público, su desafectación se ha regulado por el procedimiento especial contemplado en el numeral 69 de la Ley de Contratación Administrativa que señala:

“ARTICULO 69.-Límites. La Administración no podrá enajenar los bienes inmuebles afectos a un fin público.

Los bienes podrán desafectarse por el mismo procedimiento utilizado para establecer su destino actual.

Se requerirá la autorización expresa de la Asamblea Legislativa, cuando no conste el procedimiento para la afectación.

Se autoriza al Poder Ejecutivo para que done, a las instituciones autónomas y semiautónomas, los bienes inmuebles no afectos a un fin público, cuando tenga por objeto coadyuvar al cumplimiento de las funciones de estas y en aras de satisfacer el interés público. Para tal efecto, deberá emitirse resolución fundamentada del Poder Ejecutivo, acuerdo de aceptación del órgano jerárquico superior del ente beneficiado, así como el inventario y la clasificación del bien o los bienes objeto de la enajenación. La escritura la realizará la Notaría del Estado.

(Así reformado por el artículo único de la ley N° 9240 del 2 de mayo de 2014)”

Dicha norma, prevé la desafectación de los bienes de dominio público, siempre y cuando se haga mediante el mismo mecanismo de afectación. En otras palabras, si mediante ley se afectó al uso público determinado bien, deberá emitirse una norma de igual rango para desafectarlo del dominio público. De igual forma, la desafectación debe realizarse por ley, cuando se desconozca el procedimiento de afectación al dominio público o cuando se trate de áreas silvestres protegidas (este último caso, según lo estipula el artículo 38 de la Ley Orgánica del Ambiente).

Además de la desafectación, es posible también jurídicamente cambiar el destino original de un bien de dominio público, cuando exista un interés público que así lo justifique. Esta posibilidad se conoce bajo el concepto de mutación demanial, sobre el cual nos referimos en el dictamen C-210-2002 del 21 de agosto del 2002, indicando:

*“...En doctrina se admite que la mutación demanial externa a que dan lugar las relaciones intersubjetivas entre entidades administrativas, no entran en pugna con la regla de inalienabilidad, que sólo sustrae aquellos bienes del tráfico jurídico privado, pero no excluye las transmisiones en la esfera del Derecho Público, cuando hay un interés jurídico prevalente o más intenso a tutelar, **tengan respaldo en una norma legal de rango suficiente** y se garantice la inseparabilidad del régimen de dominio público.*

Se altera el destino que originó la primitiva afectación, pero el bien conserva el carácter demanial que antes tenía, el carácter servicial a una función pública. (Cassese, Sebastiano llama mutación subjetiva de la demanialidad a este transferimiento del bien de un ente público a otro. Le destinazione dei beni degli enti pubblici. Milano Dott. A. Giuffré. Milán. 1962, pág. 140).

4.2.31. Reglamento de construcciones.

Salvo en aquellos casos en que el plan regulador vigente establezca lineamientos diferentes, y sin detrimento de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental, el número de unidades habitacionales que puede admitir un predio depende que haya o no servicio de alcantarillado sanitario, y que se encuentre dentro o fuera de una urbanización. El número máximo es el resultado de dividir el área total del predio entre el área tributaria asignada a cada unidad habitacional, según el número de dormitorios.

Si el valor resultante de la operación es mayor a 0,5 se debe redondear hacia arriba al número entero próximo, en caso contrario prevalece el valor entero menor.

Para casos de lotes dentro de una urbanización se aplica la siguiente tabla:

Tabla 1 Número de habitaciones según área tributaria, dentro de una urbanización.

No. dormitorios	Área Tributaria Asignada Sin alcantarillado sanitario	Área Tributaria Asignada Con alcantarillado sanitario
3	120	90
2	105	75
1	90	60

Para los lotes que se encuentren fuera de una urbanización se aplica la siguiente tabla:

Tabla 2 Número de habitaciones según área tributaria fuera de una urbanización.

No. Dormitorios	Área Tributaria Asignada Sin alcantarillado sanitario	Área Tributaria Asignada Con alcantarillado sanitario
3	100	60
2	80	45
1	60	30

Si no existe alcantarillado sanitario en funcionamiento o el proyecto no cuenta con planta de tratamiento, el número máximo de unidades habitacionales que se pueden construir en un predio, está sujeto al área libre requerida para ubicar el sistema de drenaje en la longitud y área que resulten de la prueba de infiltración, la cual debe realizarse de conformidad con lo establecido por el MINSA. En todo caso, el área resultante no puede ser inferior a 6,00 m² por persona. Para dicho cálculo se consideran 2 personas por dormitorio. En caso de existir duda sobre el uso indicado para un aposento, se presume que éste puede tener carácter de dormitorio, para los efectos del cálculo del área de drenaje. (Así reformado en Alcance N°145 a La Gaceta N°148 del 16 de agosto del 2018).

4.3. Instituciones que podrían intervenir en el proceso.

Es importante aclarar que dichas instituciones como entes rectores deberán incluirse en tanto se identifique una situación violatoria de derechos de alguno de los grupos vulnerables, dígame mujeres, niñez, adultez mayor o personas con



discapacidad. Por lo cual en caso de que el equipo encargado de montar la LB identifique alguna situación irregular deberá establecer el enlace con la oficial local o regional correspondiente.

4.3.1. El Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS).

Se cuenta con instituciones en el campo de la seguridad social, encabezadas por el **Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS)**, fue creado mediante la Ley 4760, y su finalidad está determinada por el artículo 2, que dicta:

“ARTICULO 2º.- El IMAS tiene como finalidad resolver el problema de la pobreza extrema en el país, para lo cual deberá planear, dirigir, ejecutar y controlar un plan nacional destinado a dicho fin. Para ese objetivo utilizará todos los recursos humanos y económicos que sean puestos a su servicio por los empresarios y trabajadores del país, instituciones del sector público nacionales o extranjeras, organizaciones privadas de toda naturaleza, instituciones religiosas y demás grupos interesados en participar en el Plan Nacional de Lucha contra la Pobreza”.

4.3.2. Ministerio de Salud.

Este ministerio apoyado en la Ley General de Salud, tiene la potestad de emitir una Orden Sanitaria, en prevención de algún riesgo para la salud humana. Igualmente emite los **Permisos de Funcionamiento**, siendo un permiso obligatorio para ejercer actividades comerciales.

4.3.3. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH).

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, es el órgano técnico Rector del Gobierno de la República en materia de ordenamiento territorial y asentamientos humanos.

Desde este Ministerio, se emiten las políticas y directrices, en función de las necesidades y demandas de los distintos estratos socioeconómicos, con el propósito de facilitar el acceso a viviendas, sujetas a la coordinación de una planificación integral de nuestro país.

4.3.4. Banco Hipotecario de la Vivienda.

El BANHVI es una entidad de Derecho Público, de carácter no estatal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) dedicado exclusivamente al financiamiento de vivienda para los sectores de menores ingresos del país y de la clase media.



Se creó mediante la Ley 7052 y entre sus responsabilidades están: administrar los recursos asignados por la Ley para invertirlos en Bonos de Vivienda, supervisar la distribución y uso de estos recursos y gestionar mediante productos financieros, nuevos ingresos para garantizar la sostenibilidad al SFNV.

4.3.5. Municipalidades.

Dentro de sus facultades emiten las **Patentes Municipales**, que constituyen un Permiso para ejercer una actividad comercial en un local comercial. Es requisito para emitir la mencionada Patente, que el interesado presente el Permiso de Funcionamiento emitido por la autoridad de Salud.

4.3.6. El Patronato Nacional de la Infancia (PANI).

Entidad que tiene a su haber la población infantil que va de los cero a los dieciocho años cumplidos, al alcanzar la mayoría de edad, deja de ser población atendida por la institución, y su intervención se encuentra prevista en el numeral 10 de la Ley de Expropiaciones el cual vislumbra su participación de la siguiente manera:

“ARTICULO 10.- Intervención del Patronato Nacional de la Infancia. Se tendrá como parte al Patronato Nacional de la Infancia (PANI), cuando en las diligencias de expropiación exista una persona menor de edad involucrada. Esta institución no solo deberá apersonarse, sino también seguir con interés el curso del procedimiento hasta la fijación del justiprecio por resolución firme. Además, será responsable de que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 33 de esta ley”.

4.3.7. El Instituto Nacional de las Mujeres (INAMU).

Fue creado con la finalidad de formular e impulsar la política nacional para la igualdad y equidad de género, en coordinación con las instituciones públicas, las instancias estatales que desarrollan programas para las mujeres y las organizaciones sociales, buscando proteger los derechos de la mujer consagrados tanto en declaraciones, convenciones y tratados internacionales como en el ordenamiento jurídico costarricense; promover la igualdad entre los géneros y propiciar acciones tendientes a mejorar la situación de la mujer.

4.3.8. Consejo Nacional para personas con discapacidad (CONAPDIS).

Es el rector en discapacidad, adscrito al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Es el responsable de promover y fiscalizar el cumplimiento de los derechos humanos de la población con discapacidad, para fomentar su desarrollo inclusivo en todos los ámbitos de la sociedad.



4.4. Organizaciones que podrían estar presentes en las comunidades.

4.4.1. Asociaciones de desarrollo.

Son entidades de interés público, regidas por el derecho privado, por lo que están autorizadas para realizar todo tipo de acciones tendientes al desarrollo social, económico, cultural, ambiental de los habitantes del área en que conviven, en colaboración con las instituciones, municipalidades y cualesquiera otros organismos públicos y/o privados. Estas asociaciones son adscritas a **DINADECO**.

4.4.2. Grupos de seguridad comunitaria.

Es un programa preventivo, impulsado por el Ministerio de Seguridad Pública de Costa Rica. Está orientado a organizar y capacitar a los vecinos para que tomen medidas de prevención y evitar ser víctimas de la delincuencia y para mejorar la calidad de vida en sus respectivas comunidades. Son programas voluntarios, que son adoptados por los vecinos en las comunidades.

4.4.3. El Consejo Nacional para la atención del adulto mayor (CONAPAM).

Es un programa, que brinda ayuda a personas adultas mayores en condición de vulnerabilidad.

4.4.4. Programa de Alimentación y Nutrición del Escolar y del Adolescente (PANEA)

Es un programa, que ofrece alimentación complementaria a la población estudiantil. En él se promueven hábitos alimentarios saludables, hábitos de higiene y comportamientos adecuados en torno a la alimentación diaria. En este contexto, el comedor estudiantil representa un espacio ideal para brindar alimentos nutritivos a los educandos y una valiosa oportunidad para suscitar en ellos, procesos efectivos de educación alimentaria - nutricional.

Sin embargo, no correspondió indagar si ninguna, algunas o todas las instituciones antes mencionadas, tienen presencia en los habitantes de las unidades habitacionales o familias identificadas en los sectores objeto de interés, por lo que es un tema por indagar durante el trabajo de campo del EsIA.

4.4.5. Grupos organizados.

Como, por ejemplo; Juntas de educación, Juntas de salud, Comités cantonales de deportes, Comisiones Municipales de Emergencia, así como grupos deportivos, culturales o con fines específicos los cuales agrupan a vecinos en las comunidades. Estos grupos organizados pueden ser de trascendencia internacional, nacional o local.

Dentro de los grupos reconocidos en muchas comunidades están los grupos religiosos los cuales existen en las comunidades agremiados por Fe religiosa, que organizan actividades en ayuda de personas económicamente desfavorecidas.

4.5. Marco institucional para la adquisición, expropiaciones y reasentamiento.

En el caso de costarricense destacar que según el artículo 121, inciso 14, párrafo tercero, de la Constitución Política de Costa Rica, establece el dominio del Estado sobre el derecho ferroviario, por tanto, no existe la posibilidad de reconocer indemnizaciones dentro del mismo.

Una vez aclarado lo anterior, se tiene que, el proyecto afecta a la población cuyas propiedades se encuentren dentro del área del proyecto propuesto por el diseño de obra, por lo cual quienes cuenten con derechos legales sobre estas propiedades serán objeto de la Ley de Expropiaciones del Estado costarricense.

Sin embargo, el proyecto no solo afecta a quienes poseen títulos de propiedad. Existe un grupo de población que, a pesar de no contar con derechos legales sobre los terrenos, se ve impactado por las obras.

Para atender a esta población, la Política Marco de Reasentamiento se basa en la Norma 6 del Banco Europeo de Inversiones, la cual exige mecanismos de atención para estos casos.

La Política Marco de Reasentamiento en su apartado “Lagunas entre los requisitos legales e institucionales y las normas del Banco Europeo de Inversiones”, aborda las discrepancias entre la legislación costarricense y la Norma 6, con el objetivo de generar mecanismos que garanticen la atención integral de toda la población afectada.

A grandes rasgos se puede indicar que estos grupos sin derechos legales sobre los terrenos que ocupan serán, en primera instancia, objeto de una comisión interinstitucional que busca la atención mediante la oferta programática del Estado y sus instituciones ejecutoras de política social.

De acuerdo con lo anterior destacan el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, para la dotación de vivienda a personas en condición de pobreza o pobreza extrema, o el Instituto Mixto de Ayuda Social, en el acceso a la asistencia social.

No obstante, es importante indicar que en caso de que el Estado Costarricense no tenga capacidad de abordar a la población sin derechos legales sobre los terrenos, serán cubiertos por los programas del Plan de Reasentamiento Involuntario considerados en el apartado 11 de esta Política Marco de Reasentamiento. De esta manera, se lograría una armonización entre los alcances jurídicos y técnicos del Estado Costarricense y la atención integral de todas las personas desplazadas o afectadas por el proyecto que son elegibles para determinados tipos de medidas de mitigación, incluidas las personas que ocupan/usan las tierras y/o los activos pero que no tienen derechos legales reconocibles o pretensiones sobre los mismos, cumpliendo con los preceptos de la Norma 6 del Banco de Inversiones.

5. REQUISITOS DEL BEI PARA EL REASENTAMIENTO.

Seguidamente se presenta lo que establece la Norma 6 del BEI, versión del 2 de febrero del 2022, tomada del oficial del BEI (8/12/2024). No obstante, al momento de aplicarla, se debe verificar que sea la última versión vigente y por tanto la consulta al sitio oficial del BEI, es obligante. Siendo con base en esta versión, que se elabora la presente PMR para el proyecto TRPCR.

No se omite mencionar que, por motivos de redacción y numeración, se han realizado pequeños ajustes al contenido, de la Norma 6 que se presenta a continuación. Entre los ajustes y para mantener la coherencia en la redacción se sustituye: personas afectadas por PAP/PAPs, según sea el caso.

Se deja constancia explícita, de que las Normas medioambientales y sociales del BEI, se deberán utilizar durante todo el proceso de elaboración del EsIA, que corresponderá presentar ante la SETENA, y por tanto se debe considerar explícitamente en los TdR de este entregable.

5.1. Objetivo y disposiciones.

Los objetivos de la Norma 6, son los siguientes.

- a. Evitar o, cuando no sea posible, minimizar los reasentamientos involuntarios explorando proyectos, diseños y ubicaciones alternativos para el proyecto;
- b. Evitar desalojos forzosos;
- c. Mejorar los medios de subsistencia y/o el nivel de vida de las personas desplazadas, o al menos restablecerlos a los niveles anteriores al proyecto;
- d. Mejorar las condiciones de vida de las personas pobres desplazadas y de otros grupos de población vulnerables hasta al menos un nivel de vida mínimo, promoviendo una vivienda digna y la seguridad de la tenencia;
- e. Mitigar el impacto social y económico de los reasentamientos involuntarios inevitables:
 - i) Proporcionar una indemnización oportuna por la pérdida de activos al coste de reposición íntegro;
 - ii) Garantir que el reasentamiento sea diseñado, planificado y ejecutado con la debida divulgación de información a las PAP, junto con su consulta y participación informada;
 - iii) Facilitar a las personas desplazadas acceso a mecanismos de reclamación; y
 - iv) Permitir a las personas desplazadas beneficiarse directamente del proyecto, según la naturaleza de este (como una oportunidad de desarrollo).

5.2. *Ámbito de Aplicación.*

La norma se aplica cuando, durante el proceso de EIA/EsIA se identifica la pertinencia de su aplicación.

Aplica en **todos** los proyectos financiados por el BEI, que den lugar a un reasentamiento involuntario permanente o temporal que derive en:

- a. La adquisición o restricción de derechos sobre las tierras o de derechos de uso del suelo mediante expropiación u otros procedimientos legalmente vinculantes de conformidad con la legislación nacional;
- b. La adquisición o restricción de derechos sobre las tierras o derechos de uso del suelo mediante acuerdos negociados, si pueden iniciarse expropiaciones u otros procedimientos legalmente vinculantes en caso de fracasar las negociaciones;
- c. Las restricciones al uso del suelo que dan lugar a una pérdida de acceso a tierras, a activos físicos, culturales o a recursos naturales.

Esta Norma también se aplica al desplazamiento de personas sin derechos de uso formales, tradicionales o reconocibles, que ocupen o utilicen tierras antes de la fecha límite.

Esta Norma será igualmente aplicable a cualesquiera actividades de reasentamiento que ya estén en curso o que hayan finalizado antes de que el promotor solicite financiación al BEI, siempre que dichas actividades se hayan llevado a cabo en previsión o para la preparación del proyecto.

Esta Norma no se aplica a reasentamientos resultantes de transacciones voluntarias de tierras realizadas con integridad, rendición de cuentas, eficiencia, transparencia y sin coerción, intimidación, fraude y/o abuso. Una transacción voluntaria de tierras se refiere a una transacción de mercado en la que:

- i) El comprador no puede recurrir a la expropiación forzosa u otros procedimientos legalmente vinculantes si las negociaciones fracasan;
- ii) No hay desplazamiento de personas, aparte del vendedor, que ocupen, usen o aleguen derechos sobre las tierras.

Esta Norma no se aplica a los impactos sobre los ingresos o medios de subsistencia que no sean consecuencia directa de la adquisición de tierras o de las restricciones del uso del suelo impuestas por el proyecto. Dichos impactos se evaluarán como parte del proceso de EIA/EIAS definido en la Norma 1.

Esta Norma no es aplicable a los desplazamientos que se produzcan como consecuencia directa de catástrofes naturales, conflictos armados, delitos o actos violentos.

5.3. Requisitos generales.

Los siguientes son los requisitos establecidos por el BEI.

- Cumplir con la legislación nacional, los instrumentos de derechos humanos internacionales y las normas medioambientales y sociales.
- En los proyectos que requieran el desplazamiento de personas, como habitantes de barrios marginales o de viviendas ocupadas ilegalmente, que ocupen terrenos o activos sin título formal, el promotor deberá elaborar y aplicar un plan de conformidad con esta Norma.
- El promotor complementará su evaluación y sus acciones con cualquier actuación adicional identificada y/o considerada necesaria por el BEI, en línea con las disposiciones enumeradas en las Normas medioambientales y sociales.
- El promotor del proyecto, deberá observar todos los requisitos especificados en la Norma, que refleja los principios básicos y los elementos esenciales de procedimiento establecidos por la legislación de la UE que el BEI considera pertinentes para el reasentamiento involuntario, al igual que cumplir las obligaciones que le incumban en virtud de la legislación nacional aplicable y de los instrumentos internacionales sobre derechos humanos.

5.4. Requisitos específicos.

En la etapa de diseño, el promotor del proyecto deberá:

- Estudiar y documentar los proyectos, diseños o ubicaciones alternativos viables para evitar o reducir al mínimo los desplazamientos físicos y/o económicos.
- Limitar el tamaño de las zonas “tampón” o de servidumbres de paso (como reservas viarias o ferroviarias) con el fin de evitar o minimizar reasentamientos, teniendo en cuenta la seguridad para el uso humano o la ocupación.

5.5. Criterios de elegibilidad

Todas las personas desplazadas o PAP por el proyecto serán elegibles para determinados tipos de medidas de mitigación y podrán clasificarse como:

- a. Personas con derechos legales formales sobre tierras o activos (incluidos los derechos consuetudinarios y tradicionales reconocidos por la legislación nacional);
- b. Personas que no tienen derechos legales formales sobre tierras o activos, pero que tienen pretensiones sobre los mismos reconocidas o reconocibles en virtud de la legislación nacional, o derechos consuetudinarios y tradicionales;

- c. Personas que ocupan/usan las tierras y/o los activos, pero que no tienen derechos legales reconocibles o pretensiones sobre los mismos.

5.6. Censo, situación socioeconómica de partida y fecha límite.

- El promotor llevará a cabo un Censo y un estudio de la situación socioeconómica de partida para identificar a todas las PAP, que serán desplazadas física o económicamente y elegibles para recibir indemnización y/o asistencia.
- El Censo cubrirá la población total de PAP e incluirá un inventario de todas las pérdidas (activos, empresas, acceso a recursos naturales o culturales o servicios, etc.). El Censo incluirá a los usuarios de recursos estacionales que no estén presentes en el momento de la elaboración del Censo, pero que tengan una pretensión legítima sobre los terrenos.
- El estudio sobre la situación socioeconómica de partida incluirá:
 - i. El perfil socioeconómico actual de las PAP;
 - ii. Una evaluación de la vulnerabilidad y de la necesidad de adoptar medidas especiales;
 - iii. Los grados, tipos y naturaleza de los impactos. Los datos se desglosarán por género y otros parámetros pertinentes. Además, el estudio sobre la situación socioeconómica de partida podría requerir un análisis dentro de los hogares en los casos en que los medios de subsistencia de los diversos miembros de un hogar (por ejemplo, mujeres y hombres) se vean afectados de manera diferente.
- Junto con el Censo, el INCOFER establecerá una fecha límite de elegibilidad. La fecha límite estará bien documentada y se difundirá eficazmente en toda la zona del proyecto.
- La fecha límite será válida durante:
 - i. El período especificado en la legislación nacional; o
 - ii. El período especificado en los documentos de planificación del reasentamiento; o
 - iii. Un período de tiempo razonable contado a partir de la fecha de Censo o inventario.
- Después de este período, será necesario actualizar el Censo, la situación socioeconómica de partida y la valoración resultante.
- El promotor no estará obligado a indemnizar o asistir a las personas que invadan la zona del proyecto después de la fecha límite (Momento de realizar la LB).

5.7. Valoración, indemnización y restauración de medios de subsistencia.

Siempre que sea posible, el promotor ofrecerá a todas las PAPS una opción informada de indemnización en especie (tierras por tierras; casa por casa; tienda por tienda) o de indemnización monetaria al coste de reposición íntegro. El promotor respetará la elección declarada por las PAP.

- Cuando los medios de subsistencia de las PAP se basen en la tierra, o los terrenos sean de propiedad colectiva, el promotor dará prioridad a una indemnización de tierras por tierras. Si esta opción no estuviera disponible, el promotor deberá justificar suficientemente ante el BEI los motivos por los que esta opción no es viable, incluida la justificación de que los medios de subsistencia no se ven afectados al no sustituir las tierras.
- Todas las PAP, recibirán una indemnización por las estructuras que posean y ocupen, y/o medidas de restauración de los medios de subsistencia, y/u otras ayudas/indemnizaciones que se describen seguidamente.
- Las PAP, percibirán una indemnización por las tierras. Respecto a las tierras, las PAPs, recibirán, como mínimo, una ayuda de reasentamiento suficiente para restablecer, y posiblemente mejorar, sus medios de subsistencia y/o su domicilio en otro lugar.
- En casos de desplazamiento físico:
 - a. Cuando se ofrezca una vivienda alternativa, el valor de la nueva residencia deberá ser igual o superior al de las condiciones previas al proyecto, con características, ventajas y ubicación equivalentes o mejores. En el caso de las PAPs, cuanto sea necesario para permitirles obtener una vivienda adecuada y garantizar la seguridad de la tenencia.
 - b. Cuando se ofrezca una indemnización en efectivo, la valoración de todos los activos afectados se hará por el coste de reposición íntegro, esto sobre todo en los casos relacionados con actividades productivas que permitan la reproducción de las condiciones materiales del grupo familiar, con el fin de que puedan reestablecer la actividad económica en el nuevo sitio de reasentamiento.
- En casos de desplazamiento económico:
 - a. Las tierras de reposición deberán ser de calidad equivalente o superior y estar situadas lo más cerca posible de la ubicación original o del lugar de residencia actual.
 - b. Cuando se vean afectados recursos comunales de una comunidad, se aplicarán medidas para permitir el acceso continuado a los recursos afectados o para proporcionar acceso a recursos equivalentes, teniendo también en cuenta, cuando proceda, los aspectos culturales asociados a dichos recursos comunes. Cuando esto no sea posible, el promotor proporcionará al BEI una justificación suficiente sobre dicha imposibilidad y proporcionará asistencia para compensar la pérdida de acceso a los recursos perdidos o la falta de acceso a fuentes alternativas. Esta compensación podría realizarse a través de iniciativas que aumenten la productividad de los recursos restantes a los que la comunidad tiene acceso y/o una indemnización en especie/efectivo.
 - c. En el caso de indemnización en efectivo de todos los activos afectados (incluidos cultivos, infraestructuras de riego y otras mejoras introducidas en las tierras), la valoración se hará por su coste de reposición íntegro.
 - d. Además de la indemnización por la pérdida de activos, las personas desplazadas económicamente cuyos medios de subsistencia o nivel de ingresos se vean afectados negativamente también recibirán asistencia específica y apoyo transitorio para, como mínimo, restablecer sus medios de subsistencia. El apoyo transitorio podrá consistir en dinero en efectivo, oportunidades de empleo, formación, asistencia jurídica u otras formas de ayuda. Se determinará en consulta con las PAP.
 - e. En el caso de estructuras mercantiles, la indemnización al propietario de la empresa afectada también tendrá en cuenta el coste de retomar las actividades comerciales en otro lugar, así como el coste del



traslado y reinstalación de cualesquiera equipos, según proceda. Las PAP, recibirán asistencia por pérdida temporal de salarios y, cuando sea necesario, ayuda para encontrar oportunidades de empleo alternativas.

