

<b>Acuerdo de Junta Directiva del AyA</b>		
<b>Sesión No.</b> 2017-001 Ordinaria	<b>Fecha de Realización</b> 11/Jan/2017	<b>Acuerdo No.</b> 2017-07
<b>Artículo</b> 5.2-Declaratoria de interés y utilidad pública adquisición de terreno, para la construcción de una estación de bombeo, Alto La Vigía, Acosta. Memorando GG-2016-02690.		
<b>Atención</b> Subgerencia SAID, Bienes Inmuebles, Dirección Jurídica,		
<b>Asunto</b> Declaratoria de interés y utilidad pública		<b>Fecha Comunicación</b> 16/Jan/2017

**JUNTA DIRECTIVA  
INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS**

**CONSIDERANDO**

1. Que la UEN Programación y Control, mediante memorando UEN-PyC-2016-02561, de fecha 14 de diciembre del 2016, solicita técnicamente la adquisición de una finca con un área de 280,00 metros cuadrados, conforme al plano catastrado N° 1826743-2015, para la construcción de una Estación de Bombeo, para el Proyecto de Acueducto Alto La Vigía, ubicado en Acosta.
2. Que el inmueble que se requiere se encuentra inscrito en el Partido de San José, del Registro Público al Sistema de Folio Real Matrícula N° 662119 submatrícula 000 con un área total según registro de 280,00 metros cuadrados, propiedad de la señora LOBELIA DE LOS ÁNGELES MENA CASTRO, cédula de identidad N° 1-1475-833.
3. Que el Departamento de Avalúos, mediante memorando SB-AID-UEN-PC-A-2016-059, del 02 de noviembre del 2016, valoró el inmueble así:

**“...B.7. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN:**

*Para la valoración del inmueble se empleará el Método comparativo en el enfoque de Mercado, el cual está basado en la obtención del valor del predio, empleando la información de propiedades cercanas que tengan características que sean comparables o que se puedan homologar.*

*Para la aplicación de este método se establecerán las cualidades y características (intrínsecas y extrínsecas) del lote a valorar y el valor de lo que se considerará como lote tipo o representativo de la zona homogénea en la cual se encuentra el inmueble*

a valorar.

*Las posibles variables a considerar para aumentar o disminuir el valor de los lotes de interés del AyA, en comparación con un lote tipo de la zona serán el área o extensión, frente a calle pública, tipo de vías de acceso, acceso a servicios tales como electricidad, alumbrado público, agua potable y telefonía, regularidad de la finca y capacidad del uso del suelo.*

*Como lote tipo en la zona se ajustará el establecido por el Ministerio de Hacienda en su zona homogénea 112-02-R01.*

## **B.8. AVALÚO DE LA FINCA:**

### **B 8.1) Descripción del terreno y su entorno:**

*La finca posee un área de 280 m<sup>2</sup> y presenta una topografía relativamente ondulada. La mayor parte de su extensión predomina el solar con algunos arbustos, ubicándose una pequeña zona de bosque al fondo de la propiedad. Los linderos se encuentran definidos en las colindancias Sur y Este, la colindancia Norte no se logró ubicar físicamente una cerca de alambre de púas u otro elemento que definiera claramente dicho lindero.*

*El terreno se encuentra sobre nivel aproximadamente a +- 1.00 m sobre el nivel de calle pública, no posee un acceso mediante rampa o escaleras.*

*A esta propiedad se accesa mediante un camino de lastre en condiciones regulares de mantenimiento, con un ancho promedio de 9.00 metros, no presenta cordón ni caño, ni tampoco aceras.*

*Dentro de la propiedad no se observaron estructuras de algún tipo como casas, galpones o encierros para animales. Por su uso aparente no presenta desarrollo agrícola o pecuario.*

*En cuanto a las facilidades comunales y servicios públicos existentes se aprecian los siguientes, tendido público, telefonía fija y señal de servicio celular, acceso a sistema de agua potable.*

*A continuación se muestran algunas imágenes que describen la propiedad y su entorno:*





**Imágen N°2: Vista parcial del lote en sentido Sur – Norte**

En la imagen N°2 se puede apreciar parte del estado al momento de la visita del terreno, en la cual se parecía el uso actual así como su topografía.



