

Acuerdo de Junta Directiva del AyA		
Sesión No. 2017-001 Ordinaria	Fecha de Realización 11/Jan/2017	Acuerdo No. 2017-06
Artículo 5.1- Declaratoria de interés y utilidad pública adquisición de terreno, para la construcción de un tanque. Memorando GG-2016-02692.		
Atención Subgerencia SAID, Bienes Inmuebles, Dirección Jurídica,		
Asunto Declaratoria de interés y utilidad pública		Fecha Comunicación 16/Jan/2017

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

CONSIDERANDO:

- 1.- Que la UEN Programación y Control, mediante memorando UEN-PC-2016-02562, de fecha 15 de diciembre del 2016, solicitó y emitió la justificación técnica para la adquisición de un lote, de 500 metros cuadrados conforme al plano catastrado número 5-1903777-2016. El lote se requiere para un Tanque y sus obras complementarias, como parte del Proyecto: Instalación de Acueducto Alto La Vigía.
- 2.- Que la finca afectada, está inscrita en el Partido de San José, Sistema de Folio Real N ° 51904 Submatrículas 001-002, con un área total de 21.022,08 m², propiedad de Jorge Arturo Monge Monge, cédula de identidad número 1-0576-522 y Tobías Alonso Monge Azofeifa, cédula de identidad número 6-0379-0404,
- 3.- Que el documento que anexa la UEN Programación y Control, mediante memorando UEN-PC-2016-02562, de fecha 15 de diciembre del 2016, señala: *“... Dotar a la población de la comunidad Alto La Vigía (con una población actual a beneficiarse de entre 120 y 130 habitantes), mediante la construcción de un nuevo acueducto, del suministro apropiado y eficiente en cuanto a calidad, cantidad y continuidad de agua potable. Dar solución al Recurso de Amparo interpuesto en contra del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados debido a los inconvenientes que general el acueducto artesanal que opera actualmente en la comunidad Alto La Vigía... La obra principal del tanque se complementará con varios componentes tales como: tuberías de interconexión, cajas para la macro medición, cajas de válvulas en su entrada y salida, accesorios y bloques de anclaje. Además, se requerirá la construcción de obras complementarias tales como: taludes y movimiento de tierra, acceso vehicular y peatonal, cerramiento perimetral, cunetas y contracunetas, torre de telemetría, iluminación exterior, entre otros...”*.
- 4.- Que la UEN Programación y Control, mediante memorando UEN-PC-2016-02562, de fecha 15 de diciembre del 2016, adjunta el Certificado de uso de suelo emitido por la Municipalidad de Acosta, con el número IM-01403-16-US de fecha 24 de octubre del 2016, el cual *“... resuelve que el uso de suelo solicitado es: CONFORME...”*. Además señala: Notas Generales, Notas Específicas, y Vigencia de Advertencias, las cuales es

recomendable que tome en cuenta por parte de las Areas Técnicas, para efectos del lote y la construcción del tanque y en general del proyecto.

5.- Que el informe técnico PRE-UE-BCIE-2016-00371, de fecha 17 de mayo del 2016, suscrito por el Ingeniero Forestal de la Unidad Ejecutora BCIE, menciona que:

“... 1- Se visitó el predio donde se construirá el tanque de almacenamiento, el cual tendrá un área de 500 m2 aproximadamente (20 m x 25 m), su uso actual es plantación de café joven y los árboles existentes son los típicos que se utilizan para sombra de café, los cuales no son maderables y no requieren un permiso expreso de corta por parte del MINAE. Los árboles presentes son Mango, Guaba, Guitite, Higuera y un ficus. 2- El predio donde se construirá un tanque de almacenamiento y una estación de bombeo posee un área de 280 m2, no posee ningún cultivo establecido y las especies establecidas no son maderables y no requieren un permiso expreso de corta por parte del MINAE, como es el caso de manzana rosa...”.

6.- Que el Departamento de Avalúos de la UEN Programación y Control, mediante memorando UEN-PC-2016-058, del 19 de setiembre del 2016, valoró el lote así:

“B.5. LOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD:

El inmueble se ubica en el distrito 02 Guaitil del Cantón 12 Acosta, Provincia 01 San José, en la localidad de Ococa, en Alto La Vigía, aproximadamente a 140 m al Oeste del cruce a Bajo Arias. En las coordenadas bajo el sistema CRTM05 1 082 900 Norte y 478 790 Este.