- Según sea necesario, el promotor también proporcionará asistencia para el reasentamiento adaptada a las necesidades de cada grupo de personas desplazadas, prestando especial atención a las PAPs y/o los grupos vulnerables. La ayuda al reasentamiento puede consistir en asistencia jurídica, subsidio de mudanza, asesoramiento psicológico y social, u otras formas de ayuda. Se determinará en consulta con las PAP.
- Se proporcionarán tierras/viviendas/empresas de sustitución antes de cualquier desplazamiento o restricción de acceso a tierras o recursos naturales.
- En caso de indemnización en efectivo, el promotor efectuará el pago antes de que tenga lugar el reasentamiento efectivo para que las PAP, puedan encontrar una sustitución adecuada. El promotor prestará la debida atención al contexto local y a las consideraciones personales con vistas a seleccionar, de acuerdo con la persona afectada, el método de pago más adecuado (p.ej.: cheque, transferencia bancaria, efectivo, etc.).
- En la medida de lo posible, se concederá una indemnización en especie o en efectivo en nombre tanto del cabeza de familia como de su pareja.
- En algunos casos, el uso o la restricción del acceso a las tierras podría tener lugar durante un período de tiempo limitado. En tales casos, se dará prioridad a tierras desocupadas y a transacciones de tierras voluntarias de las PAP (como alquileres o arrendamientos financieros). Si el reasentamiento económico o físico temporal es inevitable, el promotor indemnizará a las PAP, bien en especie o en efectivo de modo que puedan mantener su nivel de vida y/o medios de subsistencia durante el período de restricción del uso de las tierras.
- En los casos en que solo se adquiriera una parte de las tierras o los activos y los terrenos residuales no sean viables desde el punto de vista residencial o económico, el promotor ofrecerá la opción de adquirir la totalidad de las tierras. En caso de litigio con respecto a la viabilidad residencial o económica de las tierras restantes, el promotor debe contratar a un tasador independiente para tasarlas.
- Se sustituirán todas las infraestructuras comunitarias, suministros o instalaciones públicas afectados para proporcionar un nivel de servicio similar o mejor. La sustitución deberá llevarse a cabo sobre la base de consultas con la comunidad afectada por el proyecto y las partes interesadas gubernamentales pertinentes.
- Cuando sea posible, el promotor, en cooperación con la autoridad competente, mejorará también las infraestructuras sociales y públicas con el objetivo de contribuir al desarrollo socioeconómico sostenible e inclusivo de las comunidades afectadas y de acogida.
- El promotor aplicará medidas de indemnización y restauración de medios de subsistencia sin discriminar a personas y/o grupos vulnerables, marginados, discriminados o excluidos por motivo de sus características socioeconómicas.

5.8. Emplazamientos de Reubicación.

- En los casos en que se faciliten emplazamientos de reubicación, el promotor consultará a las PAPs, tanto hombres como mujeres, sobre la elección de los mismos y, en la medida de lo posible, permitirá elegir entre varios de ellos. Como mínimo, los emplazamientos de reubicación habrán de cumplir las siguientes condiciones:
 - a. No estar ubicados en tierras contaminadas o en las inmediaciones de fuentes de contaminación que amenacen el derecho a la salud mental y física de los habitantes.
 - b. No estar situados en zonas propensas o identificadas como potencialmente sujetas a catástrofes naturales.
 - c. Garantizar la seguridad de la tenencia sin amenaza de desahucio.
 - d. No estar en tierras utilizadas por comunidades que hayan sido desplazadas como consecuencia de actos de violencia o conflictos.
 - e. Ser considerados culturalmente adecuados tanto por las comunidades afectadas como por las de acogida.
 - f. Estar disponibles y tener la capacidad de absorber la afluencia de personas reasentadas a niveles de densidad aceptables, en particular en términos de:
 - disponibilidad de servicios, instalaciones e infraestructuras (como sanidad y educación);
 - oportunidades de empleo local, disponibilidad de recursos naturales, seguridad alimentaria y de abastecimiento de agua.
 - g. Incluir medidas para mitigar el impacto en las comunidades de acogida, incluidas mejoras adecuadas de las instalaciones públicas si se justifica, y consultas con las comunidades de acogida y gobiernos locales.
- Los emplazamientos de reubicación se consideran parte integral de un proyecto, por lo que su desarrollo habrá de llevarse a cabo de conformidad con todas las Normas Ambientales y Sociales del BEI que resulten aplicables.

5.9. Participación de las partes interesadas y divulgación de información.

- El promotor, de forma transparente, identificará a todas las PAPs, tanto hombres como mujeres, a las comunidades de acogida y a otras partes interesadas pertinentes periódicamente a lo largo de la planificación, la ejecución, el seguimiento y la evaluación del reasentamiento y colaborará con ellas de manera significativa. A este respecto, el promotor cumplirá los requisitos relativos a la participación de las partes interesadas y la divulgación de la información expuestos en la Norma 2, y documentará el proceso.
- El promotor informará a las PAP, de sus opciones y derechos en materia de reasentamiento. El promotor revelará toda la información pertinente (incluidos los documentos de planificación utilizados, de manera puntual y específica para cada contexto, en un lugar accesible y en una forma e idioma(s) comprensibles para las todas las PAP. Deberá prestarse especial atención a los casos de analfabetismo o cuando la educación varíe en

función de la edad, el género o la situación económica. Los acuerdos de compensación y reasentamiento alcanzados por el promotor con las partes afectadas deberán reflejarse en acuerdos escritos.

- De conformidad con la Norma 7, el promotor prestará especial atención a los grupos vulnerables que puedan verse afectados de manera desproporcionada por el proceso de reasentamiento y aplicará disposiciones especiales a las consultas en las que participen, según sea el caso. El promotor obtendrá el consentimiento libre, previo e informado.

5.10. Mecanismo de reclamación.

- El promotor establecerá lo antes posible un mecanismo de reclamación que se ajuste a los requisitos establecidos en la Norma 2 del BEI. El mecanismo será socialmente adecuado y fácilmente accesible, con independencia del género o de cualesquiera otras características socioeconómicas.
- El mecanismo abordará puntualmente los problemas y las reclamaciones relacionados con el proceso de reasentamiento involuntario (como derechos, acceso a la información, indemnización o reubicación) planteados por las PAP, las comunidades de acogida u otras partes. Asimismo, el mecanismo incluirá un procedimiento de recurso para resolver cualesquiera litigios de manera imparcial. El mecanismo no deberá impedir el acceso a las instancias judiciales o administrativas del país.

Con respecto a la norma 2, cita en este apartado y bajo el cual rige el tema de reclamos, se presenta seguidamente la transcripción literal del contenido.

“Mecanismo de reclamaciones”:

21. El mecanismo de reclamaciones se refiere al sistema introducido y/o mantenido por el promotor que permite a todas las partes interesadas, en particular a las personas y comunidades afectadas, canalizar sus reclamaciones relacionadas con el desempeño ambiental y social del proyecto, y acceder a recursos y soluciones.

22. Tan pronto como sea posible, el promotor establecerá un mecanismo de reclamaciones a nivel de proyecto eficaz para recibir y facilitar la resolución de problemas y reclamaciones de las partes interesadas a lo largo del ciclo del proyecto del BEI. Este mecanismo cubrirá aspectos relacionados con todas las Normas, excepto relaciones laborales entre empleador y trabajadores, incluidos los relativos a salud, seguridad y protección en el trabajo, ya que existe una estructura de quejas independiente dedicada a este fin en consonancia con los requisitos previstos en las Normas 8 y 9. El mecanismo de reclamaciones establecerá un procedimiento claro, paso a paso, con plazos orientativos, resultados, indicadores definidos de seguimiento y rendimiento, así como requisitos de información.

23. El mecanismo de reclamaciones a nivel de proyecto puede utilizar cualquiera de los mecanismos formales o informales existentes, siempre que estén correctamente diseñados y aplicados y sean adecuados para los fines del proyecto. Si el BEI lo estimara necesario, estos podrían complementarse con disposiciones específicas para cada



proyecto. El mecanismo deberá: i) abordar los problemas con rapidez y eficacia; ii) estar libre de intimidación, coacción y represalias; y, iii) ser inclusivo.

24. El mecanismo también deberá ser inclusivo y sensible a las cuestiones de género, y abordar las posibles barreras de acceso para hombres y mujeres, personas no binarias o de género fluido, jóvenes y ancianos, personas analfabetas, o grupos de otro modo vulnerables, marginados y discriminados, según proceda. Deberá garantizar la intimidad de las personas e incluir la opción de anonimato. La información sobre el acceso al procedimiento del mecanismo de reclamaciones del proyecto deberá estar disponible públicamente en los idiomas pertinentes y a través de los canales adecuados.

25. El mecanismo de reclamaciones a nivel de proyecto documentará y abordará las preocupaciones de manera oportuna, a través del diálogo y la participación, utilizando un procedimiento comprensible, justo y transparente que sea culturalmente apropiado, compatible con los derechos y fácilmente accesible para todas las partes interesadas sin costes ni represalias. El mecanismo incluirá opciones de apelación y no impedirá, ni pretenderá impedir, el acceso de los reclamantes a vías judiciales o administrativas alternativas para la presentación de reclamaciones, como el Mecanismo de Reclamaciones del Grupo BEI.”

5.11. Desalojos.

Los desalojos forzosos hacen referencia al desplazamiento coercitivo de personas, grupos y comunidades de sus casas, tierras y/o recursos inmobiliarios comunes (ya sean legalmente de su propiedad o estén ocupados de manera informal) sin la provisión de, y acceso a, formas apropiadas de protección legal y de otro tipo y no realizados de una manera conforme con los requisitos básicos definidos en la presente Norma.

Los desalojos forzosos constituyen una vulneración grave de los derechos humanos y no son tolerados por el BEI.

- El desalojo puede llevarse a cabo en circunstancias excepcionales si cumple plenamente:
 - i. Las disposiciones de los instrumentos internacionales de derechos humanos.
 - ii. La legislación nacional. En tales casos, el promotor se asegurará de que:
 - a. Se respeten los derechos a la información y a una consulta y participación significativas en todas las fases del proceso;
 - b. Se disponga en todo momento de recursos legales y de otro tipo;
 - c. Los desalojos no tengan como resultado personas sin hogar;
 - d. Se abone una indemnización adecuada antes de proceder al desalojo.
- El promotor informará al BEI antes de que se lleve a cabo cualquier desalojo. A dicha información se adjuntará una declaración jurada, de que se han cumplido y se siguen cumpliendo las condiciones anteriores.



5.12. *Grupos vulnerables y dimensiones de género.*

- Durante el proceso de consulta, planificación y ejecución del reasentamiento, el promotor prestará especial atención a personas y grupos vulnerables, marginados, sistemáticamente discriminados o excluidos por motivo de sus características socioeconómicas. La evaluación de la vulnerabilidad se hará teniendo en cuenta el contexto específico y se ajustará a la Norma 7.
- El promotor prestará atención a las dimensiones específicas de género en los reasentamientos involuntarios, especialmente en lo que respecta a la participación de las partes interesadas, censos, valoraciones, pago de indemnizaciones y restauración de medios de subsistencia. El promotor adoptará las medidas específicas necesarias para que se tengan en cuenta las perspectivas y los intereses de las mujeres en todos los aspectos de la planificación y ejecución del reasentamiento. El promotor considerará medidas viables para que las mujeres obtengan la seguridad de la tenencia y reciban una compensación en efectivo o en especie en igualdad de condiciones que los hombres.

5.13. *Requisitos de planificación.*

- Cuando un proyecto ocasione un reasentamiento involuntario, se elaborarán documentos de planificación que guarden proporción con la medida y el grado de los impactos, el alcance del desplazamiento físico y económico y la vulnerabilidad de las PAP. Estos documentos tienen por objeto desarrollar y ejecutar medidas para abordar y mitigar las repercusiones en las personas desplazadas de conformidad con la presente Norma. A dicho efecto, los documentos de planificación se contrastarán con la legislación local y la presente Norma y detallarán cómo resolver cualesquiera discrepancias entre ambas.
- Incumbirá al promotor la preparación, elaboración y seguimiento de los documentos de planificación de reasentamiento pertinentes de conformidad con la presente Norma. Para ello, se asignarán fondos y recursos adecuados (incluidos los expertos en reasentamiento que se precisen) a lo largo del proceso de reasentamiento.
- En la medida de lo posible, la planificación del reasentamiento, incluidas las medidas para mitigar el impacto, se integrará en el proceso general de EIAS, de conformidad con la Norma 1.
- Los documentos de planificación del reasentamiento conllevan la elaboración de:
 - o Un Marco de reasentamiento (PMR).
 - o Plan de Reasentamiento (PRI).
 - o Plan de Restauración de medios de Subsistencia PRMS.
 - o Estudio de mercado (EMT).

El **estudio de mercado de los terrenos** (EMT). Se aclara que este último no forma parte de los planes definidos por el BEI, sin embargo, se considera sumamente importante realizarlo, una vez se cuente con la información del Censo, el

estudio socioeconómico y la LB, con las características de las PAPs y la ubicación precisa, ya que esto permitirá definir el tema del valor de las indemnizaciones.

- Antes de ejecutar las actividades de reasentamiento, el BEI, el promotor y cualquier entidad responsable implicada en las actividades de reasentamiento, acordarán formalmente el contenido de los documentos de planificación de éste. El promotor pondrá a disposición del público los documentos de planificación del reasentamiento acordados.
- Si las actividades de reasentamiento ya están en curso o han finalizado cuando el promotor solicite financiación al BEI, éste podrá requerir al promotor que desarrolle y ejecute un plan de medidas correctoras/complementarias si los documentos de planificación de reasentamiento y/o las actividades relacionadas con el mismo no cumplen los requisitos de esta Norma.

5.14. Entidades responsables del reasentamiento.

- El promotor podría no ser directamente responsable de la preparación y ejecución del reasentamiento. Incluso si tal fuera el caso, el proyecto deberá cumplir todos los requisitos que figuran en esta Norma y el promotor habrá de garantizar que los responsables del reasentamiento involuntario relacionado con el proyecto se ajustan a esta Norma.
- Por consiguiente, cuando la adquisición de tierras y/o el reasentamiento impliquen la responsabilidad de entidades terceras, el promotor deberá:
 - a. Contactar con la entidad responsable tan pronto como sea posible para informarla de cualquier posible discrepancia entre la legislación y/o las prácticas nacionales y la presente Norma;
 - b. Cuando la entidad responsable lo permita, participar y ayudar en la planificación, ejecución y seguimiento del reasentamiento;
 - c. Cuando las prácticas nacionales no se ajusten a la presente Norma, el promotor asumirá la responsabilidad de resolver las discrepancias existentes de una manera que sea aceptable para la entidad responsable y para el BEI; y
 - d. Si es posible, firmar un acuerdo en el que se definan claramente las funciones y responsabilidades de cada entidad en consonancia con esta Norma.

5.15. Seguimiento y evaluación

- El promotor establecerá un sistema de seguimiento (p. ej.: recursos, personal y procedimientos) proporcional a la magnitud y a los riesgos del reasentamiento. El promotor presentará al BEI informes de seguimiento como parte de sus requisitos de información, incluidos detalles sobre reclamaciones y cómo se solucionan. En el caso de que los impactos del reasentamiento involuntario sean significativos, el promotor deberá contratar a un tercero



externo para llevar a cabo el seguimiento o una revisión/auditoría intermedia del reasentamiento. El seguimiento evaluará, entre otras cosas, la adecuación de los derechos y la ayuda para compensar todas las pérdidas y los impactos.

- El promotor presentará ante el BEI un informe de auditoría una vez finalizadas todas las actividades de reasentamiento conforme se detalle en sus respectivos planes. En el informe se evaluará si se han mejorado o al menos restaurado los medios de subsistencia y el nivel de vida y, en caso de que fuera necesario, se propondrán medidas correctoras para alcanzar los objetivos todavía no cumplidos. Cuando los impactos del reasentamiento sean significativos, será una parte externa quien lleve a cabo la evaluación.
- El promotor pondrá en marcha las acciones complementarias identificadas y/o estimadas necesarias durante el seguimiento y/o la auditoría final del reasentamiento, de conformidad con las disposiciones que figuran en la presente Norma.
- El reasentamiento se considerará completo cuando los impactos adversos de este hayan sido abordados de una manera coherente con la Norma 6 del BEI.

5.16. Reasentamiento involuntario.

El término reasentamiento involuntario, así definido en la Norma 6 del BEI, hace referencia al desplazamiento que se produce como consecuencia directa de la adquisición de tierras relacionadas con proyectos o de la restricción del uso del suelo. Incluye:

- a. El desplazamiento físico (es decir, la reubicación física, la pérdida de residencia o del refugio), y/o
- b. El desplazamiento económico (es decir, la pérdida de activos o del acceso a ellos, que da lugar a la pérdida de fuentes de ingresos o medios de subsistencia).

El reasentamiento es involuntario cuando las PAPs, no tienen derecho a rechazar dicho desplazamiento.

En la Norma 6 del BEI; Reasentamiento involuntario, se definen los requisitos definidos para que se lleve adelante ese proceso, siendo el tema que se desarrolla seguidamente.

5.17. Personas afectadas por el proyecto (PAPs).

Según se destaca en la Norma 6 del BEI, “El reasentamiento involuntario puede tener graves efectos negativos en el bienestar económico, social y cultural de los titulares de los derechos (PAP y comunidades de acogida). Se pueden perder temporal o permanentemente las fuentes de ingresos, se puede reubicar a las personas en entornos en los que puedan sacar menor partido de su capacidad y la indemnización podría resultar insuficiente para evitar dificultades o desventajas a largo plazo.”



Por lo que se debe hacer esfuerzos para:

- Evitar el reasentamiento involuntario, siempre que sea posible y buscar opciones para reducirla al mínimo.
- Aplicar medidas de mitigación a los impactos negativos, cuando no sea inevitable, se debe aplicar medidas para mitigar los impactos negativos.
- Buscar restablecer las condiciones socioeconómicas y culturales similares o mejores de las que disponían en el sitio de donde fueron reubicados.

6. POLITICA MARCO DE REASENTAMIENTO (PMR)

El INCOFER presenta al BEI la PMR – TRPCR, para cumplir con el principio NO NEGOCIABLE, que establece este ente financiero, el cual define que para que un proyecto sea sujeto de financiamiento, el promotor, debe cumplir con las normas ambientales y sociales, siendo la PMR un documento de planificación para el cumplimiento de la Norma 6.

6.1. Principios básicos de la PMR.

Como principios básicos de la PMR destacan los siguientes:

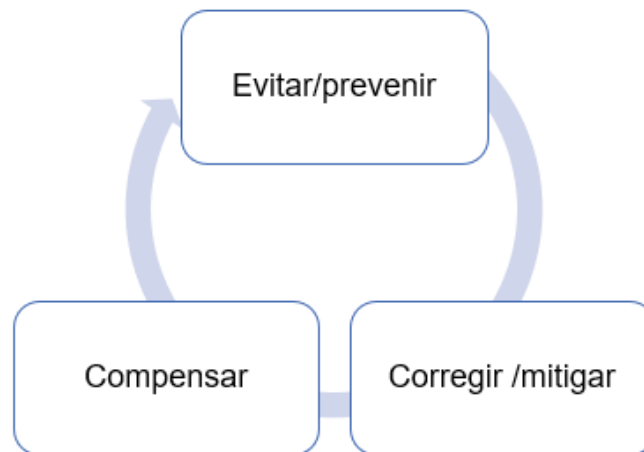


Figura 3 Principios del reasentamiento.

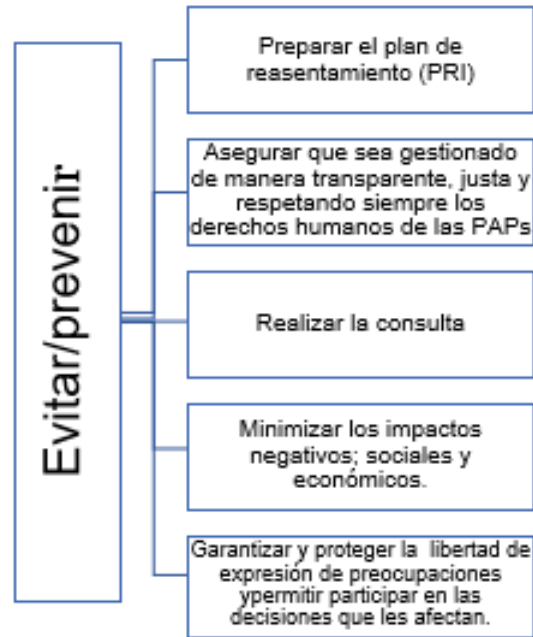


Figura 4 Evitar y prevenir en el reasentamiento.

Cuando el reasentamiento sea inevitable, aplicar el Censo con preguntas significativas que permita categorizar en tipologías a la PAPs.

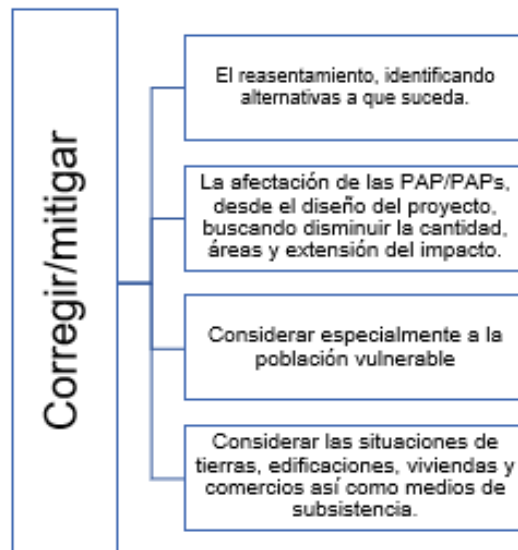


Figura 5 Corregir y mitigar en el reasentamiento.

La última opción deseable es la compensación, dado que es la que tiene mayor costo: económico, social y ambiental.

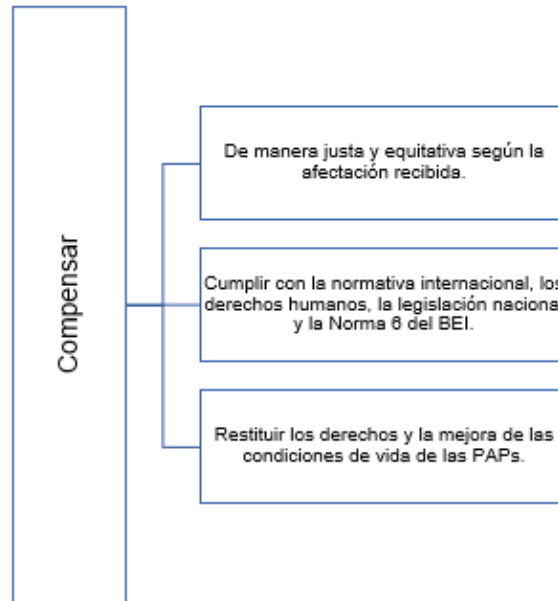


Figura 6 Compensar en el reasentamiento.

6.2. Objetivo general del PMR.

El objetivo del PMR es proporcionar directrices para desarrollar medidas de mitigación e indemnización adecuadas de los impactos derivados del reasentamiento, ocasionados por el proyecto cuyo diseño exacto, huella e impactos; ubicaciones y número de PAP/PAPs aún no se han determinado.

6.3. Información socioeconómica, Censo y LB.

6.3.1. Información socioeconómica.

Una vez conocidos los sitios donde se requiere liberar espacios para la ejecución de la obra, se deberá realizar el Estudio socioeconómico el cual debe incluir:

- a. El perfil socioeconómico actualizado de las PAP/PAPs;
- b. Una evaluación de la vulnerabilidad y de la necesidad de adoptar medidas especiales;
- c. Los grados, tipos y naturaleza de los impactos.



Los datos se tienen que desglosar por género y otros parámetros pertinentes.

Al ser el primer contacto del proyecto con las comunidades, el INCOFER deberá hacer las presentaciones de rigor en los sitios de interés, o bien divulgar la actividad en medios de comunicación a nivel muy local; programas de seguridad comunitaria, Asociaciones de desarrollo, Concejo Municipal y Síndico.

Este estudio permitirá conocer las características socioeconómicas y los niveles de vulnerabilidad de las PAPs, así como sus expectativas.

El resultado de este estudio permitirá ajustar el instrumento de la encuesta, ya con información precisa de las PAP/PAPs según los lugares identificados y las características detectadas.

6.3.2. El Censo.

El Censo consiste en captar las respuestas de la totalidad de la población definida como “universo”, que en el caso del proyecto será la PAP/PAPs que se amerita contactar para conocer su información y con base en eso, analizar las respuestas de cara a definir tipología de PAP/PAPs, y todas las demás decisiones asociados para cumplir con la Norma 6, del BEI.

Los objetivos del Censo son:

- Identificar a todas las PAP/PAPs, que serán desplazadas física o económicamente y por tanto elegibles para recibir indemnización y/o asistencia.
- Contar con el inventario de todas las pérdidas de las PAP/PAPs.
- Disponer de información para diseñar la LB e identificar las alternativas de reasentamiento o compensaciones.
- Disponer de una LB que permita identificar y evaluar los impactos generados por el desplazamiento.
- Identificar todas las pérdidas: activos, empresas, accesos a servicios, recursos naturales y culturales, entre otros.

Durante la elaboración del Censo se deben seguir los principios básicos en materia de transparencia, fomentar la participación activa de los involucrados y realizar las consultas adecuadas, con el fin de identificar a las PAP/PAPs, así como todas las afectaciones que se presentan como consecuencia de la ejecución del proyecto, ya sean estas materiales o no materiales.

Con el fin de alcanzar los objetivos antes descritos y, de previo a realizar el Censo, el promotor/desarrollador (INCOFER), deberá presentar el proyecto TRPCR, en las comunidades donde se identifique afectaciones. En esas presentaciones, el equipo profesional que tenga a cargo el tema, deberá tomar notas de inquietudes y reacciones de las personas participantes de las actividades. Corresponderá informar en todas estas actividades que, en los próximos días, personal claramente identificado, estará visitando las comunidades vecinas al proyecto TRPCR con el fin de realizar una encuesta



de percepción, cuyo formulario se incorpora en el anexo 1, la Ficha técnica. Aunque se aclara que este formulario podría sufrir modificaciones, con base en el Estudio Socioeconómico antes mencionado y un mayor conocimiento del entorno y condiciones específicas de las PAP/PAPs.

La promoción de este Censo entre las PAP/PAPs, es sumamente importante, dado que al ser información considerada como sensible, es probable que ni siquiera abran la puerta al personal encuestador. Igualmente, corresponderá al INCOFER informar de la **FL** para brindar la información para efectos de la planificación del proyecto y por tanto ser elegibles en las opciones de compensaciones.

Es muy importante destacar que, entre el momento de presentación del proyecto y la aplicación del Censo, debe existir un tiempo prudente (no menor de ocho días) para que se conozca la información, de tal manera que se ejecuten ambas actividades de manera planificada entre el desarrollador y el personal que realizará la encuesta del Censo, según un plan de trabajo previamente definido, con cronograma.

Este Censo se llevará a cabo en los sitios requeridos para la ejecución de las obras y por lo tanto se requiere liberar espacio/terreno; dentro o fuera del DF e independientemente de lo que se ubique en ellos.

Estos terrenos o espacios objetos de interés, donde se identifique PAP/PAPs; es el universo para el Censo y, por tanto, según la Norma 6, deberán ser considerados:

- En el caso de propiedades:
 - o Las personas propietarias; físicas o jurídicas, habiten o no en la misma, independientemente del uso que se le dé a la propiedad.
 - o Personas físicas o jurídicas que habiten, alquilen o hagan algún uso de los bienes inmuebles, debidamente inscritos.
 - o Personas físicas o jurídicas que realicen alguna actividad comercial en el sitio de interés, independientemente de si paga o no una renta.
- En el caso de PAP/PAPs, sin título de propiedad:
 - o Personas que habiten en el predio o hagan algún uso del espacio físico requerido para la obra o perciban algún tipo de beneficio; negocio, cultivo, actividad comercial, venta de productos en punto fijo (ventana).