**Imágen N°3: Vista frontal de la propiedad.**

En la imagen anterior se puede apreciar el sobre nivel de la propiedad en relación a la calle pública por la que se accesa la propiedad.



**Imágen N°4: Tipo de vía publica frente a la propiedad.**

**B 8.2) Estado y uso actual de las construcciones:** La propiedad no presenta construcciones que ameriten ser tomadas para indemnización.

**B 8.3) Precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área:**

En la zona hay poca oferta de venta de terrenos con características similares a la finca en estudio. Las referencias de precio observadas en campo cercanas a la propiedad se muestran en la tabla siguiente (ver mapa de ubicación en anexo # 3):

Tipo de terreno	Referencia	Valor por m2
-----------------	------------	--------------

Finca de 11 800.00 m2	Teléfono 8621-7629.	¢ 2 500.00
Finca de 360,00 m2	Teléfono 8396-3152.	¢ 42 000.00
Finca de 2 553.00 m2	Teléfono 8396-3152.	¢ 20 000.00
Mapa de Valores ONT 5 600,00 m2	Zona Homogénea 112-02-R01	¢ 550,00

Conforme a la aplicación del Test Q o Test de Dixon se consideran válidas todas las referencias de precio antes citadas.

En concordancia con las fórmulas sugeridas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda se aplican los factores de homologación tal como se muestra en la tabla siguiente:

	Lote Tipo	Lote a valorar	Factor a aplicar
Valor m2 estimado	¢ 6 712.43 (ver anexos #3 y 4)	¢ 28 742,62 (ver anexo #5)	
Área	5 600,00 m2	280,00 m2	2,115
Frente	50,00 m	18.920 m	0,996
Regularidad	0,85	0,57	0,819
Tipo de vía	5	4	1,069
Pendiente (%)	50	10	1,670
Servicios 1	-	-	-
Servicios 2	4	15	1,391
Hidrología	-	-	-
Cap. Uso Suelo	-	-	-
<b>Factor total a aplicar</b>			<b>4,282</b>

De conformidad a lo anteriormente indicado al ser el valor unitario por metro cuadrado de ¢ 6 712.43 y aplicarse un factor total de ajuste de 4,282 se obtiene un valor ajustado de ¢ 28 742,62 y el área a valorar de 280,00 m2 se fija su valor total en ¢ 8 047 933,60.

<p>Monto a indemnizar por el terreno ( 280,00 m2) =</p> <p>¢ 8 047 933,60</p>
---

**B 8.4) Gravámenes que pesan sobre la propiedad y el valor del bien, fijado por el propietario:** La finca no presenta anotaciones ni gravámenes que la afecten.

**B 8.5) Cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización:** La finca presenta dos estructuras que corresponden a un tanque para almacenamiento de agua potable y un medidor eléctrico que se localizan dentro de la propiedad (ver anexo # 6). por tal motivo se fijan los siguientes rubros por concepto de reubicación de dichas estructuras:

**B 8.5.1) Tanque de almacenamiento agua:**

-Materiales:

- Tanque plástico 450 litros de capacidad	¢ 66 670,00
- Mortero preparado o similar 1 unidad	¢ 5 000,00
- Perfil C 100x50x15mm, 6 unidades	¢ 39 000,00
- Formaleta 4 varas, 1 unidad	¢ 5 500,00
- Mano de Obra	¢ 93 000,00
- Imprevistos (25% costo de los materiales)	¢ 29 000,00
<b>Total:</b>	<b>¢ 238 170,00</b>

Monto a indemnizar reubicación de tanque almacenamiento agua potable =  
¢ 238 170,00

**B 8.5.2) Reubicación de medidor eléctrico:**

-Conceptos a indemnizar:

- Trámites ante la compañía Coopesantos	¢ 2 500,00
- Accesorios eléctricos	¢ 115 000,00
- Tubo metálico	¢ 15 000,00
- Mano de obra funcionarios Coopesantos	¢ 15 000,00
- Imprevistos y acarreo de materiales (25%)	¢ 32 500,00
<b>Total:</b>	<b>¢ 180 000,00</b>

