

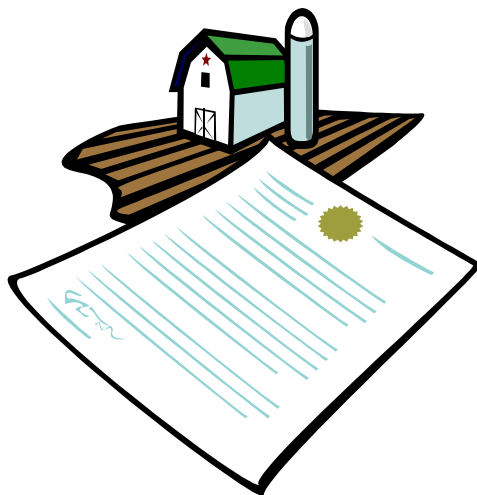
Fecha:  
31/01/22



PROCEDIMIENTO N° 04  
(Revisión 2022)

---

**Resolución de conflictos por  
reclamos sobre derechos de  
tenencia y uso de tierra o  
de los recursos naturales.**



**Preparado por:**

- Ing. Folkert Kottman
- Ing. Vinicio Ríos
- Ing. Jimmy Solano

## Presentación

La buena convivencia entre vecinos es una de las principales preocupaciones de la empresa, por lo que nos deberemos comprometer a efectuar los esfuerzos que sean razonablemente necesarios para mantenerla, de buscar los espacios de diálogo y de negociación y procurar mantenerlos abiertos para ambas partes.

La empresa debe mantener siempre una postura abierta y clara, a la vez que tendrá un apropiado archivo sobre el estado de la tenencia de la tierra de las propiedades por ella adquiridas o administradas, de manera que no existan dudas sobre su estado patrimonial.

Es recomendable que la Administración Forestal de cada finca tengan una copia certificada cada uno de los planos catastrales de las fincas, a la vez que un registro o antecedente del anterior dueño o arrendatario y mantenga esta información accesible en todo momento.

Es obligación de la empresa prestar la debida atención a casos de denuncia o **reclamos sobre derechos de tenencia y uso de tierra o de los recursos naturales** que se le presenten y de dar repuesta a la mayor brevedad, siempre bajo el marco legal y transparencia ayudado por un sistema ordenado de negociación de conflictos. Para lo cual este manual será una referencia y guía básica de procedimientos de acatamiento obligatorio para la atención de estos casos.

---

- **Propósito**

Dar respuesta a cualquier queja o conflicto sobre el derecho de tenencia y uso de tierra o recursos naturales.

- **Alcance**

Todas las actividades y temas relacionados al derecho legal sobre la tenencia y uso de la tierra o recursos naturales.



- **Procedimiento**

1. En caso que una persona física o jurídica tenga evidencia para respaldar una denuncia o queja, que objetase la tenencia y uso de la tierra, u otros recursos naturales por parte de nuestra empresa, por derecho escrito o consuetudinario, puede contactar en forma verbal o por escrito a la Administración Forestal para exponer su caso a espera de una respuesta.
  2. La Administración Forestal está en la obligación de atender de inmediato tal controversia y cesar cualquier actividad que se realice en el área de conflicto.
  3. El Departamento Forestal, como primer paso, realiza las consultas pertinentes en los sistemas de consulta pública del Registro Nacional de la Propiedad y el Catastro.
  4. Cuando el resultado anterior es concluyente en favor del denunciante se informa de inmediato a la Gerencia General y la Junta Directiva. Con el visto bueno de la Junta Directiva se agenda este tema en la siguiente Asamblea de Socios para que sea aprobado el traspaso del terreno en disputa al verdadero dueño y la empresa asume los costos del trámite de traspaso.
  5. La Gerencia General llamará a consulta al cuerpo de asesores legales y topográficos de la empresa para estudiar el caso, cuando no se obtenga un resultado concluyente en el punto 3.
  6. Los consultores de la empresa tendrá como misión, determinar según las leyes nacionales, si la queja o denuncia, tiene o no la validez legal y emitirá sus recomendaciones a la Junta Directiva
  7. Si la veracidad de la denuncia es positiva, se sigue el punto 4, en caso negativo, la administración informará al denunciante.
  8. En caso que la persona física o jurídica, que presentó la queja no esta de acuerdo con el resultado del estudio legal sobre su denuncia o queja, se le llamará a consulta con una delegación de personeros de la empresa, pa-
-

- ra conocer y escuchar sus inconformidades, dudas o razones y tratar de encontrar una solución conjunta que satisfaga plenamente a cada una de las partes.
9. De no llegar a un acuerdo favorable entre las partes, se tomará por agotada la vía de la negociación y se deberá recurrir a una instancia superior para en ellos el caso sea conocido y solucionado. Mediante un Proceso Arbitral en un Centro de Arbitraje Oficial cuyo Laudo sea de acatamiento obligatorio para ambas partes.
  10. La Gerencia General delegará al Departamento Legal, la responsabilidad directa de llevar el caso ante el arbitraje y de darle el debido seguimiento.
  11. El departamento legal tiene la obligación de mantener bien informada a la Gerencia General sobre la marcha de los acontecimientos y, de conocer y atender, toda notificación legal emitida.
  12. Si el resultado del asunto juzgado es a favor de la empresa, esta tendrá la opción de establecer las demandas legales que considere interponer sobre los posibles daños y perjuicios que esa situación le haya ocasionado.
  13. Si el resultado del asunto juzgado es en contra, usará los recursos legales para apelar la decisión y si no es posible, cumplirá con la sentencia emitida.
  14. Si se presentara casos específicos de precaristas, dentro de las propiedades de Panamerican Woods Plantations, se tomarán las medidas necesarias para solucionar la situación.
  15. Como primera opción, se buscará a las personas involucradas para tratar verbalmente de buscar el desalojo.
  16. Si no se lograra un desalojo amigable, se solicitará a las autoridades competentes la intervención para el desalojo. Las propiedades de PAWP que se encuentren dentro del Régimen Forestal del SINAC, cuentan con la protección contra invasores precaristas. (Artículo 36 Ley Forestal)
-

## **Documentos de Referencia**

Constitución Política de la República de Costa Rica.

Ley de Aguas N° 276.

Ley General de Agua Potable N° 1634.

Ley de Planificación Urbana N° 4240.

Ley Forestal y su reglamento N° 7575.

Ley Código Municipal N°. 7794.

Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N° 29375

---

*PanAmerican Woods  
Plantations S.A.*

Fincas Palo de Arco, Moravia y Carrillo  
Cantones de Nandayure y Nicoya  
Guanacaste. Costa Rica, América Central.

Teléfono: +(506) 4010-0607  
Correo: pawplant@pawcr.com