Como parte de las actividades previas del Censo, el INCOFER, como promotor y propietario del proyecto, deberá divulgar en los sitios de asentamientos que, en un plazo máximo de ocho días, personal claramente identificado, estará procediendo a realizar una encuesta en los sitios aledaños al DF y por tanto solicita la colaboración de los pobladores.

Recordar que el trabajo previo del Censo es una actividad de alta complejidad, en especial para localizar físicamente a personas jurídicas o físicas **que no están presentes o habitan** en las propiedades, por lo que corresponderá realizar una investigación registral de rastreo y confeccionar las bases de datos con la información de contacto y abrir la posibilidad de hacer un primer contacto telefónico.



Cuando se realice el Censo, y no se logre localizar a la persona informante, se aplicará la misma metodología que utiliza el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), se anotará la ubicación de PAP que no estén al momento de realizar la visita, según aparece registrada en los Mapas Censales INEC, por lo que se le dejará una nota con la información de contacto, para que se comunique y acuerden que día y hora se puede realizar la visita y en última instancia suministrar la información vía telefónica.

Durante la elaboración del Censo para la LB, se deberá elaborar un Registro fotográfico con localización y fecha de las fotografías, que capten la memoria visual y constituya evidencia de que se realizó la consulta, y a su vez permitan verificar y/o comparar las situaciones antes, durante y al final del proceso de reasentamiento.

Finalmente, en la etapa de preparación del Censo, recordar el tema de **costos del Censo y definir los recursos necesarios y disponibles** para la ejecución.

6.3.3. Línea Base (LB).

La LB permite establecer un punto de referencia para comparar y evaluar los objetivos del reasentamiento, verificando que se mitigue y compense las afectaciones con las PAP/PAPs, el cual constituye el UNIVERSO, o población meta.

Tal y como se ha expuesto, el Estudio Socioeconómico, permitirá contar con información fiable y oportuna para conocer mejor a las PAP/PAPs y ajustar incluso el instrumento de la encuesta de la parte censal.

La información del Censo, el cual aplica a todas las PAP/PAPs, incluido a las que no poseen derechos legales sobre los terrenos, permite identificar el conjunto de toda la población meta completando los datos que se encuentran en las bases de datos relacionadas con el Registro de su propiedad.

En el caso de identificar población vulnerable, se deberá agrupar en subcategorías según niveles de vulnerabilidad; pobreza, pobreza extrema o bien con necesidades especiales, y si se identifican situaciones complejas o de difícil solución aún con la compensación, se podrá acudir al rediseño de la obra en sitios concretos (ingeniería de valor para reducir afectaciones y costos), manteniendo siempre los objetivos del proyecto TRPCR y los principios del reasentamiento, con el fin de evitar o disminuir la afectación y mitigar o compensar, según sea el caso y corresponda. (Figura 6).

Es importante destacar que las medidas de mitigación o compensación que serán aplicadas para cada PAP/PAPs, estarán apegadas a los instrumentos de seguimiento y control que se definan para el proyecto. Por tanto, deberán ser analizadas a profundidad, con el fin de no generar falsas expectativas o genera ruidos innecesarios.

La información recabada permitirá organizar la información por tipos y grados de afectación; tipologías de solución para los casos e incluir sub tipologías de vulnerabilidad para la población vulnerable y de esta forma garantizar una mejor atención y seguimiento de cada caso.

Una vez se cuente con la LB, se debe:

- Considerar en el diseño final del proyecto TRPCR, todas las afectaciones materiales y no materiales, de las PAPs; en todos los sitios considerados para la ejecución de obras necesarias, con el fin de garantizar la puesta en funcionamiento del proyecto.
- Considerar todas las tipologías de las PAP/PAPS, de tal forma que el proyecto TRPCR garantice que serán atendidas según el grado de afectación en cada caso.
- Evaluar los impactos socioeconómicos del proyecto en las PAP/PAPs e identificar medidas de mitigación según el entorno en que se localizan.
- Identificar, evaluar y mitigar todas las afectaciones materiales y no materiales derivadas de la ejecución del proyecto TRPCR.
- Reducir al máximo posible el impacto negativo del reasentamiento involuntario sobre los bienes materiales y no materiales de las PAPs.
- Diseñar el PRI con base en las afectaciones que finalmente se identifiquen como necesarias e indispensables, de manera que se garantice la implementación efectiva del mismo.
- Desarrollar e implementar un conjunto de medidas de mitigación y compensación para reducir al máximo los impactos negativos del reasentamiento involuntario sobre las PAPs; bienes materiales y no materiales.

Garantizar que:

- Se protejan los derechos humanos de las PAPs, por las obras o acciones del proyecto tanto en la etapa constructiva, como operativa.
- Los afectados sean considerados dentro del proceso de consulta y sean adecuadamente informados del proceso que se lleva a cabo y que se compensará de manera justa y adecuada, según la afectación y la tipología definida para el efecto, dentro del PRI del proyecto.
- Se apliquen mecanismos de compensación de tal manera que se asegure que las condiciones de vida, sociales y económicas de las PAPs, no solo sean restauradas, sino que se equiparen a las que tenían antes del proyecto, y de ser posible se mejoren.
- Se cuente con mecanismos de monitoreo y evaluación que permitan dar seguimiento al proyecto y verificar el grado de cumplimiento durante todo el proceso.
- Se identifiquen soluciones en tema de afectaciones a las PAPs (bienes materiales y no materiales), a las situaciones que se presenten durante las fases previas del proyecto y que, de no ser atendidas, podrían repercutir de manera negativa sobre la imagen y compromisos del proyecto.

Una vez conformada la LB, se debe garantizar la trazabilidad y garantizar el seguimiento de cada caso, hasta darle solución, según los lineamientos que se establezcan en el PRI, buscando de esta forma, disminuir los riesgos y afectaciones tanto hacia las PAP/PAPs, como hacia el proyecto TRPCR.



Es importante indicar que las PAP/PAPs, con derechos legales sobre los terrenos deben contemplarse vinculados en términos de costos planificación y alcance con el presupuesto estatal destinado para el pago de expropiaciones del proyecto, mientras que las personas sin derechos legales sobre los terrenos deben ser valoradas en dos posibles vías de atención: una mediante la oferta programática del Estado a través de las instituciones de bienestar social ejecutoras de política social, y en caso de que no pueda ser posible por planificación alcance y costo, las medidas de compensación deberán ser abordadas por los distintos programas diseñados para la atención del PRI con presupuesto del BEI para el proyecto.

En la siguiente figura se muestran las grandes etapas del componente social del proyecto, incluida la LB, las auditorías internas y externas, así como los programas que conforman el PRI.

De acuerdo con las figuras 7 y 12, en la fase preparatoria se conformará toda la información requerida para la identificación de las PAPs, que finaliza con el punto 3 donde se constituye la línea base del proyecto.

Posteriormente, en el punto 4, se audita la fase preparatoria y se revisa la línea base para dar paso a la fase de ejecución, la cual consta como punto 5, de la definición del *mecanismo de reclamaciones*, que debe estar presente en toda la fase de ejecución, paralelamente al punto 6, con la implementación de la *comisión interinstitucional* que aborda casos que serán atendidos por la asistencia social del Estado.

El punto 7 muestra el programa que aborda las PAP/ PAPs con derechos legales, por lo cual su inicio no depende de la etapa preparatoria, al contar con la información registral de las personas afectadas, por lo cual su inicio es paralelo al inicio de la fase preparatoria.

Los programas del 8 al 12 abordan a la población sin derechos legales sobre los terrenos, que no puedan ser abordados por la institucionalidad social del Estado y serán financiados mediante el préstamo del BEI.

Cada uno de los puntos o etapas consideradas en el diagrama, a su vez se desglosan en varias actividades, como se verá en el Calendario o Cronograma.



Cronograma de ejecución

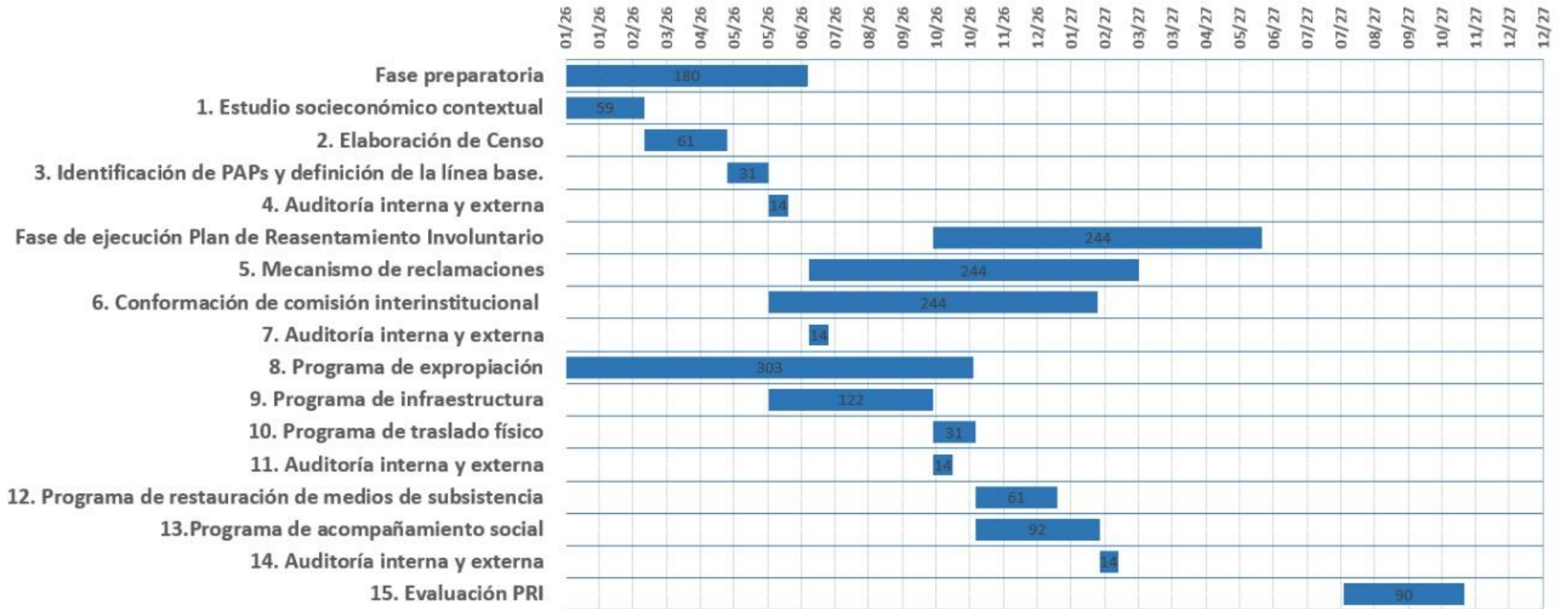


Figura 7 Fases de ejecución.



6.4. Posibles impactos sociales

6.4.1. Impactos positivos y negativos

Se considera muy importante dar una adecuada gestión a los **impactos negativos** del reasentamiento y tomar medidas proactivas para proteger a las PAPs, especialmente a la población más vulnerable y promover su bienestar a largo plazo, por lo que en caso del proyecto TRPCR se identifican a priori, al menos los siguientes.

Tabla 3 Reasentamiento origen vs destino.

En relación con el sitio de origen (lugar actual)	En relación con el sitio de destino (a futuro).
<ul style="list-style-type: none"> • Reubicación de familias en lugares alejados del sitio original y pérdida de redes sociales. • Separación de familiar en caso de núcleos familiares que coincidan en una misma unidad habitacional. • Pérdida de redes de apoyo; amigos y familiares con quienes conviven. • Cambio de prestador de servicios públicos básicos; salud y educación. • Pérdida de empleo o captación de ingresos económicos, al aumentar la distancia de este, al ser trasladado a mayor distancia del sitio original. • Pérdida de medios de subsistencia. • Pérdida de cultivos, negocios. • Gastos por traslado de pertenencias desde el sitio original al nuevo sitio del reasentamiento. • Afectación a las PAPs, más vulnerables, especialmente en mujeres jefas de hogar con dependientes menores de edad, adultos mayores sin ingresos fijos, personas con limitaciones y/o necesidades especiales. • Pérdida total o parcial de propiedades en el caso de PAPs con título de propiedad que deban ser expropiados. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rechazo/aceptación en la comunidad donde sean reubicadas la PAPs. • Dificultad de acceso a servicios públicos en la comunidad de acogida. • Aumento en costos de transporte por desplazamiento a lugares de trabajo, estudio servicios. • Ruptura de redes de cuidado.
<p>Dentro de los impactos positivos se identifican como probables.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Mejorar medios de subsistencia. <ul style="list-style-type: none"> a. Contar con vivienda propia b. Mejor condición de vivienda. c. Mejoramiento de la condición de la vivienda. d. Mejoras en las condiciones socioeconómicas. e. Contar con dinero para adquirir otros bienes en otros lugares o hacer mejoras en lo que queda de la propiedad (PAPs expropiados). 	

La PMR considera los impactos en los lugares de destino de las PAPs que se amerite movilizar, y justamente es por lo que, con base en la experiencia costarricense, se ha optado por la identificación de viviendas individuales, cercanas a los lugares donde están asentadas las familias en la actualidad, siendo precisamente este el objetivo del EMT, considerado en la PMR y en el Cronograma.

6.4.2. Impactos en los grupos vulnerables.

La población más vulnerable de la sociedad, por lo general es la que cuenta con menos oportunidades y frecuentemente no disponen de condiciones básicas para garantizar su subsistencia. En ocasiones se asientan en lugares no aptos, con condiciones de riesgo natural; como lo son las orillas de ríos o a lo largo de vías públicas o bien en sitios con riesgo social, lo que los hace aún más vulnerables.

Como población vulnerable se identifica a personas en condición de pobreza y pobreza extrema, mujeres jefas de hogar con dependientes menores de edad, adultos mayores, personas con algún grado de discapacidad, desempleadas, adultas con nivel de educación formal muy bajo, indocumentadas o apátridas.

Por su condición de vulnerabilidad, estas PAP/ PAPs, serán consideradas con prioridad en PRI.

6.5. Preparación e implementación del reasentamiento involuntario.

Para dar respuesta al reasentamiento, se elaborará un PRI, el cual deberá:

- Contar con una **Base de datos de Reasentamiento (BDR)**, diseñada especialmente para el proyecto, en la cual los “atributos” permitan almacenar toda la información recabada en el Censo de las PAPs y a la vez respondan a las salidas de información que se requieren para el proyecto.
- La BDR, permitirá almacenar la información de forma sistemática y organizada, de tal manera que se facilite el análisis y seguimiento de acciones de solución tomadas e igualmente facilitará la rendición de cuentas durante todo el proceso.
- En caso de que se amerite reasentar a población vulnerable, localizada en asentamientos informales, dentro o limítrofe al DF, se debe dar un carácter prioritario, dado que posiblemente requieran acompañamiento posterior al reasentamiento.
- Recordar la importancia de la trazabilidad y fomentar la participación activa de los involucrados, realizando las consultas adecuadas a las PAPs y garantizando el seguimiento a todos los casos, hasta darle solución, según los lineamientos establecidos para el PRI, buscando de esta forma, disminuir los riesgos y afectaciones tanto hacia las PAPs, como hacia el proyecto TRPCR.
- Tener claramente definidos los objetivos del PRI, así como los **criterios de elegibilidad** (tabla 4), identificados, para las diferentes situaciones que se presenten en el tema de reasentamiento en el proyecto, los cuales deberán

estar ajustados a la realidad del alcance de las situaciones y las soluciones según sea el caso y sin crear falsas expectativas entre las PAPs

- En el caso de las expropiaciones de PAPs con título de propiedad, se deberá realizar según lo define la Ley de Expropiaciones, mientras que para los casos donde los bienes no estén registrados a nombre de una persona física o jurídica, deberá privar lo que se define en los programas del PRI e igual aplica para las afectaciones por medios de subsistencia u otras afectaciones.
- Definir cuándo y en qué, casos aplican las compensaciones completas o parciales, por ejemplo, se requiere una sección de una propiedad; sin embargo, el propietario considera que ceder parte de la propiedad afecta su propiedad o negocio y por tanto solicita se le expropie toda la propiedad, o bien el caso de que la propiedad quede sin acceso a una vía pública. Al respecto cabe citar el caso frecuente en propiedades pequeñas, donde en caso de que se le expropie una sección, lo que quedará a nombre del propietario no le permitirá por ejemplo construir, dado que no cumplirá con los retiros exigidos por ley, o bien es muy pequeño para construir algo en el mismo. Por tanto, la afectación que alega es mayor al propio terreno expropiado. En concordancia con lo ya visto del tema de expropiaciones, será el perito estatal quien defina si la expropiación es parcial o total.
- Las PAPs que no tienen derechos legales sobre las propiedades y sus unidades habitacionales que se encuentran parcial o totalmente en el DF, deberán reasentarse en su totalidad para mejorar sus condiciones de vida y de una vivienda con la seguridad de la tenencia.
- Considerar igualmente cómo y de qué forma se les asegure a las PAPs, que retomarán sus vidas en los lugares donde sean reasentadas, por ejemplo, cuando el núcleo familiar está compuesto por varios miembros: adultos, adultos mayores, niños de diferentes edades y con necesidades educativas e incluso personas con necesidades especiales, alejamiento de los sitios de trabajo en los que laboran y redes apoyo. Estas situaciones obligan a reflexionar acerca de todos y cada uno de los casos para la propuesta de reasentamiento del núcleo en su totalidad, de manera que se les garantice condiciones en el lugar al que sean trasladados.
- Considerar varios tipos de soluciones, desde las expropiaciones para las PAPs que cuenten con títulos de propiedad, hasta la reubicación de núcleos familiares que se localicen dentro del DF. Al ser estas las medidas más drásticas del PRI, el abordaje deberá considerar forzosamente todo un abanico de posibilidades.
- Considerar las unidades de compensación social relacionados con el mejoramiento del perfil técnico y laboral de las PAPs, según se requiera.

Con el fin de que la consulta a las PAPs, forme parte del estudio socioeconómico del EsIA, todo el proceso deberá ser documentado adecuadamente, de tal manera que cumpla también con el Anexo 6, apartado 5, del decreto No. 43898.

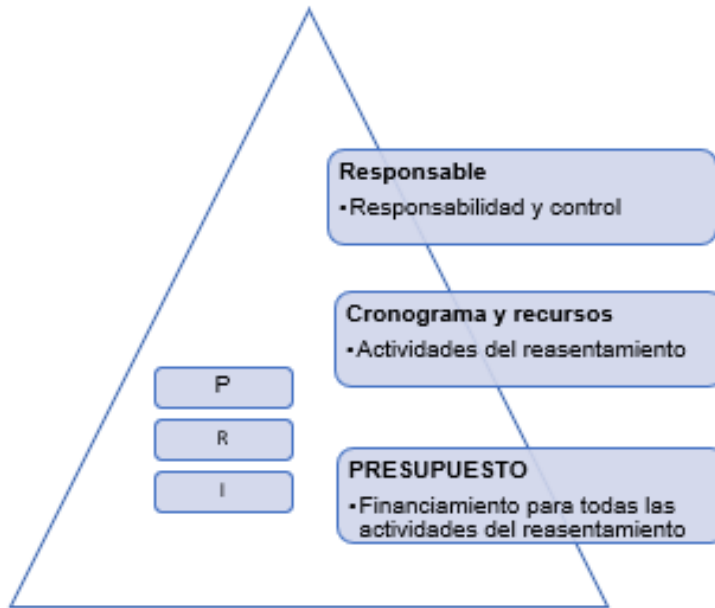


Figura 8 Aspectos por considerar en el PRI.

La planificación debe ser un elemento clave del PRI, por lo tanto, los siguientes aspectos deben estar presentes y con datos reales.

- Contar con el PRI, que contemple todas las actividades que se deben realizar, así como con los recursos necesarios para la ejecución. Definir el presupuesto e identificar la fuente de financiamiento, para garantizar que se contará con el contenido presupuestario que permita hacer frente a los compromisos que se asuman.
- Definir el responsable de la ejecución y llevar control del presupuesto. Al respecto, bien podría ser el mismo INCOFER, que cuente con personal especializado en el tema, o bien subcontratar personal competente dentro de la UE del proyecto. Recae también sobre esta figura definir las compensaciones ante pérdida de bienes materiales o no materiales que sufran las PAPs, buscando que éstas retribuyan o repongan la afectación sufrida, o incluso la superen para mejor.
- Considerar el tema de la población vulnerable, y por esta razón dar un mayor acompañamiento a esta población en el proceso de reasentamiento e incluso después de haber sido trasladada a su nuevo hogar. Esto aplica especialmente en caso de que se deba reubicar personas sin títulos de propiedad, que pudiesen estar dentro del DF y que sea inminente su traslado.

6.5.1. Tipologías.

Mediante la BDR se agrupará a las PAPs, por “atributos” (características).

Dentro de las agrupaciones se organizará por características en grandes bloques.



- a. Personas con derechos legales formales sobre tierras o activos (incluidos los derechos consuetudinarios y tradicionales reconocidos por la legislación nacional).
- b. Personas que no tienen derechos legales formales sobre tierras o activos, pero que tienen pretensiones sobre los mismos reconocidas o reconocibles en virtud de la legislación nacional, o derechos consuetudinarios y tradicionales.
- c. Personas que ocupan/usan las tierras y/o los activos, pero que no tienen derechos legales reconocibles o pretensiones sobre los mismos.

Según se define en la Tabla 4, la categoría a) está cubierta por la Ley de expropiaciones, b) son los casos reconocibles por Tribunal Agrario y c) deberá ser considerado como elegible para ser atendido por comisión interinstitucional para ser remitido a las instituciones del Estado o a los programas del PRI.

Por tipo de vulnerabilidad.

Otras características (atributos). Personas mayores de edad; adultos mayores o dependientes de otros; mujeres jefas de hogar con dependientes menores de edad; personas indocumentadas o con alguna discapacidad limitante.

Por nivel de vulnerabilidad: alta, media, baja. Entre otras clasificaciones.

6.6. Evaluación de pérdidas.

Se deberá identificar, medir y valorar las pérdidas que puedan sufrir las PAPs, como consecuencia directa del reasentamiento. Por ello es fundamental contar con una LB robusta, producto del estudio socioeconómico y la consulta que se realice en el Censo.

La compensación y los costos asociados a ello debe ser justa; por lo tanto, para las PAPs con título de propiedad se realizará la valoración de afectaciones mediante los avalúos que señala la Ley de Expropiaciones. En el caso de la PAPs que no cuenten con título de propiedad se procederá al análisis para ser atendido por la CI o en su defecto por los programas definidos en el PRI, financiados por el BEI.

6.7. Consulta pública, participación y divulgación

Como parte del PRI se incorporan los siguientes procesos, focalizados precisamente en los lugares y con las PAP/PAPs.

6.7.1. Consulta pública.

Es el proceso mediante el cual se informa sobre el alcance del proyecto y como este podría traer cambios en la comunidad y en lo personal, especialmente para las **PAPs**.

La divulgación del proyecto la deberá realizar el INCOFER con sus propios recursos, o bien por medio de profesionales contratados especialmente para el efecto. El proceso debe ser tratado con mucha atención y profesionalismo, dado que gran parte del éxito y como las PAP/**PAPs** la reciban, radica en la forma en cómo éste sea presentado.

El proceso de consulta debe ser inclusivo y accesible, permitiendo a las personas que expresen sus preocupaciones y sus expectativas, a la vez que puedan hacer sugerencias. Este proceso debe ser documentado para posterior análisis del equipo de trabajo con el cual cuenta el desarrollador del proyecto y su personal de apoyo.

Mediante este proceso de busca garantizar la transparencia y que las PAP/**PAPs**, sean escuchadas y consideradas en la planificación del reasentamiento.

6.7.2. Participación

Implica involucrar activamente a las PAP/**PAPs** en el desarrollo y la implementación del **PRI**, con particular énfasis en la población que deberá ser reubicada para dar paso a las obras del ferrocarril. Al hacerlas partícipes se genera confianza en el proyecto y se facilita el establecimiento de canales de comunicación, lo cual se considera sumamente importante, disminuyendo comentarios infundados y oposiciones al proyecto. Así mismo, las PAP/**PAPs** al sentir que han sido consideradas y escuchadas podrán estar dispuestas a formar parte integral de las soluciones. Esto es muy importante, dado que se debe ser respetuoso de las personas que han construido *modos vivendi* en un lugar y, a causa de un proyecto, deben hacer cambios radicales (en el caso de personas reubicadas), incluso cambiar no solo de vivienda, sino de redes de apoyo o condiciones y amistades.

Sin embargo, se debe hacer énfasis en lo que conlleva el reasentamiento, según las tipologías presentes al momento de realizarse la **LB**.

Como modalidades para facilitar la participación están los talleres, para los casos donde las PAPs constituyan grupos importantes en cuanto a cantidad de personas; reuniones con familias, o bien a nivel individual cuando son PAPs, dispersas, propiedades o sitios de habitación alejados de otros.

En el diseño de la encuesta que se aplicará en el Censo, incluir preguntas para contactar (correo electrónico, número de teléfono, redes sociales que utiliza). Esta información es fundamental para establecer mecanismo de comunicación directa; mensajes, convocatorias, avances en trámites o gestiones, etc.

6.7.3. Divulgación

Definir los canales de comunicación, según la población meta.

La información del proyecto que circule en las comunidades y ante todo dirigida a las PAP/PAPs, debe ser clara, consistente y transparente.

La información que circule en documentos formales, informes y materiales informativos e información facilitada a terceros, deberá ser revisada de previo por una persona o equipo profesional responsable del contenido.

La comunicación tiene como objetivo que las PAP/PAPs, estén informadas, sean consideradas en las decisiones que se tomen y que les afectan, y comprendan los derechos que les asisten, siendo esto clave dentro de la Norma 6 del BEI.

Recordar que, según esta PMR, tanto en las páginas web del BEI como en la del INCOFER, se colgará la PMR y otras informaciones que ambos consideren relevante y que esta información es de carácter público, por lo tanto, puede ser consultada por quien lo considere pertinente, incluidos los medios de prensa locales, nacionales y/o internacionales.

6.7.4. Confidencialidad de la información.

Al ser temas sensibles se debe considerar qué tipo de información es confidencial, por ejemplo, los nombres de las personas, información de contacto, estado civil, etc. Siendo un tema que deberá definirse por el profesional responsable con base en criterio profesional.

Además de la confidencialidad, se debe garantizar que las consultas presentadas sean libres y sin ningún tipo de temor a represalias.