<p><i>Monto a indemnizar por reubicación de</i></p> <p><i>medidor eléctrico = ¢ 180 000,00</i></p>
--

**C) Se fijan los siguientes valores:**

<i>Monto a indemnizar por la finca (280,00 m2)</i>	<i>¢ 8 047 933,60</i>
<i>Otros elementos susceptibles de valoración</i>	<i>¢ 418 170,00</i>
<b>MONTO TOTAL A INDEMNIZAR</b>	<b>¢ 8 466 103,60</b>

*Valor en letras: Ocho millones cuatrocientos sesenta y seis mil ciento tres colones con sesenta céntimos..”*

**4.-** Que mediante memorando UEN-PC-2016-02587, de fecha 16 de diciembre del 2016, el Área de Topografía de la UEN Programación y Control, indica: “...Se realizaron las medidas de campo para verificar si el plano SJ-1826743-2015 corresponde con la realidad, obteniendo que este se ajusta y describe correctamente lo existente en el sitio. Por lo tanto, se aprueba el plano supracitado para realizar los trámites que correspondan y adquirir el terreno, mismo que será utilizado para Estación de Bombeo y obras complementarias, en el proyecto de Acueducto en la comunidad de Alto La Vigía, Acosta...”, por lo anterior, puede ser utilizado dicho plano para el trámite de adquisición del terreno.

**5.-** Que la adquisición señalada, es de evidente interés público, para el cumplimiento de los fines institucionales.

**POR TANTO**

Con fundamento en el artículo 45 y 50 de la Constitución Política y la Ley Constitutiva de AyA, Ley N° 6313 de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres, aplicable a AyA, por mandato de la Ley N° 6622, Ley de Expropiaciones N° 7495 y sus reformas, se acuerda:

1. Declarar de utilidad pública y necesidad social la adquisición de un inmueble con un área de 280,00 metros cuadrados, conforme al plano catastrado N° SJ-1826743-2015, para la construcción de una estación de bombeo, para el Proyecto de Acueducto de Alto La Vigía, Acosta. El terreno que se requiere se encuentra inscrito en el Partido de San José, del Registro Público al Sistema de Folio Real Matrícula N° 662119

submatrícula 000, con un área total según registro de 280,00 metros cuadrados, propiedad de la señora LOBELIA DE LOS ÁNGELES MENA CASTRO, cédula de identidad N° 1-1475-833.

2. Aprobar el avalúo rendido mediante memorando SB-AID-UEN-PC-A-2016-059 de fecha 02 de noviembre del 2016, del Departamento de Avalúos, en la suma de ¢8.466.103,60 (Ocho millones cuatrocientos sesenta y seis mil ciento tres colones con sesenta céntimos).
3. Autorizar a los apoderados para que realicen las Diligencias necesarias a fin de expropiar en vía administrativa o judicial, en caso de negativa del afectado a aceptar el precio fijado administrativamente o de cualquier impedimento legal que obligue a la Institución a acudir a esta vía.
4. Autorizar a los Notarios de la Institución para que realicen las diligencias necesarias a fin de inscribir a nombre de AyA, el terreno de interés según informes de la UEN Programación y Control.
5. Ordenar a la UEN Programación y Control, tomar en consideración lo indicado en el certificado de uso de suelo emitido por parte de la Municipalidad de Acosta, según corresponda.
6. Notificar a la propietaria, por cualquier medio que establezca la ley y se le otorga un plazo de ocho días hábiles, para manifestar su conformidad o no con el precio asignado administrativamente, de conformidad con el artículo 7 de la Ley N° 6313; en caso de no aceptación del precio fijado administrativamente o cumplido el plazo indicado sin respuesta alguna por parte de la propietaria, o cualquier otro impedimento, se acudirá a la vía judicial y se iniciarán las Diligencias de Avalúo por Expropiación, para proceder a la adquisición del terreno. Notifíquese.

**ACUERDO FIRME.**

**Licda. Karen Naranjo Ruiz**  
Junta Directiva