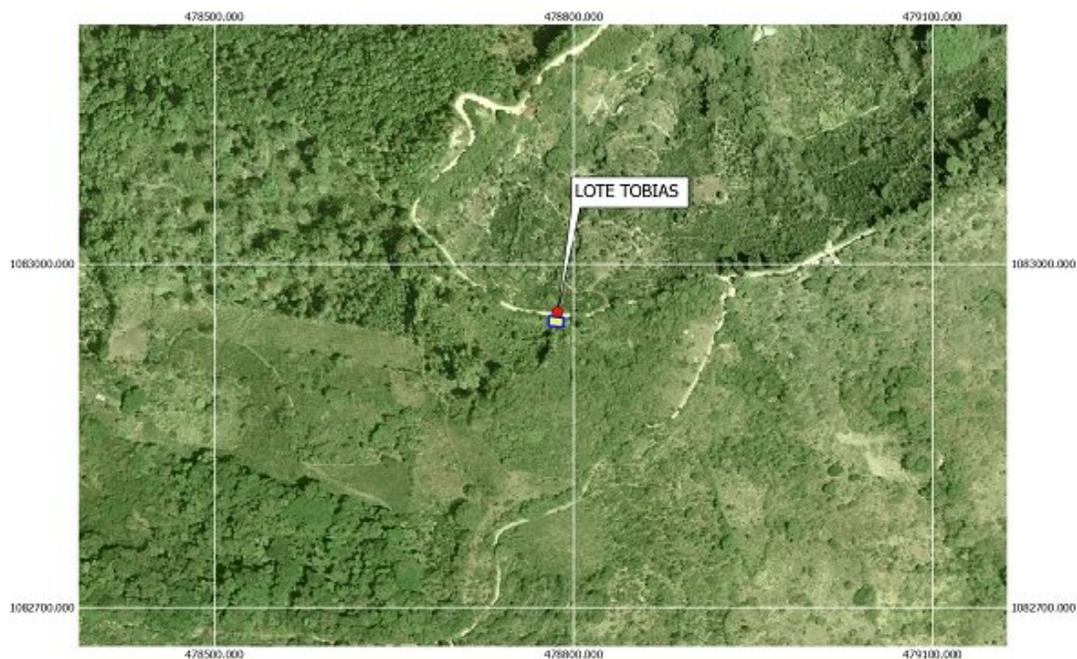


Imagen N°1: Localización Geográfica de la finca a Valorar
Sin Escala

B.6. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD A EXPROPIAR:

El terreno a valorar está descrito mediante el plano catastrado **SJ-1903777-2016** (ver anexo # 2), el plano fue elaborado por el departamento de Topografía de la UEN Programación y Control:

- 1) Topografía: de pendientes suaves.
- 2) Área = 500,00 m².
- 3) Uso del terreno: Solar y café.
- 4) Servicios públicos existentes: La propiedad se encuentra en una zona de carácter rural y cuenta solamente con servicio de tendido eléctrico y telefonía celular y agua, los focos poblacionales más cercanos se ubican entre 2 y 4 kilómetros del inmueble.
- 5) Ubicación: Finca de linderos irregulares localizada en la localidad de Alto La Vigía.
- 6) Frente a calle pública: Según plano catastrado 25.00 m.
- 7) Acceso: Mediante calle pública de lastre en estado regular de conservación.
- 8) Acera y cordón de caño: no tiene.

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 500 m² y presenta una topografía relativamente ondulada. La mayor parte de su extensión predomina el solar cultivos de plantas de café, algunos arbustos y árboles frutales de jocote. Los linderos no se encuentran definidos en campo, la ubicación se realizó mediante plano catastrado y con la ayuda de un funcionario de la región de Acosta.

El terreno se encuentra sobre nivel aproximadamente a +- 2.00 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 aproximado 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, galerones o encierros para animales. Por su uso aparente presenta una explotación de tipo agrícola, cuyo uso principal es el cultivo de café.

En cuanto a las facilidades comunales y servicios públicos existentes se aprecian los siguientes: solo tendido eléctrico público y señal de servicio celular.



Imágen N°2: Vista parcial del lote.



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 frente a la propiedad.



Imagen 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)	¢ 15 888,32 (ver anexo #5)	

Área	5 600,00 m2	500,00 m2	1,793
Frente	50,00 m	25,00 m	0,997
Regularidad	0,85	1,00	1,00
Tipo de vía	5	5	1,069
Pendiente (%)	50	5	1,781
Servicios 1	-	-	-
Servicios 2	4	4	1,00
Hidrología	-	-	-
Cap. Uso Suelo	-	-	-
Factor total a aplicar			2,367

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 2,367 se obtiene un valor ajustado de ¢ 15 888.32 y el área a valorar de 500,00 m2 se fija su valor total en ¢ 7 944 160,00

Monto a indemnizar por el terreno (500,00 m2) = ¢ 7 944 160,00

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 madre sufrirá una disminución tanto en cabida como una afectación en su frente, por cuanto el terreno a segregarse se localiza frente a calle pública y disminuirá en 25 metros el frente total de la propiedad madre. Por tal razón se aplicará por daños al remanente una compensación por este concepto, aplicando el método del Antes y Después, utilizado por el ICE y publicado en su reglamento en La Gaceta N° 92 del 14 de Mayo del 2012.