6.8. Mecanismos de consultas y reclamaciones.

6.8.1. Consultas.

Con el fin de garantizar la transparencia y la rendición de cuentas en el proceso de reasentamiento, se debe garantizar que se cuente con mecanismos que faciliten a las PAPs hacer consultas y plantear sus inquietudes. Para brindar esta atención se deberá designar una línea telefónica exclusiva o bien hacer uso de redes sociales, utilizadas por las PAPs y así facilitar la comunicación.

El proyecto TRPCR, debe dar respuesta a las inquietudes que se hayan podido detectar durante las presentaciones del proyecto, así como al momento del Censo. Este proceso debe ser atendido por profesionales competentes que estén capacitados en mecanismos de resolución de conflictos. Esta tarea es sumamente importante para prevenir que una consulta o queja no resuelta conlleve a molestias y enfrentamientos que podrían presentarse de no ser atendidas, afectar la imagen y avance del proyecto. En este sentido, el profesional encargado de esta tarea, tendrá la labor de canalizar a lo interno del proyecto la consulta en relación con su naturaleza, por lo cual deberá tener intrínseca comunicación con los actores internos de la obra.

Contar con protocolos de atención según el grupo o tipología definida. A manera de ejemplo se citan algunos posibles casos.

1. Consultas por propiedades vs proyecto TRPCR. Estas consultas posiblemente sean de:
 - a. Propietarios para conocer del proceso de expropiación.
 - b. Personas que quieren saber cómo será afectada su propiedad y como procederá el pago de la indemnización.
2. Consultas por afectaciones por accesos a garajes de viviendas. Estas consultas posiblemente sean:
 - a. Para conocer qué procede y cómo será la situación ya una vez operando el proyecto.
3. Consultas por obras construidas parcialmente, dentro del DF. Estas consultas posiblemente sean:
 - a. Para averiguar sobre las obras, tipo tapias, muros, jardines, etc., y el retiro que exige la ley.
4. Consultas por asentamientos informales, dentro del DF. Estas consultas posiblemente sean:
 - a. Para conocer qué procede con sus viviendas y habitantes de las mismas.
5. Consultas por uso de tierras dentro del DF para cultivos o comercios. Estas consultas posiblemente sean:
 - a. Para conocer si deben abandonar el cultivo o comercio que realizan.

Destacar que algunas de las consultas pueden provenir de las municipalidades, instituciones u organizaciones que prestan algún tipo de servicio, o se consideran afectadas, por lo que también podrán hacer uso de los canales de comunicación que defina el proyecto TRPCR.

Los protocolos ayudarán a organizar la metodología de atención, por ejemplo,



- Si es una oficina con cita previa para ver planos del proyecto, debe ser atendido por profesionales capacitados y conocedores del proyecto.
- Si la consulta se hace de manera electrónica, mediante redes sociales. Se deberá disponer de un sistema que permita dar respuesta ágil, certera, asertiva y con conocimiento del proyecto y manejo adecuado de la comunicación digital.
- Si la consulta es en el campo, definir qué tipo de profesional es el encargado de conversar con las personas y evacuar las dudas y consultas.

Con el fin de que los mecanismos de consulta y atención de reclamos sean inclusivos, tener en cuenta la posibilidad de población analfabeta, desconocedora de temas de planos o escalas que se utilicen, personas tímidas o con alguna discapacidad. En estos casos la empatía y la comunicación deben ser accesibles, generar confianza y garantizar la comprensión de los distintos grupos poblaciones que sean atendidos.

Es muy importante llevar registro de cada atención y respuesta dada, de tal forma que de manera electrónica se documente el sistema de atención de reclamos. Este registro además de permitir la trazabilidad del proceso, facilita el seguimiento a las consultas, quejas o situaciones detectadas.

6.8.2.Reclamos.

Si la PAP/PAPs no está satisfecha con la solución dada, está en su derecho de presentar una apelación, en primera instancia será por medio del mecanismo instruido para la atención de quejas, donde se dará seguimiento al reclamo hasta darle solución.

6.8.3.Atención de quejas.

Los mecanismos de reclamación y atención de consultas deben ser gratuitos y accesibles. Dentro de estos mecanismos se deberá definir los canales de comunicación lo más directos posible. Entre ellos cabe mencionar:

6.8.4.Línea telefónica.

Línea telefónica exclusiva atendida por profesional capacitado en: escucha asertiva, redacción de la situación en la base de datos, traslado de la misma a quien sea competente en la materia para responder. Una vez que obtenga la información, proceder a contactar a la persona que realizó la consulta y darle respuesta, directa o por medio del personal competente en el tema.

6.8.5. Dirección electrónica

Se deberá crear una cuenta de dirección electrónica del proyecto, exclusiva para captar las quejas y darles trámite. En la medida de lo posible utilizar los correos electrónicos suministrados durante el Censo, por las personas encuestadas.

6.8.6. Agotar la vía administrativa.

En caso de que no se atienda con prontitud o se continúe sin dar solución al reclamo, el afectado podrá acudir a una instancia superior: Jefatura de la UE, y agotar la vía administrativa antes de acudir a la vía judicial.

6.9. Seguimiento y evaluación.

6.9.1. Seguimiento

El PRI debe contar con mecanismos claros y transparentes que permitan el seguimiento, mediante la definición de indicadores y plazos que faciliten el monitoreo, evaluación, llevar las estadísticas de avance, brindar informes tanto internos para medir el desempeño como externos (según a quien corresponda), para medir el avance, así como el informe final de cierre donde se cuantifiquen los logros, aciertos, desaciertos y lecciones aprendidas.

Los temas a los que se les debe dar seguimiento serán los siguientes:

- Los resultantes de la consulta significativa del Censo.
- Los que resulten de las presentaciones que haga el desarrollador y las que se presenten por medios digitales o personalmente en las oficinas del proyecto o en el campo; no obstante, para dar carácter formal a una consulta se insta al consultante a manifestarse por los canales oficiales o bien por medio de los canales digitales.
- Los compromisos ambientales y sociales que asuma el desarrollador ante la SETENA y que motive la Viabilidad Ambiental (VA). En este caso, el seguimiento e informe corresponderá a quien se nombre como Regente/Responsable ambiental (que puede ser un profesional o equipo de profesionales debidamente acreditados para el efecto). Los informes son públicos y se presentan en la plataforma de la SETENA, según la periodicidad que se le designe en la VA.
- Los que se defina en el PGA, como AAS sociales y donde se debe considerar los indicadores y la periodicidad con que se deben monitorear, pudiendo ser los indicadores cuantitativos o cualitativos.
- Todos los compromisos que asuma el proyecto ante la SETENA y los que definan los organismos que financian la obra. Así mismo, velar por el cumplimiento de la legislación nacional y las Normas del BEI. Esto le corresponde a la Supervisión de la obra.
- El INCOFER, en calidad de desarrollador y como interesado directo, está en su derecho de solicitar todos los informes que defina en el Cartel de Licitación.

- Auditorías internas y externas.

Llevar registro de: consultas atendidas (satisfechas/no satisfechas); PAP/PAPS reubicadas (estado, fecha de traslado, solución dada); situaciones resueltas (según tipo); desembolsos (pagos realizados); apertura y cierre de casos, entre otros.

Se debe elegir al profesional/equipo/unidad “responsable del seguimiento” y, por lo tanto, definir el procedimiento para contar con esta figura y las características que deberá tener.

6.9.2. Evaluación.

Una sección fundamental del PRI es precisamente la evaluación, la cual debe ser permanente y continua, de tal manera que corresponderá definir los indicadores para monitoreo, seguimiento y evaluación, por ejemplo:

Controles, indicadores y frecuencia:

- Estado de las compensaciones:
 - o PAP/PAPs relocalizadas vs sin relocalizar.
 - o Pagos realizados vs pagos pendientes.
 - o Medios de subsistencia otorgados; resueltos vs no resueltos
 - o Reuniones informativas realizadas, según provincia y cantón.
 - o Número de quejas atendidas vs quejas resueltas.
 - o Casos resueltos vs total de casos.
 - o Entre otros, por definir más adelante.
- Confeccionar un **cronograma** con tiempos y fechas reales, para dar solución a los casos presentados. El incluir este instrumento permite el seguimiento, control y logros.

6.10. **Identificación de las lagunas entre los requisitos legales e institucionales nacionales y las Normas del BEI.**

Se recuerda que en la etapa de diseño se definen los sitios que se requieren liberar para el desarrollo del proyecto, por lo que se deberá tomar en consideración los sitios de asentamiento de habitantes que puedan existir dentro del DF, de manera que, de ser posible, no se proceda con la reubicación de las PAP/PAPs o al menos no todas ellas, lo cual reducirá el costo de la medida ambiental y el impacto asociado; valorando en cada caso los principios de prevenir, corregir, mitigar, minimizar o compensar, asumidos en la PMR.

En Costa Rica existen instituciones en las cuales se concentra la información por tipo de población. Por ejemplo, el **IMAS** cuenta con la plataforma **SINIRUBE**, en la cual se concentra y clasifica a la población por nivel de pobreza.

El marco normativo costarricense cuenta con la **Ley No. 7495** y sus reformas; Ley de expropiaciones, para las PAP/PAPs con propiedades debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, ya sea como persona física o jurídicas, y considera la fijación del precio justo, mediante el avalúo y las indemnizaciones.

La legislación considera el lucro cesante, como parte de las indemnizaciones. El Colegio de Contadores de Costa Rica, en la Circular No. 31, cuenta con la Guía mínima para la emisión de certificación de variables para el cálculo del Lucro Cesante. SINALEVI, 22-12-24.

Como ha sido expuesto, Costa Rica cuenta con una Ley de Expropiaciones, prevista para cubrir las afectaciones en PAP/PAPs propietarias de inmuebles que se requieren total o parcialmente para proyectos impulsados por el Estado. Sin embargo, no se cuenta con una legislación que ampare a los habitantes de predios o unidades habitacionales localizados en vía pública y zonas de protección de cuerpos de agua, cuyos terrenos son propiedad del Estado.

Históricamente estos asentamientos humanos, denominados precarios, en algunos casos están cubiertos por la ley de Tierras y Colonización. En otros casos, al no contar con esta cobertura, se ha procedido al desalojo, en el cual se acude a la vía legal o incluso pronunciamientos de salud pública para que las familias invasoras se retiren de los sitios y se liberen los espacios. Sin embargo, a partir de la incorporación de políticas de resguardo ambiental y social promovidas por los órganos financiadores, se ha transitado al concepto de asentamientos humanos que requieren un tratamiento que permita el mejoramiento de sus condiciones de vida.

En la misma línea se inscribe la Norma 6 del BEI, de allí que, en este informe se haya hecho un esfuerzo por analizar posibilidades para cumplir con la Norma 6 del BEI, y a la vez buscar alternativas dentro del marco legal costarricense; no sin dejar de lado que el proyecto acuda a otras formas de financiamiento para cubrir esta demanda.

Finalmente, cabe mencionar que cuando corresponda la elaboración del estudio socioeconómico que forma parte del EsIA, se identificarán las poblaciones vulnerables, constituyendo un AAS, por lo que, de acuerdo con el decreto No. 43898. Reglamento de evaluación, control y seguimiento ambiental, se deberá considerar dentro del marco legal, la incorporación de alternativas de solución para estos casos. Cabe recordar que, según el Reglamento en mención, es el Desarrollador del proyecto (INCOFER), quien asume el Compromiso ambiental ante la SETENA.

Una vez planteadas las anteriores consideraciones, se presenta la tabla resumen de lagunas identificadas entre la legislación costarricense y la Norma 6, donde se puntualizan las discrepancias y la propuesta para resolver la misma.

Tabla 4 Lagunas entre la Legislación nacional vs Norma 6 BEI.

Concepto	Norma 6 del BEI	Ley CR	Discrepancias	Propuesta para resolver las discrepancias
<p>Crterios de elegibilidad.</p>	<p>Todas las PAP o desplazadas o como consecuencia del proyecto, serán elegibles para determinados tipos de medidas de mitigación y podrán clasificarse como:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. personas con derechos legales formales sobre tierras o activos (incluidos los derechos consuetudinarios y tradicionales reconocidos por la legislación nacional); b. personas que no tienen derechos legales formales sobre tierras o activos, pero que tienen pretensiones sobre los mismos reconocidas o reconocibles en virtud de la legislación nacional, o derechos consuetudinarios y tradicionales; c. personas que ocupan/usan las tierras y/o los activos, pero que no tienen derechos legales reconocibles o pretensiones sobre los mismos. 	<p>La Constitución Política de la República de Costa Rica, establece que los ferrocarriles podrán salir del dominio del estado. Art 121. Inciso 14. Párrafo tercero.</p> <p>El DF se encuentra protegido constitucionalmente y por tanto no cabe el reconocimiento de edificaciones u obras civiles de terceros, localizadas dentro del DF.</p> <p>a). La ley de expropiaciones cubre a los propietarios registrales con título de propiedad.</p> <p>Los grupos b son los casos reconocibles por reconocimiento ante tribunal agrario.</p>	<p>Grupo c de la norma 6 no está cubierta por la legislación costarricense.</p>	<p>Grupo c deberá ser considerado como elegibles para ser atendidas por los programas sociales del Estado.</p> <p>Considerados en los Programas del PRI. Figura 12.</p>
<p>Compensación para todas las pérdidas.</p>	<p>Se debe compensar todas las pérdidas de las PAP.</p>	<p>La ley de expropiación considera los bienes inmuebles debidamente registrados.</p> <p>La ley de expropiación contempla el derecho comercial en caso de que corresponda. La ley</p>	<p>La legislación costarricense</p> <p>- No cubre: mudanzas, obras construidas dentro del DF (muros,</p>	<p>Para los casos de PAPs sin derechos legales y/o obras construidas dentro del DF, el INCOFER lidera una comisión interinstitucional, a efecto de valorar la posibilidad de que los casos sean cubiertos por la institucionalidad costarricense. Caso contrario podrán ser cubiertos por los programas del PRI.</p>



Concepto	Norma 6 del BEI	Ley CR	Discrepancias	Propuesta para resolver las discrepancias
		contempla compensación por lucro cesante.	tapias, jardines, accesos). - No reconoce ninguna compensación a quienes no tienen derechos legales sobre la propiedad.	El INCOFER dará el seguimiento y la verificación durante la ejecución del PRI.
Compensación a coste de reposición íntegro.	Se debe compensar a costo de reposición íntegro y a todos las PAP, y cubre a quienes tiene bienes inmuebles registrados como a los que no los tienen. El coste de reposición íntegro se define como un método de valoración que proporciona una indemnización suficiente para reponer los activos y cubrir los costes de transacción.	Cubre lo definido en la ley de expropiaciones y para los bienes registrados o con derechos posesorios, es decir declarada por sentencia judicial, y con base en avalúo.	La legislación costarricense no reconoce ninguna compensación a quienes no tienen derechos legales sobre la propiedad.	La ley de expropiaciones no indica el valor de reposición íntegro explícitamente, pero en la práctica sí lo cubren, y en el programa de expropiaciones se justificará que las compensaciones se hacen a coste de reposición íntegro. Para los casos de PAPs sin derechos legales, el INCOFER lidera una comisión interinstitucional, a efecto de valorar la posibilidad de que los casos sean cubiertos por la institucionalidad costarricense. Caso contrario podrán ser cubiertos por los programas del PRI. El INCOFER dará el seguimiento y la verificación durante la ejecución del PRI.
Desplazamiento económico.	Se debe considerar el desplazamiento económico (es decir, la pérdida de activos o del acceso a ellos y que da lugar a la pérdida	Aunque la ley de expropiaciones no es explícita, el monto de indemnización cubre lo necesario	La legislación costarricense no reconoce compensación al desplazamiento	Para los casos de PAPs sin derechos legales, el INCOFER lidera una comisión interinstitucional, a efecto de valorar la posibilidad de que los casos sean



Concepto	Norma 6 del BEI	Ley CR	Discrepancias	Propuesta para resolver las discrepancias
	de fuentes de ingresos o medios de subsistencia).	para los medios de subsistencia y para retomar la actividad comercial.	económico para población sin derechos legales sobre los bienes inmuebles.	cubiertos por la institucionalidad costarricense. Caso contrario podrán ser cubiertos por los programas del PRI. El INCOFER dará el seguimiento y la verificación durante la ejecución del PRI.
Desplazamiento físico.	Se debe considerar el desplazamiento físico (es decir, la reubicación física, la pérdida de residencia o del refugio).	Únicamente se contempla un monto para mudanza de las personas que sean inquilinas en las propiedades objeto del proceso de expropiación.	En el caso de las personas que no tienen derechos legales sobre los bienes inmuebles, la legislación costarricense no se cuenta con legislación que ampare dichas situaciones.	Para los casos de PAPs sin derechos legales, el INCOFER lidera una comisión interinstitucional, a efecto de valorar la posibilidad de que los casos sean cubiertos por la institucionalidad costarricense. Caso contrario podrán ser cubiertos por los programas del PRI. El INCOFER dará el seguimiento y la verificación durante la ejecución del PRI.
Restauración de medios de subsistencia.	Todas las PAP deben recibir una indemnización por las estructuras que posean y ocupen, y/o medidas de restauración de los medios de subsistencia, y/u otras ayudas/indemnizaciones.	La ley de expropiación contempla el derecho comercial en caso de que corresponda. La ley contempla compensación por lucro cesante. El Código de Trabajo costarricense contempla una compensación para los PAPs que no son propietarios, pero trabajan en una actividad que va a ser afectada.	La legislación costarricense no reconoce ninguna compensación a quienes no tienen derechos legales sobre la propiedad.	Para los casos de PAPs sin derechos legales, el INCOFER lidera una comisión interinstitucional, a efecto de valorar la posibilidad de que los casos sean cubiertos por la institucionalidad costarricense. Caso contrario podrán ser cubiertos por los programas del PRI. El INCOFER dará el seguimiento y la verificación durante la ejecución del PRI.
Emplazamientos de reubicación.	Consulta a hombres y mujeres sobre la elección de los sitios propuestos para el traslado, de preferencia entre varios sitios.	En Costa Rica se cuenta con Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y	La legislación costarricense no reconoce ninguna compensación a quienes no tienen	Para los casos de PAPs sin derechos legales, el INCOFER lidera una comisión interinstitucional, a efecto de valorar la posibilidad de que los casos sean



Concepto	Norma 6 del BEI	Ley CR	Discrepancias	Propuesta para resolver las discrepancias
	<p>Como mínimo, los emplazamientos de reubicación habrán de cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. No estar ubicados en tierras contaminadas o en las inmediaciones de fuentes de contaminación que amenacen el derecho a la salud mental y física de los habitantes; b. No estar situados en zonas propensas o identificadas como potencialmente sujetas a catástrofes naturales; c. Garantizar la seguridad de la tenencia sin amenaza de desahucio; d. No estar en tierras utilizadas por comunidades que hayan sido desplazadas como consecuencia de actos de violencia o conflictos; e. Ser considerados culturalmente adecuados tanto por las comunidades afectadas como por las de acogida; f. Estar disponibles y tener la capacidad de absorber la afluencia de personas reasentadas a niveles de densidad aceptables, en particular en términos de: disponibilidad de servicios, instalaciones e infraestructuras (como sanidad y educación); oportunidades de empleo local, disponibilidad de recursos naturales, seguridad 	<p>proyectos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la vivienda. Decreto No. 43713-MP-MIVAH.</p> <p>El cumplimiento del punto C se garantiza mediante el título de propiedad o a través de contrato de arrendamiento, no aplica el desahucio.</p> <p>El punto d. No aplica en Costa Rica.</p> <p>Los puntos e y f cubiertos por el Decreto No. 43713- MP-MIVAH.</p> <p>Y el punto g en tanto la propuesta será generar un reasentamiento de propuestas individuales, dado que, en el proyecto, por su naturaleza, se han detectado casos puntuales.</p>	<p>derechos legales sobre la propiedad.</p>	<p>cubiertos por la institucionalidad costarricense. Caso contrario podrán ser cubiertos por los programas del PRI.</p> <p>El INCOFER dará el seguimiento y la verificación durante la ejecución del PRI.</p>



Concepto	Norma 6 del BEI	Ley CR	Discrepancias	Propuesta para resolver las discrepancias
	<p>alimentaria y de abastecimiento de agua.</p> <p>g. Incluir medidas para mitigar el impacto en las comunidades de acogida, tales como mejoras adecuadas de las instalaciones públicas si se justifica, y consultas con las comunidades de acogida y gobiernos locales.</p>			
Participación de las partes interesadas y divulgación de información.	El promotor del proyecto informa a las PAP, de sus opciones y derechos en materia de reasentamiento. En especial a grupos vulnerables.	No se considera en la legislación nacional un procedimiento como tal, salvo lo que contenido en la Ley de Expropiaciones.	Para las PAPs que no son parte de los procesos de expropiación no se cuenta con un mecanismo legal de participación y consulta.	Las PAPs que no son parte de los procesos de expropiación serán consideradas en el PRI mediante el Programa Participación y consulta significativa. Figura 12.
Mecanismo de reclamación.	Se deben considerar los mecanismos de reclamación (derechos, indemnizaciones o reubicación. Considerar las comunidades de acogida (a cual serán trasladadas las PAPs). El mecanismo debe incluir procedimientos de reclamos. La Norma 6 establece otros tipos de reclamaciones.	Para el proceso de avalúo existe un mecanismo de apelación del proceso de avalúo legalmente establecido. El concepto de comunidades de acogida no aplica por la propuesta definida para abordar el reasentamiento de las PAPs.	Para las PAPs que no son parte de los procesos de expropiación no se cuenta con un mecanismo de reclamación.	Las PAPs que no son parte de los procesos de expropiación serán consideradas en el PRI mediante los mecanismos de reclamación abordados en el apartado 9.2 que se ajustará a los requisitos establecidos en la Norma 2.
Grupos vulnerables y dimensiones de género.	El promotor deberá prestar atención especial a personas y grupos vulnerables marginados, sistemáticamente discriminados o excluidos por motivo de sus características socioeconómicas. La evaluación de la vulnerabilidad se hará	En el caso costarricense aplica la Ley de Promoción de Igualdad Social de la Mujer, N° 7142 Código de la Niñez y la adolescencia ley 7739, Ley 7600 Igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad.	No existe legislación específica para la atención de población diversa sexualmente.	Todos los grupos vulnerables serán contemplados en los distintos programas definidos en la PMR, a saber: - Programa Participación y consulta significativa. - Infraestructura, -Traslado física,



Concepto	Norma 6 del BEI	Ley CR	Discrepancias	Propuesta para resolver las discrepancias
	teniendo en cuenta el contexto específico y se ajustará a la Norma 7.	Ley integral de la Personas Adulta Mayor N° 7935. Se cuenta además con la Plataforma SINIRUBE para atención de poblaciones vulnerables.		-Restauración de medios de subsistencia - Acompañamiento social.
Fecha límite.	Corresponde a la fecha del Censo y del inventario de bienes y se establece principalmente para determinar quiénes son las PAP y su elegibilidad.	No considerado.	Al no existir legislación nacional sobre la definición y divulgación de la fecha límite, las personas no están informadas del periodo en el cual puede ser consideradas como elegibles.	El INCOFER establecerá una Fecha límite (FL) de elegibilidad. La dará a conocer durante el proceso del Censo. La fecha límite estará bien documentada y se difundirá eficazmente en toda la zona del proyecto.
Seguimiento y evaluación.	El promotor establecerá un sistema de seguimiento (p. ej.: recursos, personal y procedimientos) proporcional a la magnitud y a los riesgos del reasentamiento. Presentará al BEI informes de seguimiento como parte de sus requisitos de información, incluidos detalles sobre reclamaciones y cómo se solucionan. En el caso de que los impactos del reasentamiento involuntario sean significativos, el promotor deberá contratar a un tercero externo para llevar a cabo el seguimiento o una revisión/auditoría intermedia del reasentamiento. El seguimiento evaluará, entre otras cosas, la adecuación de los derechos y la ayuda para compensar todas las pérdidas y los impactos.	La normativa costarricense contempla los procesos de seguimiento y evaluación a los proyectos de inversión pública, a través del MIDEPLAN y la CGR. Además, el MIVAH realiza visitas de seguimiento a los proyectos de vivienda.	No hay procedimiento específico de evaluación y seguimiento establecido a los proyectos de reasentamiento.	El INCOFER dará el seguimiento y la verificación durante la ejecución del PRI. El seguimiento y evaluación se dará según lo definido en el apartado 5.15. Auditorías internas realizadas por el INCOFER directamente o por medio de personal contratado para el efecto y que deberá permanecer durante todo el proceso y hasta que finalice el PRI y realice el informe de cierre. El seguimiento externo se dará por medio de una auditoría externa del organismo que financia la obra o por un tercero externo al final. Realizará dos auditorías una intermedia y otra al



Concepto	Norma 6 del BEI	Ley CR	Discrepancias	Propuesta para resolver las discrepancias
				final del reasentamiento para determinar si los requisitos de las compensaciones han sido cumplidos y si los medios de subsistencia de las PAPs han sido restablecidos o incluso mejorados.

7. POBLACION ESTIMADA, IMPACTOS Y CATEGORÍAS DE ELEGIBILIDAD

7.1. Características de la población considerada

7.1.1. Características.

El tren interurbano tiene una longitud aproximada a 55 km. Es un proyecto lineal que permite conectar cuatro provincias (Cartago, San José, Heredia y Alajuela) y catorce cantones, en los cuales se concentra la mayor cantidad de población del país.

Se localizan cercanos al DF:

- Todo tipo de actividad; residencial, turístico, comercial, servicios, etc. Es de esperar que las características de la población sean muy amplias y diversas.
- Algunas áreas en asentamiento informales.

Una vez se realice la LB será posible cuantificar y tipificar con precisión las características de cada familia o grupo familiar, y determinar, aparte del desplazamiento físico y la dotación de una infraestructura, cuáles de las medidas de compensación propuestas en los programas del PRI (definidas en el apartado 11) serán necesarias.

Dentro de las propiedades sujetas a expropiaciones; podrían estar: a) edificaciones destinadas a diversos usos: residencial, comercial, mixto, industrial y uso agrícola, entre otras; b) propiedades con valores muy disímiles; c) diferente extensión o tamaño de éstas.

En Costa Rica, la mayor parte de las propiedades están debidamente inscritas ante el Registro Nacional y cumplen con el pago de las tasas y tributos ante las municipalidades donde están asentadas, cuyo valor de la propiedad se debe actualizar cada cinco años. Por consiguiente, cuentan con documentos que los acreditan como propietarios, lo cual permite argumentar que el mayor peso del tema de espacios requeridos para la obra recaerá sobre las expropiaciones, para lo cual la misma ley establece la obligatoriedad del avalúo y el procedimiento de las indemnizaciones.

Sin embargo, la Norma 6 del BEI considera otras afectaciones y por tanto otras indemnizaciones que deberán ser cubiertas. En este sentido, para el cumplimiento de esta Norma dichas indemnizaciones deberán ser cubiertas por la PMR.

Recordar que según la Norma 6 del BEI, todas las PAP/PAPs desplazadas, tanto los propietarios registrales como no propietarios, afectadas de manera completa o parcial, directa o indirecta, serán elegibles para determinados tipos de medidas de mitigación.

Seguidamente se presenta una categoría de PAP/PAPs identificadas durante el proceso del PMR, aunque se aclara que la listas no son finales, sino que podrán surgir otras, durante la LB o bien durante la evaluación ambiental del EslA.

Igualmente se deberá considerar la afectación en función de la vulnerabilidad de la PAP/PAPs, definida en la tabla de Grado de Vulnerabilidad.

Entre las PAP/PAPs y sin hacer distinción entre los derechos que les asisten, están las siguientes:

- Propietarios de negocios.
- Grupos vulnerables.
- Mujeres.
- Mujeres jefas de hogar con menores dependientes de ella.
- Hombres,
- Personas menores de edad.
- Familia /familias
- Adultos mayores.
- Personas con discapacidad.
- Personas con enfermedad crónica o en fase terminal.
- Personas indocumentadas o apátridas.
- Personas desempleadas.
- Usuarios de tierras o propiedades sin título de propiedad o permiso para su uso.
- Trabajadores/asalariados en predios afectados o empleados de un negocio.
- Miembros de un grupo étnico minoritario.
- Arrendatarios.
- Aparceros (contratos consensuales).
- Operadores de negocios/vendedores informales y sus empleados/asistentes.

7.1.2. Afectaciones

En relación con las **Afectaciones/Impacto/Pérdida**, se hace distinción entre las temporales y las permanentes: a) **temporales**, cuando el periodo de tiempo es menor a seis meses, b) **permanentes o definitivas**, serán las que una vez se produzca el impacto o la afectación, ésta se prolongará en el tiempo; por ejemplo: las demoliciones y el desplazamiento entre otros, las cuales no tienen retorno y por tanto se prolongarán durante la operación del proyecto.

Las **Afectaciones/Impacto/Pérdida**, también pueden ser totales o parciales, directas o indirectas, al perder o ser afectados en sus medios de subsistencia.

Seguidamente se presenta una lista de afectaciones identificadas durante el proceso del PMR. Se hace énfasis en que las listas no son finales, ya que podrán surgir otras durante la LB o bien durante la evaluación ambiental del EsIA.

Una vez aclarado lo anterior, se presenta la siguiente lista, identificada por el INCOFER en conjunto con el equipo consultor, durante la elaboración del PMR.

En el proyecto TRPCR se identifican como las afectaciones, impactos o pérdidas sufridas por las PAP/PAPs, las siguientes:

- Pérdida económica asociadas a Actividades comerciales formales.
- Pérdida de Ingresos por alquileres de locales comerciales.
- Empleo temporal /definitivo.
- Pérdida económica asociadas a Actividades comerciales informales
- Pérdida medios de vida o subsistencia.
- Pérdida de cultivos.
- Demolición completa o parcial de la vivienda donde habitan.
- Demolición de edificaciones y obras civiles menores.
- Demolición completa de estructuras comerciales.
- Demolición de áreas de recreación y embellecimiento.
- Perdida de Acceso temporal físico a viviendas, comercios u otras instalaciones.
- Pérdida de servicios públicos (Gas, agua, electricidad, incluidos la afectación de radios de protección de pozos o clausura (de uso doméstico, industrial o agrícola), nacientes o cuerpos de agua).
- Demolición de accesos a propiedades donde se ubican vivienda, comercio, actividad productiva o comercial, industria, cultivos, fincas.
- Acceso a servicios públicos y otras actividades.
- Otros impactos relacionados con la pérdida de Redes de apoyo.
- Impactos imprevistos.

Una vez obtenida la información de la LB, se podrá tener mayor certeza de la cantidad y características más precisas de la población que se amerita atender como PAP/PAPs.

Además, se debe considerar al menos lo siguiente:

- Todos los casos deberán ser registrados en la BDR, de tal forma que se concentre toda la información en un mismo sitio y sistema.
- Realizar un análisis exhaustivo de los datos y alimentar la BDR.
- Como parte del PRI, analizar con mayor profundidad algunos temas que puedan surgir de la LB y que deban ser resueltos en el tema de compensaciones; por ejemplo, si se detectara algún caso de personas que hayan construido viviendas dentro de los asentamientos y que los tengan en alquiler.

- El ancho del DF no es el mismo a lo largo de todo el recorrido del tren, por lo que se deberá considerar el tema de posibles asentamientos dentro del mismo, identificados a priori durante el trabajo de campo realizado para la PMR.

En etapas posteriores se deberá contabilizar las afectaciones por entradas a garajes, muros, tapias, jardines, entre otros, con el fin de disponer de mayor información para estimar los costos de las indemnizaciones e incluirlas en el presupuesto que deberá financiar el INCOFER, por medio de los mecanismos que permita el Estado costarricense.

7.2. Estimación de la población desplazada.

La cantidad aproximada de expropiaciones contabilizadas en el Estudio de Factibilidad, realizado por Meta Engineering, 2025, indican que hay un total de 170 propiedades que se requieren para la ejecución de la obra, de las cuales 67 se localizan entre Paraíso y la estación del Atlántico, 64 entre la estación del Atlántico y Alajuela centro y 39 que corresponden a parqueaderos y talleres.

Es importante recordar que, según la Constitución Política de Costa Rica, artículo 121, inciso 14, párrafo tercero, el DF es propiedad del Estado y no podrá salir de su dominio. Por lo que no procede indemnizar ningún uso que se encuentre dentro del DF o alegar reconocimiento.

De lo anterior se desprende que, si bien en la actualidad podrían existir invasiones del mencionado espacio, todos los usos que se identifiquen dentro del DF, no podrían ser recompensados tal como lo requiere la Norma 6 del BEI, bajo la legislación costarricense.

Cabe destacar que corresponderá a la etapa del diseño definitivo, revisar a detalle nuevamente el tema de propiedades y cuáles de éstas será necesario considerar en el proyecto, y, ajustar el mismo al espacio justo para operar el ferrocarril, con el fin de optimizar el DF, por lo que posiblemente se reducirá la cantidad de afectaciones por expropiaciones.

Una vez aclarado cabe pensar que los datos que se tienen señalados en la actual cartografía, deberán ser revisados y ajustados para excluir los bienes inmuebles y por tanto reclamos.

En relación con el tema de asentamientos informales y unidades habitacionales localizadas en apariencia en el DF, éste permite formar una idea de sitios que deberán ser considerados en el diseño final, para evitar el reasentamiento. Si no se logra evitar y se deben considerar como terrenos necesarios para la ejecución de la obra, se deberán incluir como PAPs y por tanto formar parte del Censo y aplicar la encuesta, dado que posiblemente sea población vulnerable (sin títulos de propiedad y todas las características ya identificadas para el efecto).

De la información *a priori* y sin verificar, producto únicamente de la observación empírica, se tiene lo siguiente:

- En estos sitios en conjunto pueden existir aproximadamente entre 20-25 unidades habitacionales, que, en ausencia de datos, no se tiene información de cuantas familias y personas habitan en cada uno de los sitios, por lo que a groso modo se tiene lo siguiente.

- Alajuela, INVU Las Cañas: 7 casas aproximadamente al lado derecho y 8 lado izquierdo.
- El Cacique: 8 casas aproximadamente al lado derecho.
- Heredia, San Pablo, cerca de la quebrada Gertrudis: 2-4 casas lado derecho.
- San José, Tibás, detrás de Walmart: 8 casas aproximadamente. Lado derecho.
- Cartago, cerca del puente ferroviario sobre el río Reventado, lado izquierdo: 3 unidades habitacionales, dentro de las que hay una pequeña pulpería y una venta de tortillas.

7.3. Adquisición de tierras y categorías probables de impacto.

Dentro del tema de adquisición de tierras o viviendas, corresponde considerar en este tema los ítems 29, 40 y 42, de la Norma 6 del BEI que se desglosan seguidamente.

“29. En casos de desplazamiento físico:

- a. Cuando se ofrezca una vivienda alternativa, el valor de la nueva residencia deberá ser igual (siempre que no se sitúe por debajo del nivel de vida mínimo) o superior al de las condiciones previas al proyecto, con características, ventajas y ubicación equivalentes o mejores. En el caso de las personas afectadas por el proyecto, mencionadas en el apartado 18 c), el promotor hará cuanto sea necesario para permitirles obtener una vivienda adecuada y garantizar la seguridad de la tenencia.
- b. Cuando se ofrezca una indemnización en efectivo, la valoración de todos los activos afectados se hará por el coste de reposición íntegro.
- c. En el caso de que las personas desplazadas sean arrendatarias, se adoptarán medidas para ayudarles a conseguir una vivienda alternativa.”

40. En los casos en que se faciliten emplazamientos de reubicación, el promotor consultará a las personas afectadas por el proyecto, tanto hombres como mujeres, sobre la elección de los mismos y, en la medida de lo posible, permitirá elegir entre varios de ellos.

42. Los emplazamientos de reubicación se consideran parte integral de un proyecto, por lo que su desarrollo habrá de llevarse a cabo de conformidad con todas las Normas Ambientales y Sociales del BEI que resulten aplicables.

En relación con los ítems 29,40 y 42, se destaca que en el caso costarricense existe legislación específica para vivienda, tal y como se ha visto en el decreto No. 43713. Por lo que la comisión interinstitucional conoce de estos temas y el MIVAH formará parte de la citada comisión. Igualmente se recuerda que, de acuerdo con esta PMR, se realizará un EMT para identificar las propiedades sujetas a la reubicación. Salvo en el caso de expropiaciones donde se cancela el inmueble y el propietario del mismo está en su derecho a decidir qué hace con el dinero recibido, en los casos de reasentamiento, lo que se considera es la entrega de solución habitacional según los parámetros de vivienda similares a las viviendas de interés social del Bono de vivienda.

En el caso de las unidades habitacionales sin documentos, que se encuentren ocupando completo o parcial el DF, se deberá realizar una evaluación para determinar la necesidad de recuperar esos espacios, para destinarlos a la obra, siendo la primer medida y directriz que el INCOFER gire a quien se delegue el diseño final, para que tome en consideración este tema y prevenir con ello las consecuencias derivadas: elevar costos económicos y socioambientales.

Si se determina que la adquisición es necesaria, se deberá realizar un análisis del impacto que esta medida tendrá en las familias afectadas, que podrían caer en la tipología de vulnerables.

El objetivo de este análisis es asegurar que se tomen las medidas necesarias para minimizar el impacto negativo en las familias y garantizar una reubicación justa y adecuada en caso de ser necesario.

Tabla 5 Grado de vulnerabilidad.

Alta	Media	Baja
<ul style="list-style-type: none"> • Dependencia económica del predio: La pérdida total del predio o estructura representa la pérdida de la fuente principal de ingresos, dejando a la persona en una situación de desamparo. Esta situación se agrava en casos de mujeres jefas de hogar. • Pérdida parcial con impacto significativo: Aunque no se pierda la totalidad del predio, una pérdida parcial puede afectar gravemente la seguridad socioeconómica, especialmente si se ve comprometida la capacidad de generar ingresos. • Falta de diversificación de ingresos: La ausencia de ingresos adicionales aumenta la vulnerabilidad ante cualquier pérdida, ya que no existen alternativas para afrontar la situación. • Bajo nivel educativo: La falta de educación y capacitación limita las posibilidades de acceder a nuevas oportunidades laborales o de generar ingresos por otros medios. • Grupos en situación de vulnerabilidad: Madres solteras, adultos mayores, están dentro de los que enfrentan mayores 	<ul style="list-style-type: none"> • Pérdida mínima: La reubicación implica una pérdida mínima del predio o estructura. • Ingresos alternativos: Las familias afectadas cuentan con otras fuentes de ingreso que les permiten mantener su nivel de vida. • Continuidad: Se busca preservar el empleo, las redes sociales y el sistema de producción existentes. • Adaptación: La baja escolaridad y la limitada capacidad técnica de la población podrían dificultar su adaptación al nuevo entorno. • Indemnización: El monto de la indemnización no cubre el costo real de 	<ul style="list-style-type: none"> • No utiliza el predio o estructura para fines productivos. • Utiliza el predio para fines productivos, pero puede continuar su actividad en otro lugar. • Utiliza el predio, pero no depende económicamente de él. • Cuenta con fuentes de ingreso adicionales significativas. • No reside, trabaja ni produce en la zona afectada. • El monto de la indemnización refleja el costo de reemplazo.

<p>obstáculos para recuperarse de pérdidas y acceder a recursos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indemnización insuficiente: El monto de la indemnización no cubre el costo real de reemplazar lo perdido, lo que dificulta la recuperación y reconstrucción. • Indemnización insuficiente: El monto de la indemnización no cubre el costo real de reemplazar lo perdido, lo que dificulta la recuperación y reconstrucción. 	<p>reemplazar las propiedades.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Género: Es crucial analizar cómo la reubicación afecta de manera diferenciada a hombres y mujeres, teniendo en cuenta las dinámicas de género. 	
---	---	--

Las tipologías antes mencionadas se retoman en la Tabla 7 y se realiza una descripción y características de las afectaciones, los tipos de compensación, el costo de las mismas, se definen las responsabilidades, se define fecha de implementación y los mecanismos de seguimiento, todo lo anterior con base en la realidad costarricense y el marco normativo que rige.

7.4. Criterios de elegibilidad para las distintas categorías

Los criterios de elegibilidad de la Norma 6 se presentan a continuación.

Tabla 6 Criterios del BEI para ingreso a la LB.

A	B	C
<p>Personas con derechos legales formales sobre tierras o activos (incluidos los derechos consuetudinarios y tradicionales reconocidos por la legislación nacional.</p>	<p>Personas que no tienen derechos legales formales sobre tierras o activos, pero que tienen pretensiones sobre los mismos reconocidas o reconocibles en virtud de la legislación nacional, o derechos consuetudinarios y tradicionales.</p>	<p>Personas que ocupan/usan las tierras y/o los activos, pero que no tienen derechos legales reconocibles o pretensiones sobre los mismos.</p>

Las tipologías antes mencionadas se retoman en la Tabla 7 y se realiza una descripción y características de las afectaciones, los tipos de compensación, el costo de las mismas, se definen las responsabilidades, se define fecha de implementación y los mecanismos de seguimiento, todo lo anterior con base en la realidad costarricense y el marco normativo que rige.



8. DERECHOS Y COMPENSACIONES

Las compensaciones de la PMR permitirán cubrir a las PAPs, por medio de los programas del PRI que forman parte del apartado 11.

El programa de expropiaciones permitirá abordar a las PAPs con derechos legítimos sobre los bienes inmuebles y los otros programas permitirán cubrir a las PAPs que no cuentan con derechos sobre los bienes o que sufran algún tipo de afectación.

Con el fin de cubrir todas las compensaciones se hará uso de la institucionalidad costarricense, se acudirá al préstamo del BEI para financiar los programas de las PAPs sin derechos sobre bienes inmuebles.



8.1. Matriz de derechos

Tabla 7 Identificación de impactos y momentos en que se presentan.

Afectaciones/Impacto/Pérdidas	Características	Tipo de compensación	Costo	Responsable	Fecha de implementación	Mecanismos de seguimiento
Pérdida económica asociada a Actividades comerciales formales.	Personas físicas o jurídicas propietarias de actividades comerciales que dejarán de percibir esos ingresos y que deberán cerrar de manera temporal o permanente.	Programa: Expropiaciones El lucro cesante deberá ser considerado en el avalúo. Apartado 11 del presente documento. Programa: Restauración de medios de subsistencia.	Asumido por el Gobierno de Costa Rica mediante el programa de expropiaciones y los programas del PRI financiados por el BEI.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Pérdida de Ingresos por alquileres de locales comerciales.	Personas físicas o jurídicas, dejan de percibir ingresos por alquileres de locales comerciales que serán afectados y deberán cerrar de manera temporal o permanente.	La ley de expropiaciones considera el lucro cesante, en el avalúo del perito para personas propietarias de inmuebles y para quienes alquilen establecimientos comerciales sujetos a expropiación. Programa: Restauración de medios de subsistencia.	Asumido por el Gobierno de Costa Rica mediante el programa de Expropiaciones y los programas del PRI financiados por el BEI.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Empleo temporal /definitivo.	La actividad que desarrolla la persona trabajadora	Programa: Restauración de medios de subsistencia.	El INCOFER lo considera en su	Programas del PRI	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero



	sufrió afectación temporal o definitiva y por tanto eso cambia las condiciones de la persona trabajadora.	Apartado 11 del presente documento.	presupuesto institucional	financiados por el BEI.		externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Pérdida económica asociadas a Actividades comerciales informales	PAPs sin derechos legales que tienen una actividad económica informal que dejarán de percibir esos ingresos	Programa de restauración de medios de subsistencia.	Programas del PRI financiados por el BEI.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Pérdida medios de vida o subsistencia	Personas físicas dejan de percibir ingresos que les facilitaban la subsistencia.	Programa: Restauración de medios de subsistencia. Apartado 11 del presente documento.	Programas del PRI financiados por el BEI.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Pérdida de cultivos	PAPs que plantaron cultivos e hicieron mejoras, independientemente de sus derechos de propiedad de la tierra	Programa de expropiaciones. Programa de restauración de medios de subsistencia.	Asumido por el Gobierno de Costa Rica mediante el programa de expropiaciones y los programas del PRI financiados por el BEI.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Demolición completa o parcial de la vivienda donde habitan.	PAPs sin derechos legales sobre el inmueble (grupos B y C según la norma 6 BEI) que pierden su vivienda localizada en el DF	Programa: Traslado físico Programa: Infraestructura Programa: Acompañamiento social.	Programas del PRI financiados por el BEI.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.

	para dar paso al proyecto y serán desplazadas del DF.	Apartado 11 del presente documento.				
Demolición completa o parcial de la vivienda donde habitan.	PAPs con derechos legales afectadas por la demolición de su vivienda localizada en el área de proyecto expropiada para dar paso al proyecto.	Programa: Expropiación. Apartado 11 del presente documento.	Asumido por el Gobierno de Costa Rica mediante el programa de expropiaciones.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Demolición de edificaciones y obras civiles menores	Personas físicas o jurídicas con o sin derechos legales afectadas por la demolición de las edificaciones y obras civiles menores (garajes, muros, tapias).	Cubierto por el programa: Expropiaciones y/o programa de infraestructura para las edificaciones y obras civiles menores no cubiertas por la Ley de Expropiaciones.	Asumido por el Gobierno de Costa Rica mediante el programa de expropiaciones y/o programa de infraestructura del PRI.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Demolición completa o parcial de estructuras comerciales que imposibilite continuar la actividad económica.	Personas físicas o jurídicas con derechos legales son afectadas por la demolición de su estructura comercial.	Cubierto por el programa: Expropiaciones. Programa: Restitución de medios de subsistencia	Asumido por el Gobierno de Costa Rica mediante el programa de Expropiaciones y los programas del PRI financiados por el BEI.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Demolición de áreas de	Personas físicas o jurídicas son afectadas por la	Cubierto por el programa: Expropiaciones.	Asumido por el Gobierno de Costa Rica	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero



recreación y embellecimiento.	demolición de áreas de recreo comunal; tipo parques de ejercicios, paseo de mascotas, jardines de niños, zonas verdes.	Las áreas de recreación y embellecimiento propiedad de los municipios, que sean expropiadas, serán compensadas, mediante la construcción o ampliación de áreas recreativas y de embellecimiento cercanos a las áreas que dejarán de dar servicios a la comunidad, además de mallas divisorias con el DF.	mediante el programa de Expropiaciones.			externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Perdida de Acceso temporal físico a viviendas, comercios u otras instalaciones.	PAPs que hacen uso de los accesos que actualmente están por medio del DF	Al ser una afectación temporal durante la ejecución de las obras, se considerará en la coordinación con la gestión social del proyecto. Diseño de vías alternativas temporales durante las obras para permitir que las PAPs se desplacen seguros y puedan seguir accediendo a sus viviendas y comercios, y a estructuras públicas y centros educativos, salud, congregaciones religiosas.	Asumido en el costo de construcción del proyecto.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Durante la fase de ejecución del proyecto.	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Pérdida de servicios públicos (Gas, agua, electricidad, incluidos la afectación de radios de	Los pozos cuentan con permisos y la ley les protege con retiros de 40 metros en caso de usos no humanos. Por lo que, en caso de	Reconstrucción de la estructura perdida y restablecimiento de sus funciones en consulta con las autoridades comunitarias/estatales y el propietario u operador del servicio público (si procede).	Asumido por el Gobierno de Costa Rica mediante el programa de expropiaciones.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4 Se debe considerar en el	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.



<p>protección de pozos o clausura (de uso doméstico, industrial o agrícola), nacientes o cuerpos de agua).</p>	<p>localizarse algún pozo en los sitios requeridos por el proyecto, el radio del pozo se deberá respetar o indemnizar.</p>	<p>Todas estas infraestructuras se reflejarán en el diseño detallado y en el alcance de los trabajos del Contratista General y se reubicarán dentro del presupuesto del Proyecto.</p> <p>Para los pozos o clausura: Programa: Expropiación.</p> <p>Considerar en la expropiación el valor del pozo en el avalúo del perito.</p> <p>Considerar el lucro cesante, en el avalúo del perito.</p> <p>Para el caso de cuerpos de agua se valoraría la normativa aplicable en temas ambientales y medidas de compensación.</p>			<p>diseño del proyecto.</p>	
<p>Pérdida de accesos a propiedades donde se ubican vivienda, comercio, actividad productiva o comercial, industria, cultivos, fincas.</p>	<p>Personas físicas o jurídicas son afectadas por la eliminación de accesos que en la actualidad se localizan por medio del DF.</p> <p>Dejan de percibir ingresos económicos por el no acceso a la actividad comercial,</p>	<p>La etapa de diseño considera mantener el acceso a propiedades, mediante vías marginales, cuando así sea posible.</p> <p>En caso de no ser posible mantener el acceso debe ser sujeto del programa aplicable a la pérdida correspondiente (ver líneas anteriores). del programa de expropiaciones.</p>	<p>Asumido en el costo de construcción del proyecto.</p> <p>Asumido por el Gobierno de Costa Rica mediante el programa de Expropiaciones.</p>	<p>El INCOFER o a quien delegue la tarea.</p>	<p>Según cronograma Apartado 9.4</p>	<p>Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.</p>



	cultivo, fincas e ingresos de los clientes, o usuarios de los negocios, industria.					
Acceso a servicios públicos y otras actividades.	Usuarios muestran afectación por el no acceso a servicios públicos y actividades localizadas del otro lado del DF y por tanto para llegar deben desplazarse mayores distancias.	Las afectaciones deben ser consideradas en el diseño de la obra constructiva. Como parte del diseño del proyecto, se prevé el mejoramiento de rutas marginales, pasos subterráneos o aéreos para el paso de peatones a estructuras públicas.	Financiamiento del proyecto.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Durante la fase de ejecución del proyecto.	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Otros impactos relacionados con la pérdida de redes de apoyo.	Ante el traslado de personas físicas, hacia lugares distintos al que están en el DF, se rompen las redes de apoyo familiar o de vecinos y amigos.	Programa: Acompañamiento Social. Apartado 11 del presente documento.	Programas de bienestar social del Gobierno y/o Programas del PRI financiados por el BEI.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.
Impactos imprevistos	Impactos imprevistos durante el proyecto	Se tendrá en cuenta los impactos imprevistos del reasentamiento y compensará y proporcionará compensaciones e indemnizaciones de rehabilitación basados en las disposiciones de esta matriz de derechos y los principios de este PMR.	Asumido por el Gobierno de Costa Rica, los programas del PRI financiados por el BEI o por el financiamiento del proyecto.	El INCOFER o a quien delegue la tarea.	Según cronograma Apartado 9.4.	Auditorías internas de seguimiento y auditorías externas por un tercero externo, según se indica en los ítems 63 y 66 de la Norma 6.

		Los daños causados por el Contratista (o subcontratista) durante los trabajos de construcción serán compensados de acuerdo con los principios de este PMR.				
--	--	--	--	--	--	--

Nota: Pendiente de confirmación la compatibilidad de programas del PRI financiados por el BEI con el marco legal costarricense.



8.2. Métodos de valoración de activos y cálculo de compensaciones.

La Norma 6 del BEI establece lo siguiente:

En el apartado de **valoración, indemnizaciones y restauración de medios de subsistencia**, de la Norma se destaca:

“En los proyectos que requieran el desplazamiento de personas, como habitantes de barrios marginales o de viviendas ocupadas ilegalmente, que ocupen terrenos o activos sin título formal, el promotor deberá elaborar y aplicar un plan de conformidad con esta Norma.”

“Cuando se ofrezca una indemnización en efectivo, la valoración de todos los activos afectados se hará por el coste de reposición íntegro;”

“En el caso de indemnización en efectivo de todos los activos afectados (incluidos cultivos, infraestructuras de riego y otras mejoras introducidas en las tierras), la valoración se hará por su coste de reposición íntegro;”

“Además de la indemnización por la pérdida de activos, las personas desplazadas económicamente cuyos medios de subsistencia o nivel de ingresos se vean afectados negativamente, también recibirán asistencia específica y apoyo transitorio para, como mínimo, restablecer sus medios de subsistencia. El apoyo transitorio podrá consistir en dinero en efectivo, oportunidades de empleo, formación, asistencia jurídica u otras formas de ayuda.”

“En los casos en que solo se adquiera una parte de las tierras o los activos y los terrenos residuales no sean viables desde el punto de vista residencial o económico, el promotor ofrecerá la opción de adquirir la totalidad de las tierras. En caso de litigio con respecto a la viabilidad residencial o económica de las tierras restantes, el promotor debe contratar a un tasador independiente para tasarlas.”

“El desplazamiento económico (es decir, la pérdida de activos o del acceso a ellos, que da lugar a la pérdida de fuentes de ingresos o medios de subsistencia.”

8.2.1. Método de valoración de activos.

La reforma a la Ley de Expropiaciones (Ley No. 9462), establece en el artículo 18 que para que proceda el tema de expropiaciones se debe contar con la Declaratoria de interés público, misma con la que cuenta el proyecto TRP. Así mismo, en el artículo 22 de la mencionada ley se define la **determinación del justo precio**, por lo que, con el fin de no redundar, se remite a la lectura del apartado en mención.

Un método común de valoración es el precio actual de mercado, que es un valor monetario regido por la oferta y la demanda (libre mercado), que se le asigna a un bien (un producto o un servicio) por parte de quien lo ofrece. Y la demanda está dispuesto a pagar.

El método de valoración que se utilice debe proporcionar una indemnización suficiente para reponer los activos y cubrir los costes de transacción.

8.2.2. Cálculo para pagos de compensaciones y consideraciones relacionadas.

Para el caso de propiedades inscritas, se deberá realizar el avalúo correspondiente para cada propiedad y según la metodología definida en la Ley No. 9462.

Cuando **existan mercados operativos**, el coste de reposición íntegro será el valor de mercado establecido mediante una tasación de bienes inmuebles independiente y competente, más los costes de transacción.