8.5.1) Estimación del valor de la finca madre antes de la segregación:

Para la estimación del valor de la finca madre se aplican los factores de homologación utilizando el método de valoración del ONT tal y como se muestra en la tabla siguiente:

	Lote Tipo	Lote a valorar	Factor a aplicar
Valor m2 estimado	¢ 6 712,43 (ver anexo #3 y #4)	¢ 4 873,22 (ver anexo #6)	
Área	5 600,00 m2	21 022,08 m2	0,820
Frente	50,00 m	70,00 m	1,003
Regularidad	0,85	0,75	0,969
Tipo de vía	5	5	1,00
Pendiente (%)	50	30	1,292
Servicios 1	-	-	-

Servicios 2	4	4	1,00
Hidrología	3	5	0,705
Cap. Uso Suelo	-	-	-
Factor total a aplicar			0,726

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 0,726 se obtiene un valor ajustado de ¢ 4 873,22 y el área a valorar de 21 022,08 m² se fija su valor total en ¢ 102 445 220,70.

8.5.2) Estimación del valor de la finca madre después de la segregación:

Para la estimación del valor de la finca madre una vez excluido el lote a expropiarse se aplican los factores de homologación utilizando el método de valoración del ONT tal y como se muestra en la tabla siguiente:

	Lote Tipo	Lote a valorar	Factor a aplicar
Valor m ² estimado	¢ 6 712,43 (ver anexo #3 y #4)	¢ 4 698,70 (ver anexo #7)	
Área	5 600,00 m ²	20 522,08 m ²	0,823
Frente	50,00 m	70,00 m	0,999
Regularidad	0,85	0,75	0,935
Tipo de vía	5	5	1,00
Pendiente (%)	50	30	1,292
Servicios 1	-	-	-
Servicios 2	4	4	1,00
Hidrología	3	5	0,705
Cap. Uso Suelo	-	-	-
Factor total a aplicar			0,700

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 0,700 se obtiene un valor ajustado de ¢ 4 698,70 y el área a valorar de 20 522,08 m² se fija su valor total en ¢ 96 427 097,30.

8.5.3) Estimación del valor de los daños al remanente:

Tal y como lo plantea el método utilizado como base, el resultado de la diferencia entre el valor de la finca madre antes de la segregación y los valores del terreno segregado y la finca después de la segregación, si es negativo existe daño y debe pagar el monto obtenido, si es positivo no existe daño por ende no se pagaría por este concepto.

Por tanto se aplica la siguiente fórmula:

$$DR = VT - VL - VR$$

Donde:

DR = Daño al Remanente

VT = Valor total del inmueble antes de realizar la segregación

VL = Valor del lote segregado

VR = Valor del remanente (finca madre ya segregada)

$$DR = \text{¢ } 102\,445\,220,70 - \text{¢ } 7\,944\,160,00 - \text{¢ } 96\,427\,097,30$$

$$DR = - \text{¢ } 1\,922\,527,88$$

Monto a indemnizar por Daños al Remanente = ¢ 1 926 036,60

C) Se fijan los siguientes valores:

Monto a indemnizar por la finca (500,00 m2)	¢ 7 944 160,00
Otros elementos (Daños al Remanente)	¢ 1 926 036,60
MONTO TOTAL A INDEMNIZAR	¢ 9 870 196.60

Valor en letras: Nueve millones ochocientos setenta mil ciento noventa y seis colones con sesenta céntimos.....”

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

POR TANTO

Con fundamento en el criterio técnico de la UEN Programación y Control, mediante memorando UEN-PC-2016-02562, de fecha 15 de diciembre del 2016, 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 lote con un área de 500 metros cuadrados, para un tanque y sus obras complementarias, según el plano catastrado número 1-1903777-2016 para el Proyecto: Instalación de Acueducto Alto La Vigía. El lote que se requiere se deberá segregar de finca inscrita en el Partido de San José, Sistema de Folio Real N° 51904 Submatrículas 001-002, con un área total de 21.022,08 m², propiedad de Jorge Arturo Monge Monge, cédula de identidad número 1-0576-522 y Tobías Alonso Monge Azofeifa, cédula de identidad número 6-0379-0404.

2.- A la UEN Programación y Control, tomar en cuenta las notas generales, notas específicas, y vigencia de las advertencias, del Certificado de Uso de Suelo con el número

de trámite IM-01403-16-US, de fecha 24 de octubre del 2016, emitido por la Municipalidad de Acosta, para efectos del lote y la construcción del tanque y en general del proyecto.

3.- Aprobar el avalúo rendido mediante memorando UEN-PC-2016-058, del 19 de setiembre del 2016, del Departamento de Avalúos, en la suma de ¢9.870.196,60 (Nueve millones ochocientos setenta mil ciento noventa y seis colones con sesenta céntimos).

4.- Autorizar a los apoderados del Instituto, 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.

5.- Autorizar a los Notarios de la Institución para que realicen las diligencias necesarias a fin de inscribir a nombre de AyA, el lote de interés conforme al plano catastrado 1-1903777-2016.

6.- Notificar a los propietarios, 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 los propietarios, 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