Cuando **no existan mercados operativos**, el coste de reposición íntegro puede determinarse por medios alternativos, como el cálculo del valor de producción en el caso de terrenos o activos productivos, o el valor no amortizado del material de reposición y la mano de obra para la construcción de estructuras u otros activos fijos, más los costes de transacción.

En todos los casos en los que el desplazamiento físico ocasione la pérdida del refugio, el coste de reposición íntegro deberá ser al menos suficiente para permitir la adquisición o construcción de viviendas en condiciones similares a las que se vieron afectadas por el proyecto.

9. CONFLICTOS, MECANISMOS DE RESOLUCIÓN Y REPARACION DE AGRAVIOS

9.1. Conflictos

Los conflictos por lo general se presentan por temas de comunicación: falta de acceso a la información, o una queja no atendida o no resuelta; de allí que es fundamental definir los abordajes de los temas para el proyecto TRPCR, de tal forma que se regule el suministro de información, según temas y áreas. Se debe tener presente que no solo las PAPs están interesadas en el tema, sino que además estarán pendientes entre otros: la prensa Poderes del Estado, gobiernos locales, grupos de fuerzas vivas en las comunidades, para citar algunos ejemplos. Por ello, se debe definir: Quién brinda la información, según el grupo de interés, así como el tipo de información que se da: entrevista, respuesta escrita mediante correo electrónico, atención telefónica, en las comunidades, PAPs, etc.

El tema de la comunicación es el eje transversal de los programas del PRI, que se desarrollarán más adelante y forma parte integral del Programa: **Participación y Consulta**.

Una vez aclarado lo anterior se tiene que:

- Un conflicto es un desacuerdo producto de intereses, necesidades o valores. En el cual personas o grupos de personas tienen intereses contrapuestos. En realidad, no es bueno ni malo y obliga a tomar decisiones. Al responder a intereses, necesidades y valores, están presentes las relaciones humanas y son inevitables, por ello es fundamental aprender a gestionarlos de manera asertiva.

¿Qué es un conflicto?

“Un conflicto se puede definir como “una situación de tensión en la que dos o más personas, o grupos, que dependen el uno del otro o necesitan uno del otro, divergen en opiniones, intereses, intenciones, planos de acción, etc., que son importantes para la cooperación o convivencia y sobre los cuales se debe tomar una decisión” (Carnap, 2001. En Ministerio de Ambiente y Energía 2015).

En ocasiones la forma de enfrentar una situación no es la apropiada y en lugar de darle solución, más bien la complican, pudiendo pasar de una situación simple a una compleja.

La diferencia de criterio y tomar decisiones puede llevar a desacuerdos, por tanto, se debe contar con mecanismos e instrumentos para abordar los temas con criterios técnicos, y aplicando comunicación eficaz:

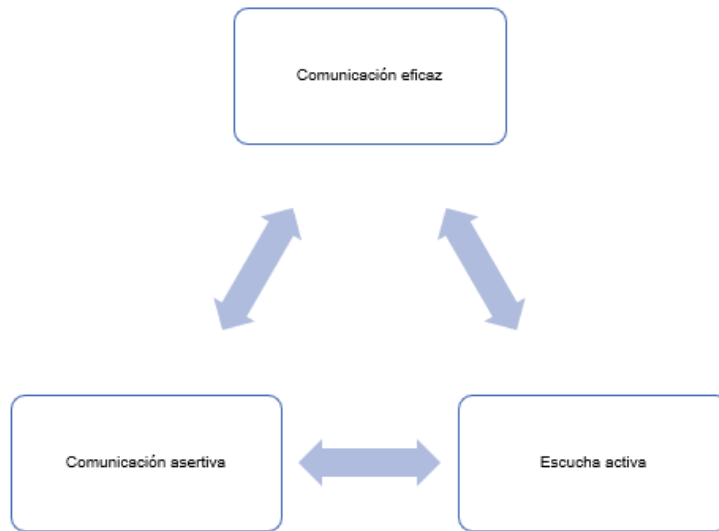


Figura 9 Mecanismos de comunicación.

Al respecto en el documento **Cuaderno de Resolución Alternativa de Conflictos**, elaborado por el MINAE/SINAC. 2015, se describe de manera didáctica los elementos que se citan a continuación, así como los mecanismos para resolución alternativa de conflictos que se desarrollarán más adelante en este mismo apartado. Por lo cual se recomienda la lectura y aplicación del documento completo.

Para desarrollar una comunicación eficaz se parte de la escucha activa y la comunicación asertiva, por lo que se describen seguidamente.

- a. Escucha activa.

Tabla 8 Características de la escucha activa.

Características	Recursos	Técnicas	Críticas
<ul style="list-style-type: none"> • Escuchar sin interrumpir a la otra persona; • sin juzgar y sin tratar de convencerla de cambiar puntos de vista; 	<p>Trata de entender no solo los hechos sino los sentimientos de la otra persona. Esto permite captar mensajes implícitos y sutiles del lenguaje no verbal.</p>	<p>Mantener contacto visual. Hacer movimientos afirmativos y expresiones faciales apropiadas que den a entender a la otra persona que tiene toda la atención. Evitar acciones o gestos que distraigan, como jugar con un objeto o ponerse de pie.</p>	<p>Parte de la escucha activa es la capacidad de recibir de manera constructiva las observaciones o críticas que puedan realizar las otras personas o grupos de personas. Recordar que SIEMPRE es positivo dar o recibir ideas, juicios o comentarios y para</p>



Características	Recursos	Técnicas	Críticas
<ul style="list-style-type: none"> toda la atención está puesta en la otra persona. 		Evitar interrumpir, cambiando de tema. Hacer preguntas para comprender mejor lo que la otra persona quiere decir.	ello la actitud debe ser abierta a la crítica. Aplicar técnicas de control de emociones. Si está de acuerdo con la crítica; aceptar y retomar. Evitar argumentar, justificar o contraatacar.

b. Comunicación asertiva.

Tabla 9 Características de la escucha asertiva.

Características	Recursos	Técnicas	Críticas
Habilidad de expresar clara y directamente ideas, sentimientos y necesidades, positivas o negativas, sin recurrir a un estilo agresivo ni a un estilo pasivo. La persona reconoce y sabe expresar sus sentimientos, intereses y necesidades de forma tal que puedan ser comprendidas y atendidas por las demás personas, de manera que reconoce sus derechos y respeta los derechos de las otras personas.	La persona debe: Poseer claridad en cuanto a cuáles son las necesidades e intereses y como se pueden satisfacer. Saber expresarse con claridad y respetar ideas, sentimientos y emociones. Saber escuchar. Tener disposición a la cooperación y comprensión. Poder presentar de una forma clara propuestas y opiniones propias.	Puede ser entrenada, organizando el contenido del mensaje que se quiere transmitir. -Realizar una explicación clara de la situación que afecta, preocupa o molesta. -Expresar cuáles son los sentimientos que genera esa situación y por qué se dan. -Presentar alternativas para resolver, que permita atender las necesidades o intereses.	Aplica lo mismo que en la comunicación activa.

9.1.1. Prevención del conflicto.



Recordar que en un proyecto como el del TRPCR, con muchísimos actores y multiplicidad de situaciones que se deben ir resolviendo, y que muchos de los conflictos surgen porque no se da o recibe la información clara y oportuna; se debe informar a todas las PAPs los mecanismos establecidos en el proyecto para resolver diferencias, así como la existencia de facilidades para canalizar la situación que se le presenta por medio de la línea telefónica, correo electrónico o personalmente en las oficinas del proyecto TRPCR.

Con la finalidad de concentrar todas las consultas y reclamos, se establece el Programa de Participación y Consultas Significativas (Apartado 11), como eje transversal a todo el PRI, en el cual se concentrarán todas las consultas y reclamos, así como el seguimiento que se dé a las mismas.

9.1.2. Mecanismos de resolución alternativa de conflictos.

Cuando surjan desacuerdos, reclamos o disputas, se puede acudir a la resolución alternativa de conflictos que establece los siguientes procedimientos:

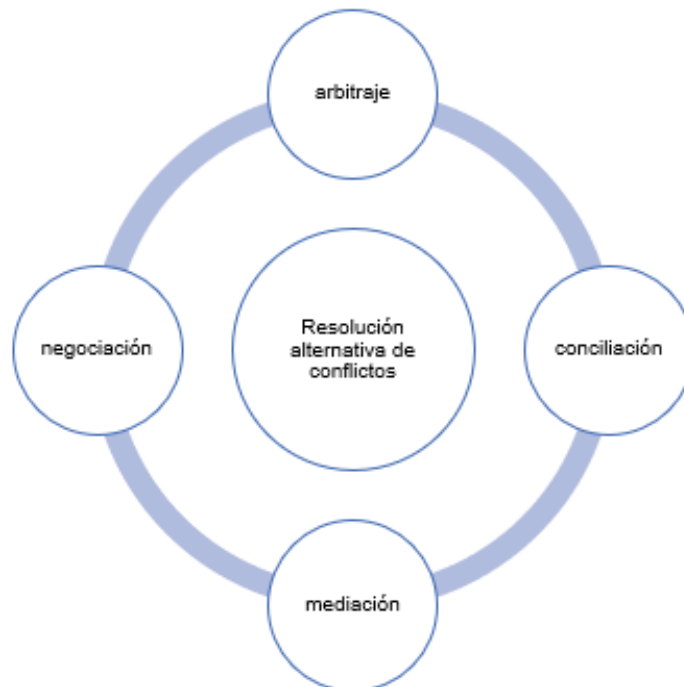


Figura 10 Procedimientos para resolución alternativa de conflictos.

El mecanismo por utilizar en la solución del caso va a depender del nivel que haya alcanzado el conflicto y la voluntad de las partes involucradas en resolver.



9.1.3. Conciliación

En este mecanismo las partes acuden a un mediador que es un “tercer neutral”, para que los ayude a solucionar el conflicto. El mediador escucha los argumentos y formula los términos de un posible acuerdo que propone a las partes, quienes son libres de aceptar, rechazar o modificar la propuesta.

Este mecanismo puede ser utilizado como primer paso para llegar a acuerdos y de no llegarse a ellos se puede acudir a otro mecanismo más formal.

Ventajas: carácter voluntario y optativo, las partes tienen opción de elegir al conciliador. Ahorra tiempo y dinero.

9.1.4. Mediación

En este mecanismo, dos o más partes acuden a una persona imparcial, que dentro de un determinado procedimiento facilita la comunicación entre las partes para buscar soluciones satisfactorias para ambas partes. En este caso la persona imparcial indaga en lo que generó el conflicto como el verdadero problema por resolver. Todo acuerdo alcanzado en la mediación dependerá de la voluntad de las partes y el alcance que estas determinen. En ese caso el mediador no resuelve el conflicto ni emite una sentencia, lo que busca este procedimiento es que las partes resuelvan sus propios conflictos de manera constructiva.

9.1.5. Arbitraje

En este mecanismo interviene en la solución un “tercero neutral” denominado “árbitro” y donde las partes involucradas de previo, aceptan que la resolución dará por saldado el desacuerdo y lo que decida el “árbitro” será inapelable.

El “árbitro” escucha a las partes en disputa, revisa las pruebas aportadas y emite una “sentencia”.

Ventajas:

- a. Las partes en disputa acuden voluntariamente.
- b. Pueden elegir uno o varios árbitros o bien un Tribunal arbitral.
- c. Pueden definir el procedimiento (derecho/ conciencia). Es un proceso ágil, privado y confiable.

9.1.6. Vías administrativas

Según se vio en el apartado de atención de quejas, en caso de que no se atiende con prontitud o continúe sin darse solución al reclamo, el afectado podrá acudir a una instancia superior: Jefatura de la Unidad Ejecutora y agotar la vía administrativa, antes de acudir a la vía judicial: Tribunales de Justicia.

9.1.7. Tribunales de justicia.

Como último mecanismo de solución, la PAPs podrá acudir a los tribunales de justicia y plantear su reclamo, este caso es probable que se presente en temas de expropiaciones, por lo que se deberá agotar todas las vías con los recursos antes explicados, para prevenir esta situación y prever atrasos en el proyecto.

9.2. Reclamaciones y afectaciones.

Independientemente del mecanismo que se utilice, el mismo deberá permitir:

- i. Abordar los problemas con rapidez y eficacia.
- ii. Estar libre de intimidación, coacción y represalias.
- iii. Ser inclusivo.
- iv. Sensible a cuestiones de género: mujeres, hombres, personas no binarias o de género fluido, personas jóvenes, adultos mayores, analfabetas, grupos vulnerables, marginados o discriminados.
- v. Garantizar la intimidad e incluir opción de anonimato.
- vi. Acceso a la información de los procedimientos de reclamaciones: disponible públicamente en idioma español y en los sitios o canales que se definan como oficiales del proyecto TRPCR.

Se insiste en que independientemente del mecanismo de reclamaciones que se utilice, se debe documentar y abordar las preocupaciones de manera pronta y a través del diálogo y la participación utilizando procedimientos comprensibles, justos y transparentes que sean fácilmente accesibles para todas las partes interesadas, sin coste y sin represalias. Incluir las opciones de apelación y no impedirá, ni pretenderá impedir el acceso a los reclamos por vía administrativa o judicial.

El mecanismo de reclamaciones debe considerar las siguientes áreas, así definidas en la Norma 2 del BEI, los cuales deben estar presentes durante todo el ciclo de vida del proyecto.

Para el proyecto TRPCR, Los mecanismos de reclamaciones se van a organizar por áreas, a saber:

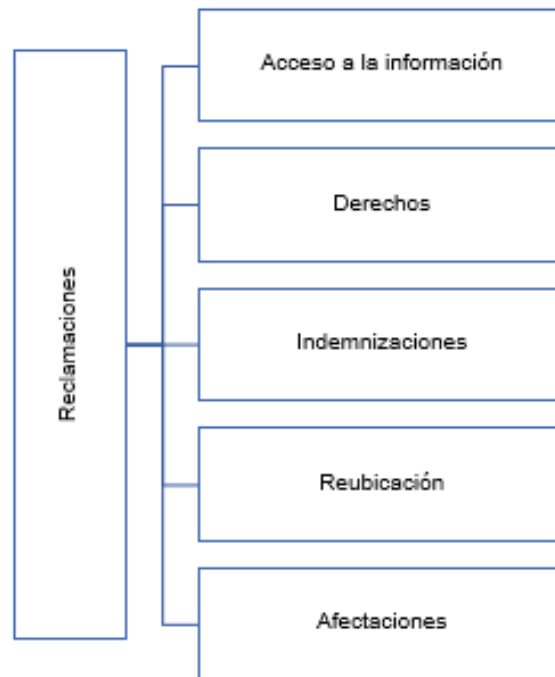


Figura 11 Tipos de reclamaciones.

Con el fin de facilitarle a las personas el planteamiento del **Reclamo**, clasificar y darle mayor agilidad y trazabilidad, se recomienda hacer uso de formularios, donde se consigue al menos:

- Información del reclamante e información de contacto: nombre y apellidos, dirección electrónica y número telefónico para darle seguimiento. Fecha, Área del reclamo (derechos, acceso a información, indemnizaciones, Reubicación, Otros. Descripción del reclamo. Ubicación del sitio del reclamo: provincia, cantón, distrito, comunidad, dirección exacta con referencia.
- Información interna del proyecto: Responsable de tomar la información, destinatario de seguimiento y solución. Estado de la situación. Esta información se trasladará al BD del proyecto. Este formulario deberá estar disponible tanto en digital como impreso (para quienes no tienen acceso a medios electrónicos).

9.2.1. Reclamaciones por acceso a la información.

Los canales de información se deberán mantener abiertos y accesibles al público durante todo el ciclo de vida del proyecto, con información según el avance del proyecto y los temas relevantes, garantizando una comunicación oportuna y eficaz.



9.2.2.Reclamaciones por derechos.

Los reclamos por derechos pueden llegar de PAP/PAPs o agrupaciones de interés, de manera directa o indirecta, de propietarios de terrenos, de PAPs sin títulos de propiedad. Por tanto, el término derecho es muy amplio.

Recordar que la Norma 6 del BEI, busca proteger los derechos de las PAP/PAPs, promover la transparencia y garantizar el respeto a las Normas sociales y ambientales.

9.2.3.Reclamaciones por indemnizaciones.

La resolución de estos temas debe ir vinculada a las soluciones que se han previsto en el PRI, según los casos. Se considera desde los avalúos, aceptados o rechazados por el propietario, así como la definición de precio justo para quienes no tienen título de propiedad y se deben utilizar otros mecanismos alternativos.

9.2.4.Reclamaciones por reubicación.

En este apartado se agrupan todos los reclamos de las PAP/PAPs que deberán ser reubicadas y, por tanto, considerará a la mayor cantidad de personas en estado de vulnerabilidad, ya que posiblemente no cuenten con documentos que los acredite como propietarios de los inmuebles.

Posiblemente surjan aquí la mayor cantidad de preguntas ante la incertidumbre de su futuro y el de su núcleo familiar, incluso de miembros de la comunidad, con preguntas como las siguientes.

¿Qué sucederá con su casa? ¿A dónde irá a vivir?, ¿A cuál centro educativo irán los menores en edad escolar o colegial? Temas de empleo actual y futuro, temas de salud y acceso a centros médicos, restablecimiento económico, etc.

Por lo anterior y por el tipo de PAPs, este apartado deberá ser ampliamente analizado una vez que se disponga de la LB del proyecto.

9.2.5.Afectaciones

En este apartado se ubicarán los reclamos que no logren ser ubicados en ninguna de las casillas anteriores, los cuales incluso pueden llegar de personas no directamente afectadas por el proyecto y por tanto no consideradas en la LB. Sin embargo, podrían estar relacionadas con interrupciones de servicios públicos, por ejemplo: cortes de agua, por motivo de la construcción de la obra o bien cambios en la circulación vehicular o de acceso a locales comerciales que se localicen cercanos al proyecto, sin necesariamente ser limítrofes; temas de ruido o manejo inadecuado de cierres de

vías o señalización durante la etapa constructiva, entre otros que puedan surgir durante la evaluación ambiental, o bien en la etapa de ejecución del proyecto.

9.2.6. Resolución de agravios

Para resolver los agravios, éstos deben ajustarse a los procedimientos definidos para el proyecto TRPCR, en apego a la legislación costarricense y a la Norma 6 del BEI, y recordar que la mayor parte de las compensaciones o indemnizaciones requieren contenido presupuestario; por tanto, el proyecto debe garantizar que cuenta con la solvencia financiera para asumir los costos relacionados con el PRI, e igualmente que todas las compensaciones o indemnizaciones se deben resolver previo al inicio de la etapa constructiva del proyecto.

9.3. Responsabilidades organizativas.

De acuerdo con la Norma 6, se deberá definir las responsabilidades y responsables del proceso. En el proyecto TRPC la responsabilidad como promotor, recae en el INCOFER.

9.3.1. Fase preparatoria.

En el siguiente apartado, se menciona el equipo profesional que deberá formar parte del PRI, de este al menos los titulares de las áreas temáticas, deberán estar disponibles desde la fase preparatoria, ya que se debe preparar el PRI y someterlo a revisión del BEI.

Durante esta fase se conformará una comisión interinstitucional (CI), liderada por el INCOFER y de la cual formarán parte las instituciones que tienen relación con los temas considerados en la PMR, a saber: IMAS, MINSA, PANI, INAMU, MIVAH, CONAPDIS, CONAPAM y Gobiernos locales.

Dentro de las funciones de esta comisión están: analizar todos los casos, definir la línea de solución e identificar al programa del PRI que le corresponda la atención. En la siguiente figura se esquematiza la ubicación de la CI.

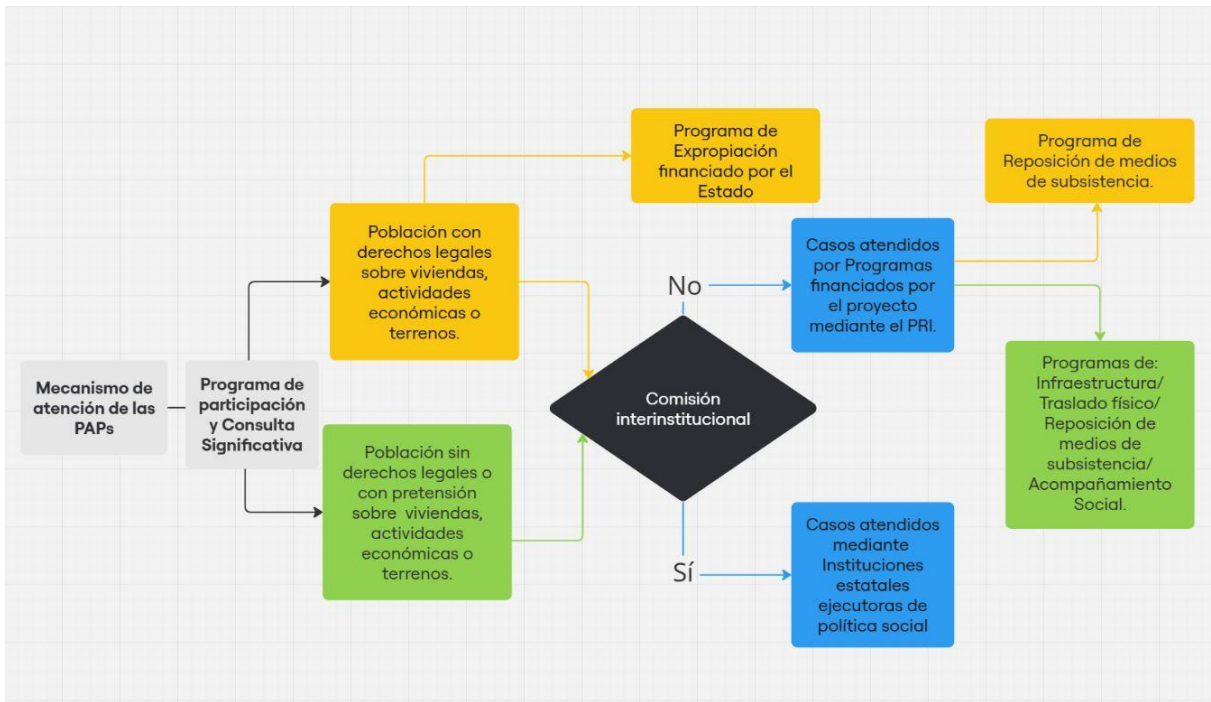


Figura 12 Mecanismos para atención de las PAPs.

9.3.2. Fase de implementación.

Para la implementación, deberá estar constituida la CI para agilizar los procesos del PRI.

Contar con el recurso humano necesario y adecuado para la ejecución del PRI y conformar la estructura de atención del PRI, para lo que se debe considerar al menos el siguiente recurso humano, que ejecute las actividades y de seguimiento a los programas.

Profesionales en:

- Ciencias sociales: trabajadores y trabajadoras sociales que tienen como objeto el estudio y la intervención de la desigualdad, pobreza y violencia. Así como, la atención de poblaciones vulnerables como niñez y adultos mayores.
- Sociología: para el estudio socioeconómico, dirigir el Censo y coordinar actividades públicas como consulta pública, reuniones con las comunidades y con instituciones.
- Profesionales con experiencia pertinente en cuestiones de reasentamiento y adquisición de tierras de acuerdo con la legislación nacional y los estándares internacionales (del BEI u otros bancos internacionales como IFC, EBRD, etc.).
- Ingeniería civil: para las evaluaciones y valoraciones de inmuebles; viviendas y obras menores.
- Economía: para el estudio de EMT.
- Personal técnico: para aplicar las encuestas.



- Informática: para confeccionar la BDR.
- Derecho: para titulaciones y traspasos de propiedades.

El personal administrativo de apoyo puede ser del INCOFER, por medio de una UE o bien subcontratar el servicio. Se requerirá:

- Administrador de proyectos con énfasis en normas de calidad o Desarrollo organizacional.
- Telefonista para atender reclamos y coordinar con el personal de atención.

En el tema de expropiaciones, en apego a la legislación costarricense, corresponderá a los peritos del Estado realizar los avalúos, así como todo lo relacionado con el tema; por tanto, se coordinará con la comisión interinstitucional para la ejecución del mismo.

Las siguientes actividades se deben llevar como parte del PRI.

- Asistir en la presentación de los presupuestos ordinario y extraordinario.
- Dar seguimiento al trámite de expropiaciones y compensaciones.
- Dar seguimiento al presupuesto y financiamiento para los para atención de los programas del PRI.
- Planificar y gestionar la implementación del PRI.
- Garantizar el seguimiento interno del PRI.
- Dar seguimiento al cronograma.
- Llevar la agenda del PRI.
- Recomendar las contrataciones del personal que tendrá a cargo los programas y el personal de apoyo.
- Coordinación de actividades.
- Actividades de divulgación.
- Documentar el proceso.
- Atender auditorías internas y externas.
- Dar mantenimiento de la BDR.
- Apoyar en la resolución de reclamaciones individuales.
- Coordinación con instituciones por medio de la CI.
- Coordinación con gobiernos locales.
- Auditorías internas y externas.
- Apoyar en logística al personal a cargo de las consultas públicas, censo, estudio socioeconómico, etc.
- Asistir al personal a cargo de las expropiaciones; identificación en campo de propiedades, avalúos y resolución de los casos.
- Asistir al personal a cargo de los programas del PRI en la elaboración de informes técnicos de seguimiento.
- Atender y tramitar consultas de las PAP/PAPs así como de otros interesados, público en general.
- Dar seguimiento al presupuesto designado para el PRI.
- Revisar los comunicados o publicaciones, así como definir los canales de comunicación más adecuados.
- Asistir a los consultores o personal a cargo de la elaboración de los informes de auditoría interna y externa.

Según el grado de responsabilidad, está la institucionalidad que deberá tomar decisiones según sea requerida; por ejemplo, los Gobiernos locales (Municipalidades) que se ubican a lo largo del trazado ferroviario.

Los Gobiernos locales, son nombrados por elección popular al mismo momento que se elige a los alcaldes o alcaldesas, regidores y los síndicos. Concretamente este último puesto es el más cercano a las comunidades, ya que representa al distrito; que es la unidad más pequeña de la división político administrativa del país. Representa a su distrito ante el Consejo Municipal. Dentro de sus funciones están: i) Vigilar, cuidar y defender los intereses de su distrito. ii) Integrarse a las comisiones especiales que sean establecidas.

Cada distrito cuenta con un Concejo de distrito, integrado por cinco personas propietarias y cinco suplentes. Necesariamente uno de los puestos propietarios y uno de los suplentes lo ocupa quien sea síndico propietario y suplente del Concejo Municipal. Estos puestos son *ad honorem*.

Algunas de sus funciones son:

- Recomendar al Concejo Municipal las obras que necesita el distrito.
- Coordinar las actividades que se realicen en el distrito entre el Estado, sus instituciones o empresas, la municipalidad y las comunidades.
- Recibir quejas o denuncias sobre ilegalidades o actos arbitrarios de funcionarios municipales.

El proyecto del TRPCR, atraviesa catorce cantones y una cantidad aún mayor de distritos, por tanto, se considera muy importante establecer comunicación directa con las alcaldías y los síndicos respectivos, de tal forma que la comunicación fluya de manera directa y eficiente, con el objetivo de mantener activo el vínculo entre el proyecto - municipalidades - comunidades. El establecimiento de comunicación con los síndicos es fundamental para este acercamiento, por cuanto son los representantes de las unidades territoriales más básicas, nombrados durante las elecciones de alcaldes, regidores y síndicos. Por tanto, son muy conocidos y reconocidos en las comunidades.

De acuerdo con la estructura organizativa corresponderá la distribución de funciones y responsabilidades que deba cumplir cada miembro delegado, según la cadena de mando.

Independientemente de la estructura que se asuma, se deberá contar con profesionales ya sea personal de planta o contratación de consultores encargados de atender competencias en los temas sociales y liderar las siguientes áreas:

- Sociología: estudio socioeconómico.
- Trabajo social: relación con las PAP/PAPs,
- Economía: EMT.
- Derecho comercial: con experiencia en avalúos de propiedades.
- Informática: para construir y dar mantenimiento a la BD.

Los líderes en trabajo social y en sociología deberán contar con experiencia en: manejo de personal a su cargo, tales como encuestadores, coordinación con funcionarios públicos a cargo de unidades estratégicas que apoyan dentro de la comisión interinstitucional; planificación y ejecución del PRI; reasentamiento y recuperación de medios de subsistencia.



Adicional a los anteriores, se deberá incorporar consultores internos y externos con experiencia de las Normas del BEI y concretamente en la Norma 6.

9.3.3. Fase de cierre.

En esta fase se verificará el cumplimiento de los programas del PRI y se preparan los informes de auditoría interno y externo con el apoyo de los informes profesionales del personal a cargo de los programas del PRI.

9.4. Calendario o Cronograma.

Seguidamente se presenta una propuesta preliminar a modo de ejemplo del calendario, el cual deberá ser elaborado y ajustado a las características del proyecto en etapa posterior. Se aclara que, si bien se hace un esfuerzo por organizar las actividades, el orden puede sufrir modificaciones según quien coordine la actividad.

Tabla 10 CALENDARIO/CRONOGRAMA.

Actividad	Inicio	Semanas	Final
Fase preparatoria	Ene-26	24	Jun-26
1. Estudio socioeconómico contextual	Ene-26	8	Feb-26
1.1 Revisión documental y estadística	Ene-26	2	Ene-26
1.2 Trabajo de campo	Ene-26	2	Ene-26
1.4 Elaboración de informe	Feb-26	2	Feb-26
1.5 Visita a las comunidades para presentar el proyecto e informar del próximo estudio para el TRPCR	Feb-26	2	Feb-26
2. Elaboración de Censo	Mar-26	8	Abr-26
2.1 Revisión de instrumento de recolección de información	Mar-26	1	Mar-26
2.2 Demarcación topográfica del área de proyecto	Mar-26	2	Mar-26
2.3 Visita a comunidad para divulgación del censo en todos los sitios de interés	Mar-26	1	Mar-26
2.4 Aplicación de ficha socioeconómica a propiedades ubicadas en el área requerida para el proyecto	Abr-26	2	Abr-26
2.5 Procesamiento y análisis de la información	Abr-26	1	Abr-26
2.6 Levantamiento de base de datos	Abr-26	1	Abr-26
3. Identificación de PAPs y definición de la línea base	May-26	8	Jun-26
3.1 Identificación de partes interesadas	May-26	2	May-26
3.2 Definición de línea base	May-26	2	May-26
3.3 Período de reclamaciones y comunicaciones a PAPs	Jun-26	2	Jun-26
3.4 Definición de fecha límite de partes interesadas	Jun-26	2	Jun-26
3.5 Preparación del PRI	Jun-26	2	Jun-26
3.6 Revisión y Aprobación por parte del BEI del documento PRI	Jun-26	2	Jun-26
4. Auditoría interna y externa	Jun-26	2	Jun-26
4.1 Se ejecuta seguimiento a las medidas implementadas en el PRI	Jun-26	2	Jun-26
4.2 Ejecución de auditorías externa por parte del desarrollador del proyecto	Jun-26	2	Jun-26
Fase de ejecución Plan de Reasentamiento Involuntario	Jun-26	32	Ene-27
5. Mecanismo de reclamaciones	Jun-26	32	Ene-27

5.1 Socialización del mecanismo de reclamaciones a implementar	Jun-26	4	Jun-26
5.2 Atención de las reclamaciones recibidas	Jun-26	32	Ene-27
6. Conformación de comisión interinstitucional con instituciones estatales de bienestar social	Jun-26	32	Ene-27
6.1 Mapeo de instituciones de atención social y su oferta programática	Jun-26	4	Jun-26
6.2 Análisis de casos para valoración por parte de la comisión interinstitucional.	Jul-26	32	Ago-26
6.3 Ejecución de intervenciones por parte de las instituciones que conforman la Comisión interinstitucional.	Jul-26	32	Ene-27
7. Auditoría interna y externa	Jul-26	2	Jul-26
7.1 Se ejecuta seguimiento a las medidas implementadas en el PRI	Jul-26	2	Jul-26
7.2 Ejecución de auditorías externa por parte del desarrollador del proyecto	Jul-26	2	Jul-26
8. Programa de expropiación (dirigida a PAPs con derechos legales afectadas en el sitio)	Ene-26	44	Oct-26
8.1 Apertura del proceso de expropiación	Ene-26	4	Ene-26
8.2 Avalúos	Feb-26	8	Mar-26
8.3 Notificación de avalúos	Abr-26	8	May-26
8.4 Pago de expropiaciones	Jun-26	8	Jul-26
8.5 Entrada en posesión del Estado	Ago-26	8	Sep-26
8.6 Notificación a partes interesadas	Oct-26	4	Oct-26
8.7 Liberación de terrenos y ejecución de demoliciones	Oct-26	4	Oct-26
9. Programa de infraestructura vivienda u otras edificaciones (dirigida a PAPs sin derechos legales afectadas por unidades habitacionales en el sitio)	Jun-26	16	Sep-26
9.1 Estudio de mercado de terrenos (EMT)	Jun-26	3	Jun-26
9.2 Consulta y participación de las PAPs	Jun-26	3	Jul-26
9.3 Identificación de propiedades para el reasentamiento y de obras menores que deban restituirse.	Jul-26	4	Ago-26
9.4 Evaluación de vivienda.	Ago-26	4	Sep-26
9.5 Selección y compra de vivienda / Contratación de empresa para ejecución de obras menores.	Ago-26	4	Sep-26
9.6 Titulación de viviendas / Ejecución de obras menores.	Ago-26	4	Sep-26
9.7 Liberación de terrenos y ejecución de demoliciones	Ago-26	4	Sep-26
10. Programa de traslado físico (dirigida a PAPs sin derechos legales afectadas por unidades habitacionales en el sitio)	Oct-26	4	Oct-26
10.1 Plan de traslado	Oct-26	1	Oct-26
10.2 Contratación de empresa de mudanza	Oct-26	1	Oct-26



10.3 Acompañamiento en el traslado	Oct-26	2	Oct-26
10.4 Liberación de terrenos	Oct-26	1	Oct-26
11. Auditoría interna y externa	Oct-26	1	Oct-26
11.1 Se ejecuta seguimiento a las medidas implementadas en el PRI	Oct-26	2	Oct-26
11.2 Ejecución de auditorías externa por parte del desarrollador del proyecto	Oct-26	2	Oct-26
12. Programa de restauración de medios de subsistencia (dirigida a PAPs sin derechos legales afectadas por unidades habitacionales en el sitio)	Nov-26	8	Dic-26
12.1 Análisis contextual de oportunidades locales	Nov-26	2	Nov-26
12.2 Apoyo en gestión de empleo	Nov-26	2	Nov-26
12.3 Subsidio para mejoramiento técnico de la empleabilidad	Nov-26	2	Nov-26
12.4 Mejoramiento técnico para la empleabilidad	Nov-26	4	Dic-26
13. Programa de acompañamiento social (dirigida a PAPs sin derechos legales afectadas por unidades habitacionales en el sitio)	Nov-26	8	Ene-27
13.1 Apoyo para acceso a la asistencia social o atención de situaciones de vulnerabilidad	Nov-26	4	Nov-26
13.2 Traslado educativo	Ene-27	4	Ene-27
13.3 Subsidio educativo	Ene-27	4	Ene-27
13.4 Se ejecuta seguimiento a las medidas implementadas en el PRI	Ene-27	2	Ene-27
14. Auditoría interna y externa	Feb-27	2	Feb-27
14.1 Se ejecuta seguimiento a las medidas implementadas en el PRI	Feb-27	2	Feb-27
14.2 Ejecución de auditorías externa por parte del desarrollador del proyecto	Feb-27	2	Feb-27
15. Evaluación PRI	Ago-27	2	Ago-27
15.1 Ejecución de evaluación de cierre del PRI	Ago-27	2	Ago-27

Nota: Una vez se defina la Orden de Inicio, se deberán colocar las fechas reales.

9.5. Seguimiento y evaluación

9.5.1. Seguimiento interno

El seguimiento interno del PRI estará a cargo del INCOFER, o a quien delegue, pudiendo optar por el nombramiento de profesionales de la institución, solicitar el servicio a otras instituciones del Estado, o bien optar por la contratación del servicio de un equipo consultor externo.

Independientemente de a quién el INCOFER delegue esta actividad, quien la asuma deberá documentar experiencia en el conocimiento de la Norma 6 del BEI y en la legislación costarricense, así como en la elaboración de informes de auditoría ya que según se observa en el Cronograma, deberán presentar informes cada cuatro meses, durante la ejecución del PRI, y presentar el informe final de cierre, una vez se concluya con todas las actividades.

El seguimiento interno se tendrá que llevar a cabo con las comunidades afectadas, haciendo un seguimiento del proceso de ejecución del PRI. Deberá abarcar el 100% de las PAPs identificadas durante el Censo y estudio socioeconómico.

Corresponderá dar seguimiento a los siguientes temas:

- Estado de la adquisición de tierras, expropiaciones y pagos en concepto de compensación de tierras.
- Compensación por las estructuras y otros activos afectados.
- Reubicación de las PAP.
- Pagos por pérdida de ingresos.
- Pagos de subsidios, prestaciones de reasentamiento, subsidio de reubicación.
- Actividades de restauración de los medios de subsistencia.
- Reparación de agravios imprevistos.
- Otros servicios de apoyo.

9.5.2. Seguimiento externo

El seguimiento externo se deberá realizar en paralelo a la implementación del PRI, y para estos efectos se deberá proceder a la contratación de una figura completamente externa al INCOFER y a las instituciones que se vinculen con la CI o quienes facilitan personal técnico para el proceso del PRI. Por tanto, se podrá seleccionar entre consultores independientes, instituciones académicas u ONGs.

Corresponderá a quien asuma esta responsabilidad, cumplir con la elaboración y presentación de informes de seguimiento y el informe final.

9.5.3. Evaluación final

La evaluación se llevará a cabo una vez finalizada la ejecución del PRI y tendrá como objetivos:

- Conocer si la adquisición de tierras y la reubicación física han tenido éxito.
- Explorar si los objetivos de adquisición de tierras, reubicación física y restauración de los medios de subsistencia del PRI se han alcanzado o no.

Los datos de la LB, recopilados para la preparación del PRI proporcionarán los puntos de referencia para comparar las condiciones anteriores y posteriores al proyecto.

La evaluación detallará:

- Condiciones socioeconómicas de las PA en el periodo posterior al reasentamiento.
- Comunicaciones y reacciones de las PA sobre derechos, indemnizaciones, opciones, desarrollos alternativos y calendarios de reubicación, etc.
- Cambios en los niveles de vivienda e ingresos.
- Valoración de la propiedad.
- Procedimientos de reclamación.
- Desembolso de la indemnización.
- Nivel de satisfacción de las PAPs en el período posterior al reasentamiento.
- Nivel de restablecimiento de la base económica y social de las personas afectadas.
- Cambios en el nivel de vida y los medios de subsistencia de las PAPs.
- Eficacia, impacto y sostenibilidad a largo plazo de los derechos.
- Necesidad de nuevas medidas de mitigación y lecciones aprendidas.

9.5.4. Indicadores de seguimiento.

El PRI debe contar con mecanismos claros y transparentes, que permitan el seguimiento mediante la definición de indicadores y plazos que faciliten el monitoreo, evaluación, llevar las estadísticas de avance, brindar informes tanto internos para medir el desempeño como externos (según a quién corresponda) para medir el avance, así como el informe final de cierre donde se cuantifiquen los logros, aciertos, desaciertos y lecciones aprendidas.

El mecanismo de reclamaciones establecerá un procedimiento claro, paso a paso, con plazos orientativos, resultados, indicadores definidos de seguimiento y rendimiento, así como requisitos de información.

En el apartado de evaluación se incluyen varios ejemplos de indicadores y se retoman para concentrar el tema en un mismo lugar.

- Controles, indicadores y frecuencia.
 - o Estado de las compensaciones:
 - PAP relocalizadas vs sin relocalizar.
 - Pagos realizados vs pagos pendientes.
 - Medios de subsistencia otorgados, según tipo: resueltos vs no resueltos por tipo
 - Reuniones informativas realizadas, según provincia y cantón.
 - Número de quejas atendidas vs quejas resueltas.
 - Casos resueltos vs total de casos.
 - Entre otros, por definir más adelante.

Tabla 11 Indicadores de los programas del PRI.

Indicadores de los Programas del Reasentamiento					
Participación y consulta significativa	Expropiaciones	Infraestructura	Traslado físico de las familias	Restauración de medios de subsistencia	Acompañamiento Social
# __de visitas realizadas a las familias. # __de consultas significativas realizadas. # __ familias con afectaciones totales de viviendas conocen sus derechos y formas de participación y particularidades del PRI. # __ mujeres que participan en las jornadas informativas. # __ hombres que participan en las jornadas informativas. # __ de mujeres y hombres que son atendidos mensualmente. # __de productos comunicacionales utilizados. # __reuniones informativas. # __tipos de acuerdos tomados en las jornadas informativas.	# __expropiaciones ejecutadas por el Estado. # __ familias que reciben a satisfacción la compensación económica por la expropiación. # __ familias que restablecen las condiciones originales de sus viviendas.	# __ viviendas son entregadas a las familias. # __ familias que mejoran las condiciones originales de sus viviendas. # __ familias que restablecen las condiciones originales de sus viviendas.	# __ familias que realizaron el proceso de mudanza. # __ nivel de satisfacción de las familias con el proceso de acompañamiento brindado en el proceso de desplazamiento.	# __ PAPs con afectaciones de viviendas restablecidas sus condiciones económicas iniciales. # __ familias con bajos ingresos que han incrementado sus ingresos o siguen iguales a los reportados en el Censo socioeconómico. # __ personas que han sido beneficiados por formación vocacional. # __ mujeres que han participado en los procesos de capacitación. # __ hombres que han participado en los procesos de capacitación.	# __ familias que han recibido subsidios educativos. # __ que están satisfechas con su nueva comunidad. # __ que ha superado sus niveles de satisfacción con su nueva comunidad. # __ jóvenes mujeres integradas a la comunidad. # __ jóvenes varones integrados a la comunidad. # __ niños integrados a la comunidad. # __ niñas mujeres integradas a la comunidad. # __ mujeres jefas de hogar mujeres integradas a la comunidad. # __ hombres que recibieron apoyo en el traslado educativo. # __ Niños que recibieron apoyo en el traslado educativo. # __ Niñas matriculadas en el nuevo centro educativo.



Indicadores de los Programas del Reasentamiento

					# __ Niños matriculadas en el nuevo centro educativo. # __ hombres jefes de hogar integrados a la comunidad. # __ de adultos /as mayores integradas a la comunidad. # __ Personas en condición de vulnerabilidad que recibieron apoyo
--	--	--	--	--	--

10. PRESUPUESTO ESTIMADO Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO

El presupuesto total del costo del Reasentamiento se subdivide en las siguientes áreas:

- Expropiaciones.
- Institucionalidad costarricense.
- Programas de PRI y otros gastos asociados.
- Obras de ejecución del proyecto.

La división en áreas permite identificar fuentes de financiamiento.

Corresponderá al INCOFER gestionar ante el MOPT- Consejo de Gobierno, el tema de la conformación de la CI y lograr la consolidación por medio de los mecanismos que considere, en aras de la mejor gestión.

Esta CI, tendrá a cargo las actividades del PRI que puedan ser cubiertas dentro de los programas de las instituciones. Los profesionales asignados al estar cubiertos por las instituciones que representan, no significan una carga económica para el proyecto.

Igualmente se puede acudir al préstamo de profesionales con perfiles de los requeridos para liderar las actividades del PRI, por lo que este costo también será asumido por la institucionalidad.

El costo de las expropiaciones será cubierto por el Estado costarricense mediante el programa de expropiaciones y amparado en la ley de expropiaciones, por lo que una vez se realice el levantamiento de campo y los avalúos correspondientes, se incluirá en el PRESUPUESTO ORDINARIO o EXTRAORDINARIO del INCOFER, para ser considerado en el PRESUPUESTO NACIONAL.

Al respecto la CP establece en el artículo 176, que el presupuesto de la República se emite para un año que va del primero de enero al 31 de diciembre. Las instituciones presentan el presupuesto al Poder Ejecutivo y éste lo envía a la Asamblea Legislativa, a más tardar el 30 de agosto de cada año. El Poder Legislativo tiene hasta el 30 de noviembre de cada año para debatirlo, discutirlo y aprobarlo.

Los programas para atender PAP/PAPs sin derechos de propiedad, serán financiados mediante el préstamo del BEI, así como aquellos temas que no cubra la ley de expropiaciones, para los expropiados con derechos legales sobre los bienes inmuebles.

Se buscará hasta donde sea posible, disminuir los costos de expropiaciones y otras afectaciones a PAP/PAPs sin derechos legarles, mediante el ajuste del diseño.



En relación con los profesionales que no se logre ubicar dentro de la institucionalidad, se deberá proceder a contratación por plazo fijo y el costo será asumido con fondos del préstamo del BEI.

Una vez se cuente con el Censo, se tenga la LB y se cuente con el diseño final de la obra y la certeza del espacio físico que requiere para el proyecto TRPCR, se deberá realizar el estudio de costos del PRI, con base en los temas abordados en la PMR, programas del PRI, estudios de costos de propiedades por expropiar, avalúos, el EMT y estimaciones de las medidas de compensación que aplicarán para el proyecto y descritas en esta PMR, costos de auditorías internas, así como, los sistemas de seguimiento por parte del organismo de ejecución y de terceros externos.

11. PROGRAMAS DE LA POLITICA MARCO DE REASENTAMIENTO

11.1. Programas

Como se indicó anteriormente, los programas permiten la atención de las PAP/PAPs tanto de la población afectada con derechos legales, como los de la población sin derechos legales; esto sin omitir que todos los programas incluirán el apoyo a grupos y personas vulnerables. Para ello ha definido como mecanismos de atención, una sinergia entre el papel de las instituciones del Estado, así como el financiamiento proveniente del financiamiento del proyecto.

Con base en los apartados anteriores y con el fin de orientar el proceso de ejecución de la Política Marco de reasentamiento, se presentan los programas que funcionan como guías orientadoras para la ejecución de un PRI.

En la siguiente tabla se muestra una descripción general de la naturaleza de cada uno de los programas, así como la población a la que va dirigida.

Tabla 12 Descripción de los programas del PRI.

Programa	Componentes	PAPs objeto de atención
Participación y consulta.	Este programa es un eje transversal, por lo cual está presente en las distintas fases del PRI. Su objetivo es mantener informadas a las PAP/PAPs, así como hacerlas parte del proceso de definición de las acciones, generando un proceso de participación y consulta vinculante.	Todas las PAPs que se vean afectadas.
Expropiaciones.	Las PAP/PAPs que tienen posesión legal sobre las propiedades, serán objeto de un programa de expropiaciones regulado por el marco jurídico del Estado costarricense, por lo cual este proceso se realizará de acuerdo con lo establecido por la ley, resguardando minimizar las afectaciones.	PAPs con derechos legales.
Infraestructura.	Este programa se basa en la selección, evaluación, compra y titulación de las unidades habitacionales, así como la valoración de propiedades e inmuebles que se puedan ver afectados y requieren la reconstrucción de alguna obra menor pero no necesariamente serán reasentadas.	PAPs sin derechos legales que no puedan ser abordadas por la oferta programática de la institucionalidad estatal.
Traslado físico de las familias.	Este programa genera acompañamiento y asesoría en el proceso de desplazamiento tanto para las PAP/PAPs con posesión legal de las propiedades como de las que no la tienen. En el caso de estas últimas es necesario la inclusión del asunto o trámite de mudanza en el <u>proceso</u> .	PAPs sin derechos legales que no puedan ser abordadas por la oferta programática de la institucionalidad estatal.
Restauración de medidas de subsistencia.	Este programa busca apoyar a las PAP/PAPs que vean afectada la reproducción de sus condiciones de vida por una afectación en el trabajo, en la gestión para el	PAPs con/sin derechos legales que no puedan ser abordadas por la



	mejoramiento de habilidades técnicas y la búsqueda de empleo. Éste puede aplicarse a todas las tipologías de población afectada.	oferta programática de la institucionalidad estatal.
Acompañamiento social.	Este programa versa en torno a los de apoyo socioeducativo y de asistencia social en el proceso de adaptación, es decir son afectaciones relacionadas con el nuevo sitio al que han sido reasentadas.	PAPs sin derechos legales que no puedan ser abordadas por la oferta programática de la institucionalidad estatal.

En la siguiente figura se muestra la ejecución de la PMR y los programas a implementar de acuerdo con la tipología de las PAPs.

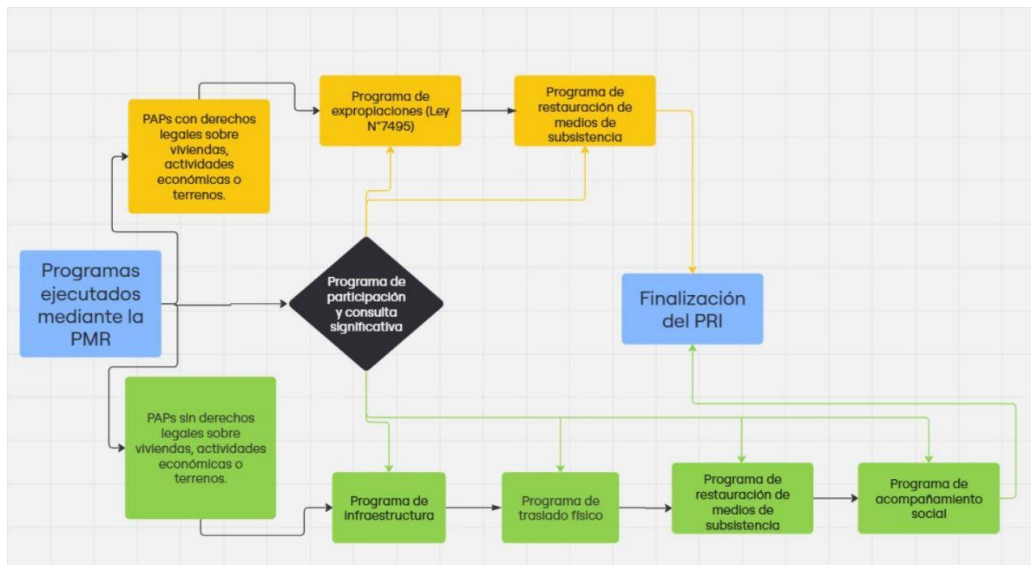


Figura 13 Propuesta de ejecución del PRI.

De acuerdo con la información presentada anteriormente, y en cumplimiento de la normativa BEI, el PRI, incluye tanto a las PAPs con posesión legal sobre viviendas y terrenos como a las que no lo poseen. Con base en esta condición se crean los programas propuestos. En algunos casos los programas aplican a todos los grupos, en otros corresponde a un segmento específico. A lo largo de este proceso, la participación y las consultas significativas son el eje transversal del proceso.

11.2. Programa de participación y consulta Significativas.

El programa de participación y consulta significativa promueve que las PAP/ PAPs se involucren en el PRI informándoles claramente todo el proceso, así como en la atención de sus **dudas, consultas o reclamos** y a su vez motiva para que se involucren de forma activa en la toma de decisiones, de manera que se conviertan en sujetos de derecho.

Por lo cual se plantea generar información con anticipación, así la población podrá participar de manera más afectiva y con ello ayudar a las personas a entender sus derechos y responsabilidades en relación con el proyecto.

Esto involucra mantener una comunicación fluida con las partes interesadas (que podrían ser afectadas o tienen interés en los asuntos del proyecto), obtener sus puntos de vista y percepciones; y de esta manera, validar su participación.

Lo anterior permitirá mayor transparencia y participación (lazos de confianza), así como la credibilidad y legitimidad del proceso. Cada etapa del PRI requiere información, validación y participación en la toma de decisiones por parte de las PAP/PAPs, por lo cual éste es un programa transversal.

11.2.1. Objetivos.

- Informar a las PAP/PAPs sobre los distintos programas que se deben ejecutar en el PRI, esto implica: criterios de elegibilidad, derechos y formas de participación durante la implementación del Plan.
- Crear mecanismos de resolución de controversias que puedan surgir en cada una de las etapas.
- Tomar en cuenta los criterios de las familias en la toma de decisiones, así como las condiciones sociales y económicas de las PAPs.

En este proceso el INCOFER debe orientar jornadas de información y consultas significativas de manera colectiva con la población que será reasentada, visitas de campo al sitio de reasentamiento e integración en el proceso de avance y supervisión de sus viviendas y espacios colectivos.

En la etapa inmediata a la movilización de las familias, deberán realizar jornadas de acompañamiento y adaptación al nuevo entorno, definidas en el **programa de acompañamiento social**.

11.2.2. Partes interesadas

Deben realizarse jornadas de consultas significativas con las partes interesadas, es decir a las PAPs con o sin derechos legales de propiedad, que son objeto del PRI.

11.2.3. Consultas sobre mecanismo de resolución de conflictos.

Este tema ha sido desarrollado ampliamente en el apartado **Conflictos y Mecanismos de resolución y reparación de agravios**. Por lo que es vinculante para este programa.

11.2.4. Resumen de las principales acciones.

En la siguiente tabla se presenta un resumen de las principales acciones, por considerar.

Tabla 13 Resumen de las principales acciones del programa: Participación y Consulta Significativa.

Acciones
- Apertura de espacios de información local del programa.
- Jornadas informativas con las familias.
- Consultas significativas con partes interesadas.
- Coordinación con los distintos programas.

11.2.5. Indicadores y medios de verificación.

En la siguiente Tabla se identifican algunos indicadores que podrían ser utilizados como medios de verificación del programa.

Tabla 14 Indicadores y medios de verificación del programa: Participación y Consulta Significativa.

Actores	Indicadores
PAPs objeto del PRI (Partes afectadas)	# ___ de visitas realizadas a las familias. # ___ de consultas significativas realizadas. # ___ familias con afectaciones totales de viviendas conocen sus derechos y formas de participación y particularidades del PRI. # ___ mujeres que participan en las jornadas informativas. # ___ hombres que participan en las jornadas informativas. # ___ de mujeres y hombres que son atendidos mensualmente. # ___ de productos comunicacionales utilizados. # ___ reuniones informativas. # ___ tipos de acuerdos tomados en las jornadas informativas.



11.3. Programa de expropiaciones

Este programa se dirige a las PAP/PAPs que tienen derechos legales sobre las viviendas, actividades económicas o terrenos y su proceso de desplazamiento se respalda mediante la Ley N°7235 de Expropiaciones, del Estado costarricense.

Por lo cual, deberá acompañarse a las familias objeto de expropiación, mediante un proceso de coordinación con las instituciones estatales vinculadas al proceso de expropiación, para que mediante el PRI cuenten con la asesoría necesaria en cada etapa.

Es importante recordar que este programa ofrece una compensación económica basada en el justo precio de la vivienda, actividad económica o terreno expropiado la cual será evaluada por los peritos del Estado, y será a coste de reposición íntegro. Sin embargo, es necesario aclarar que la expropiación no obliga a la persona propietaria expropiada a adquirir una nueva vivienda, retomar o restituir la actividad económica o a comprar un terreno para reponer el expropiado.

Por lo anterior este programa se basa en el cumplimiento de las etapas del programa, garantizando la participación y comunicación con las PAPs hasta finalizar el proceso de expropiación. En el siguiente diagrama se puede observar la ejecución del proceso de expropiación.

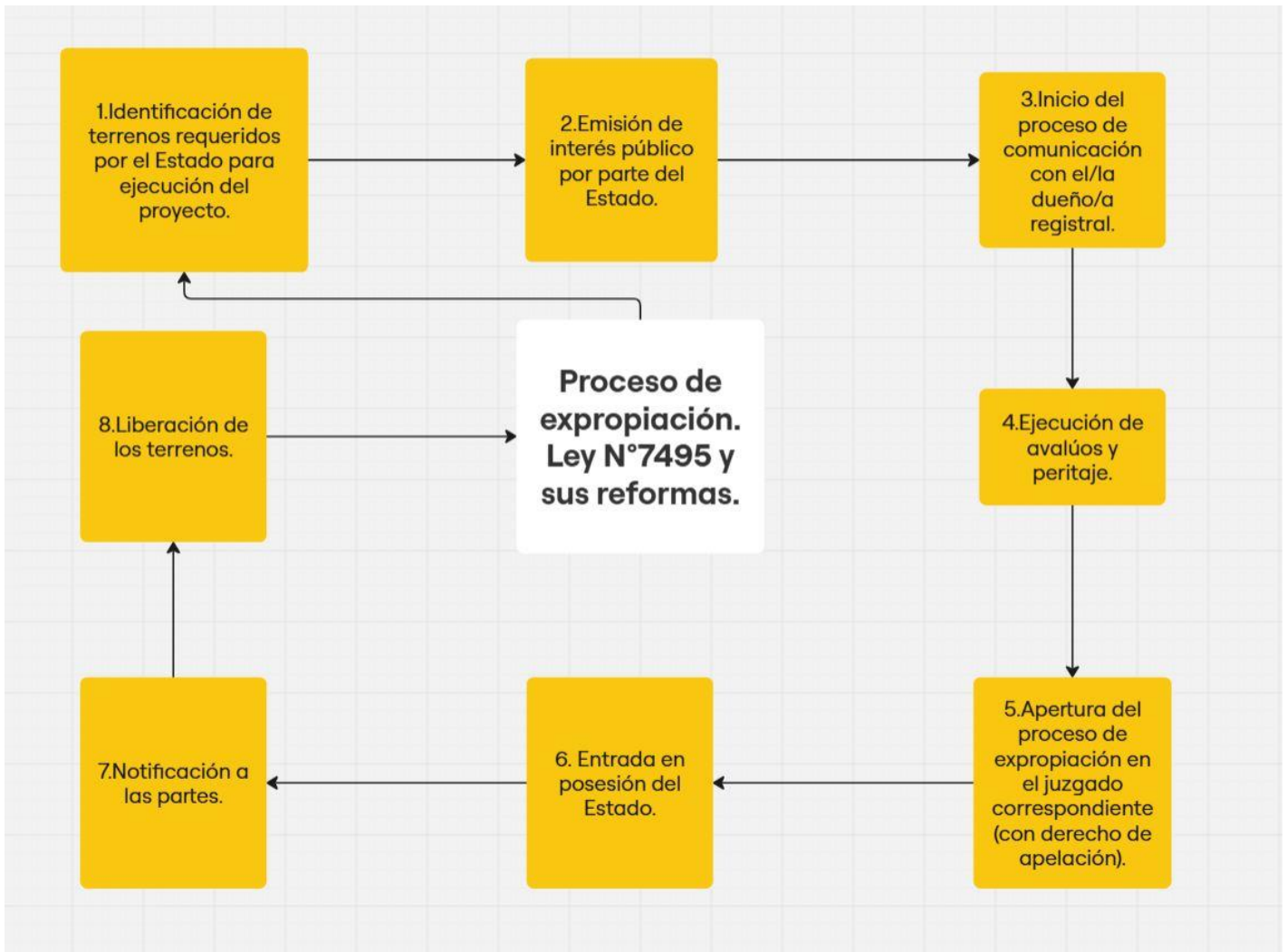


Figura 14 Infografía del proceso de expropiación.

11.3.1. Objetivo

Realizar el acompañamiento a las PAP/PAPs en el proceso de compensación basado en la gestión de expropiaciones ejecutadas por el Estado, facilitando la interlocución entre ambas partes.

11.3.2. Partes interesadas

Debe realizarse el proceso de expropiación con las PAPs que tienen derechos legales de propiedad y que, por lo tanto, son objeto del PRI.

11.3.3. Principales acciones

Tabla 15 Resumen de las principales acciones del programa: Expropiaciones.

Acciones
<ul style="list-style-type: none"> - Apertura del proceso de expropiación. - Avalúos. - Notificación de avalúos. - Pago de expropiaciones. - Entrada en posesión del Estado. - Notificación a partes interesadas.

11.3.4. Indicadores y medios de verificación.

Tabla 16 Indicadores y medio de verificación del programa: Expropiaciones.

Actores	Indicadores
PAPs expropiadas (Partes afectadas) con derechos legales sobre la propiedad.	# __expropiaciones ejecutadas por el Estado. # __familias que reciben a satisfacción la compensación económica por la expropiación. # __familias que restablecen las condiciones originales de sus viviendas.

11.4. Programa de infraestructura.

Para asegurar que las familias afectadas por el reasentamiento tengan una vivienda adecuada, el Programa de infraestructura se centra en la adquisición individual de viviendas. Comprendiendo que el proyecto abarca una extensa área con familias ubicadas en diversas ciudades, se ha optado por un enfoque flexible.

La adquisición de viviendas será realizada por INCOFER, en consulta y participación con las familias vivienda debe contener todas las especificaciones técnicas necesarias para mejorar la condición de vida de los grupos familiares, esto incluye necesidades de infraestructura de grupos vulnerables tales como personas adultas mayores o personas con discapacidad.

Este proceso de selección individualizado, permitirá que cada hogar encuentre una solución habitacional que se adapte a su situación particular en relación con: ubicación, tipo de vivienda y necesidades especiales.



En los casos que se amerite reasentar PAP/PAPs, la recomendación es adquirir viviendas en un radio no mayor a 10 km de distancia en relación con la ubicación de la vivienda del asentamiento.

Es importante indicar que en caso de que la liberación del AP sea necesaria en lo inmediato y aún no se cuente con las condiciones para un reasentamiento definitivo, se deberá realizar un reasentamiento transitorio. Para ello, se deberá seleccionar viviendas de alquiler que serán seleccionadas con participación del grupo familiar, los contratos deberán ser realizados por el INCOFER y financiados por el mismo durante el plazo que sea necesario, hasta poder adquirir la vivienda definitiva. Estas viviendas tendrán que estar tipificadas como una actividad comercial y legalmente cumplir con las condiciones jurídicas de rigor, tales como: titulación a nombre de la figura jurídica o física que será la persona arrendadora y que la propiedad no sea parte de ningún proceso o litigio al momento del alquiler.

Para determinar el precio de la vivienda se deberá emplear un EMT, que a partir del levantamiento de la LB determine las características de la vivienda que será adquirida, así como su ubicación. Con base en ese estudio técnico se define un monto medio de precio por tipologías de la vivienda; por ejemplo: viviendas de una, dos o tres habitaciones, viviendas con o sin cochera, entre otras variables.

Para un reasentamiento definitivo, todas las viviendas deberán tener el número de espacios necesarios para el adecuado desarrollo de las familias reasentadas, esto deberá ser evaluado por el equipo social del proyecto, a su vez la vivienda deberá ser sometida a una evaluación técnica por parte de ingeniería, para valorar sus condiciones de infraestructura. Ambos criterios son vinculantes para aceptar las condiciones de la vivienda. Así mismo, para que la vivienda sea seleccionada, las condiciones legales del inmueble deberán encontrarse a derecho.

En el caso de que sea necesario ejecutar un reasentamiento transitorio, las viviendas que se seleccionen como posibles sitios de alquiler serán sometidas únicamente a evaluación social y revisión jurídica del inmueble. En caso de que no exista financiamiento para el reasentamiento transitorio y se busquen respuestas estatales, se deberá establecer coordinaciones tanto con el IMAS como con el MS, para definir una estrategia interinstitucional que permita el abordaje de las familias en esta etapa.

Finalmente se debe emitir la respectiva titulación del inmueble, en favor de las personas jefas de hogar en partes iguales. En caso de existir PME debe grabarse el derecho en favor de éstos hasta la mayoría de edad. A su vez, es necesario valorar la inclusión de una cláusula que impida la venta del inmueble en un período determinado, con el fin de resguardar la restitución de las condiciones de vida.

En el siguiente diagrama se muestran las variables a contener en este programa en relación con la adquisición de la vivienda.

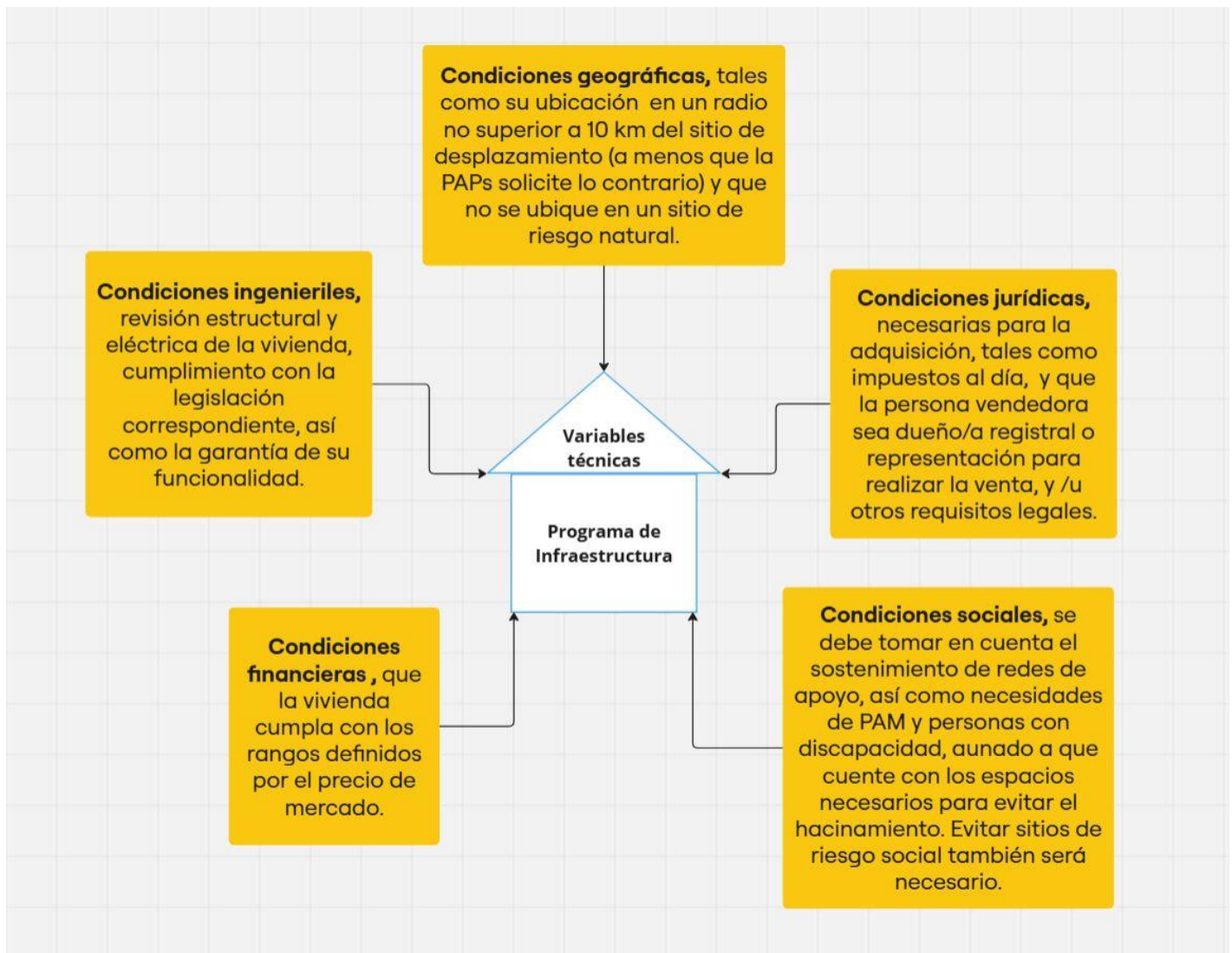


Figura 15 Variables técnicas del programa de infraestructura.

Es importante agregar, que también deberá asumirse la construcción de **obras civiles menores**: construcción o reposición de muros, tapias o accesos de PAPs que no serán desplazadas, pero que debido a las necesidades del AP requieren ser demolidas, sin que esto comprometa o implique el desplazamiento de las familias del sitio.

11.4.1. Objetivo

- Dotar a las PAPs de viviendas transitorias o definitivas con las facilidades y condiciones necesarias.
- Construir o restituir las obras menores que sean necesarias en el caso de las PAPs que no sean desplazadas y sufran alguna afectación.

11.4.2. Partes interesadas

Debe realizarse el proceso de dotación de vivienda o la reposición de obras menores con las PAPs que tienen derechos legales de propiedad, y que, por lo tanto, son objeto del PRI.

11.4.3. Principales acciones.

Tabla 17 Resumen de las principales acciones del programa: Infraestructura.

Acciones
– Selección de ubicación de vivienda.
– Definición del tipo de la vivienda.
– Costo de la vivienda.
– Titulación de la vivienda

11.4.4. Indicadores y medio de verificación.

Tabla 18 Indicadores y medio de verificación del programa: Infraestructura.

Actores	Indicadores
PAPs sin derechos legales sobre la propiedad, que serán reasentadas a las que se le hará una reposición de obra menor.	# __viviendas son entregadas a las familias. # __familias que mejoran las condiciones originales de sus viviendas. # __familias que restablecen las condiciones originales de sus viviendas.

11.5. Programa de traslado físico de las familias.

Este programa se subdivide (en caso de ser necesario) en dos etapas: la primera corresponde al reasentamiento temporal, que ha consistido en el alquiler de la vivienda; la segunda corresponde al traslado al reasentamiento definitivo, donde las familias recibirán su propia vivienda.

La familia recibirá apoyo para el traslado definitivo de sus enseres y bienes a su nueva vivienda. Para el traslado será contratado el servicio de mudanza y el equipo social dará el seguimiento respectivo.



Para el traslado definitivo se realizará un plan de traslado de manera consensuado con las familias. Este plan considerará los tiempos y horarios de trabajo.

Es importante documentar la firma de recibo de vivienda, constancia de satisfacción con la vivienda recibida, entre otros instrumentos.

11.5.1. *Objetivos*

- Trasladar a las familias al sitio definitivo, reduciendo impactos en las condiciones socioeconómicas, redes sociales y medios de vida.

11.5.2. *Partes interesadas.*

Debe realizarse el proceso de traslado de vivienda con las partes, es decir a las PAPs que tienen derechos legales de propiedad, que son objeto del PRI.

En el caso de las PAPs que tienen derechos legales de propiedad, el proceso de expropiación contempla un rubro por la mudanza, por lo cual el PRI no asume ese costo económico con fondos propios, pero deberá mantenerse el proceso de acompañamiento a las familias expropiadas.

11.5.3. *Principales acciones.*

Tabla 19 Resumen de las principales acciones del programa: Traslado físico de familias.

Acciones
<ul style="list-style-type: none">• Elaboración participativa de plan de traslado.• Contratación servicios de mudanza.• Ejecución Plan de traslado.• Acompañamiento a las familias en el proceso.

11.5.4. Indicadores y medio de verificación.

Tabla 20 Indicadores y medios de verificación del programa: Traslado físico de familias.

Actores	Indicadores
PAPs sin derechos legales sobre la propiedad que serán trasladadas.	# __familias que realizaron el proceso de mudanza. # __nivel de satisfacción de las familias con el proceso de acompañamiento brindado en el proceso de desplazamiento.

11.6. Programa de Restauración de medidas de subsistencia.

Este programa busca que una vez desplazadas las PAPs, puedan verse acompañadas de un proceso de apoyo en distintas aristas, con el fin de mejorar sus condiciones de vida en relación con el momento inicial en el asentamiento.

Para ello, durante la etapa de reasentamiento definitivo se analizará con la población, las potencialidades económicas que podría ofrecer su nueva comunidad y distrito, realizarán una rápida exploración de las potencialidades y oportunidades que existen localmente en los temas del ámbito económico, en busca de lograr una mayor sostenibilidad de las familias respecto a los nuevos bienes (Vivienda propia).

A su vez se incluye a la población trabajadora cuya situación de empleo se vea afectada por la suspensión o finalización de actividades económicas expropiadas legalmente, ya que este grupo de personas no está contemplado en la Ley de expropiaciones.

Una vez realizado el análisis de oportunidades, se trabajará con la población para abordar las disminuciones de ingresos que hayan sufrido las familias a causa del reasentamiento. Se priorizará el fortalecimiento de las capacidades de aquellos miembros del grupo familiar que deseen participar, a través de procesos de capacitación técnica. Durante este proceso, se garantizará un subsidio de sostenimiento familiar, diferenciado según si la persona que se capacita es jefa de hogar o no.

11.6.1. Objetivos.

- Restablecer o mejorar las condiciones económicas originales de las familias reasentadas mediante la generación de oportunidades de capacitación vocacional, la asistencia en la búsqueda de empleo, el apoyo a casos especiales.
- Vincular e identificar oportunidades laborales o potencialidades que el nuevo entorno podría generar para las familias, así como los mecanismos para aprovecharlas.

11.6.2. Partes interesadas

Debe realizarse el proceso de mejoramiento de empleo con las PAPs en su totalidad, es decir aquellas que tienen derechos legales o no de propiedad, que son objeto del PRI.

11.6.3. Principales acciones.

Tabla 21 Resumen de las principales acciones del programa: Restauración de medios de subsistencia.

Acciones
<ul style="list-style-type: none"> • Mejoramiento de empleabilidad a través de la capacitación vocacional. • Apoyo en la Gestión de empleo. • Análisis contextual de oportunidades locales sitio de reasentamiento definitivo.

11.6.4. Indicadores y medio de verificación.

Tabla 22 Indicadores y medio de verificación del programa: Restauración de medio de subsistencia.

Actores	Indicadores
PAPs que serán reasentadas sin derechos legales y población trabajadora que labora en actividades económicas expropiadas legalmente que no volverán a contratar a estas personas.	<p>#__ PAPs con afectaciones de viviendas restablecidas sus condiciones económicas iniciales.</p> <p>#__ familias con bajos ingresos que han incrementado sus ingresos o siguen iguales a los reportados en el Censo socioeconómico.</p> <p>#__ personas que han sido beneficiados por formación vocacional.</p> <p>#__ mujeres que han participado en los procesos de capacitación.</p> <p>#__ hombres que han participado en los procesos de capacitación.</p>

11.7. Programa de acompañamiento Social.

El programa de acompañamiento social se centra sobre el proceso de adaptación de la nueva propiedad y busca facilitar la adaptación social al nuevo sitio y el respeto de los derechos humanos.

Busca accesibilidad a centros educativos, aplicando un subsidio para el inicio del año lectivo al momento del reasentamiento permanente, según contexto actual de las familias y población educativa activa de primaria y secundaria; así como la identificación de sitios clave para la población, tales como: proceso ante los gobiernos locales, facilidades para grupos vulnerables tales como involucramiento a grupos especializados para niñez o personas adultas mayores que faciliten la integración comunitaria.

En caso que sea necesaria la restitución de derechos, facilitar el apoyo del aparato estatal de instituciones clave tales como INAMU, IMAS, CONAPAM, CONAPDIS, PANI, las cuales son instituciones rectoras de cada uno de los grupos mencionados.

11.7.1. *Objetivos.*

- Acompañar económica y educativamente a las familias durante el proceso de reasentamiento a través de la asistencia social, las gestiones y seguimiento caso a caso.
- Generar y articular a la población con las estructuras organizativas existentes, así como el contexto social.
- Fortalecer las relaciones entre sus miembros y el respeto a los derechos de la población vulnerable, dígase, personas con discapacidad, mujeres, niñez, adulto mayor.

11.7.2. *Población meta.*

Familias que serán reasentadas y grupos vulnerables (Partes afectadas).

11.7.3. *Principales acciones*

Tabla 23 Resumen de las principales acciones del programa: Acompañamiento social

Acciones
<ul style="list-style-type: none"> • Subsidio Educativo. • Asistencia a grupos vulnerables. • Traslado educativo. • Visitas de las familias a su nuevo entorno. • Visitas periódicas, caso por caso, de las familias reubicadas. • Acción vecinal (actividades, deportivas, música, arte, entre otras).

11.7.4. Indicadores y medio de verificación.

Tabla 24 Indicadores y medios de verificación del programa: Acompañamiento social.

Actores	Indicadores
PAPs sin derechos legales sobre la propiedad.	#___ familias que han recibido subsidios educativos. #___ que están satisfechas con su nueva comunidad. #___ que ha superado sus niveles de satisfacción con su nueva comunidad. #___ jóvenes mujeres integradas a la comunidad. #___ jóvenes varones integrados a la comunidad. #___ niños integrados a la comunidad. #___ niñas mujeres integradas a la comunidad. #___ mujeres jefas de hogar mujeres integradas a la comunidad. #___ niñas que recibieron apoyo en el traslado educativo. #___ niños que recibieron apoyo en el traslado educativo. #___ niñas matriculadas en el nuevo centro educativo. #___ niños matriculados en el nuevo centro educativo. #___ hombres jefes de hogar integrados a la comunidad. #___ de adultos /as mayores integradas a la comunidad. #___ personas en condición de vulnerabilidad que recibieron apoyo.

12. FUENTE DE CONSULTA.

- Asamblea Legislativa de Costa Rica. (2019). Ley 9694. *Ley del Sistema de Estadística Nacional*. La Gaceta 110, Alcance 133 del 13 de junio de 2019.
- Banco Europeo de Inversiones. (04 de noviembre del 2024). *Normas medioambientales y sociales*. <https://www.eib.org/en/publications/eib-environmental-and-social-standards?lang=es> .
- Biodiver_City San José. (24 de octubre de 2024). *Proyecto Biodiver_City San José*. Obtenido de <https://biocorredores.org/biodiver-city-sanjose/>
- Instituto Costarricense de Ferrocarriles. *Informes anuales 2019 y 2023*. San José, Costa Rica.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (13 de noviembre de 2024). *Resultados generales Censo Nacional de Población y Vivienda 2022*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadística y Censos: <https://inec.cr/resultados-generales>
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (1968). *Ley 4240. Ley de Planificación Urbana*. Obtenido de Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo: <https://www.invu.go.cr/documents/20181/33489/Ley+de+Planificaci%C3%B3n+Urbana>
- Ministerio de Ambiente y Energía – Sistema Nacional de Áreas de Conservación (enero, 2015). Resolución alternativa de conflictos. Obtenido de Sistema de Áreas de Conservación. <https://www.sinac.go.cr/ES/transprncia/Planificacin%20y%20Gestin%20BID/Capacitaciones%20del%20Proyecto/Cuaderno%20Resoluci%C3%B3n%20Alternativa%20de%20Conflictos.pdf>
- Ministerio de Educación Pública. (13 de noviembre de 2024). *Estadísticas educativas*. Obtenido de Ministerio de Educación Pública: <https://www.mep.go.cr/acerca-del-mep/analisis-estadistico/estadisticas-educativas>
- Ministerio de Planificación y Política Económica. (13 de noviembre de 2023). *IDS 2023*. San José, Costa Rica. Obtenido de Ministerio de Planificación y Política Económica.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (13 de noviembre de 2024). *Informes institucionales*. Obtenido de Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos: https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Despacho/memorias/MEMORIA_2023-2024_MIVAH.pdf
- PEN (13 de noviembre de 2024). *Estadísticas*. Obtenido de Proyecto Estado de la Nación: <https://estadisticas.estadonacion.or.cr/>
- PEN (13 de noviembre de 2024). *Estadísticas*. Obtenido de Proyecto Estado de la Nación: <https://estadisticas.estadonacion.or.cr/>
- PEN. (2018). *Informe estado de la Nación 2018*. San José: Consejo Nacional de Rectores, Programa Estado de la Nación.
- PEN. (2022). *Informe estado de la Nación 2022*. San José: Consejo Nacional de Rectores, Programa Estado de la Nación.
- PEN. (2023). *Informe estado de la Nación 2023*. San José: Consejo Nacional de Rectores, Programa Estado de la Nación.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (13 de noviembre de 2014). *Índice de pobreza multidimensional cantonal*. Obtenido de PNUD-Costa Rica: <https://www.undp.org/es/costa-rica/publicaciones/indice-de-pobreza-multidimensional-cantonal>

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (13 de noviembre de 2024). *Atlas de Desarrollo Humano Cantonal 2022*. Obtenido de Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo: <https://www.undp.org/es/costa-rica/publicaciones/atlas-de-desarrollo-humano-cantonal-2022>

Proyecto Biodiver_City. (13 de noviembre de 2024). *Atlas de Servicios Eco sistémicos de la Gran Área Metropolitana*. Obtenido de Atlas Verde: <https://sites.google.com/view/atlas-v1-1/inicio?authuser=0>

13. Anexo 1. Ficha técnica